



## HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării locuinței aparținând fondului locativ din domeniul privat, situată în municipiul Moinești, str.Zorilor, Bl. 5, parter, ap.1, județul Bacău

**Consiliul Local al Municipiului Moinești, județul Bacău, întrunit în ședința ordinară din data de 29.09.2023,**

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.30209/19.09.2023 al Primarului Municipiului Moinești;
- Raportul de specialitate nr. 30210/19.09.2023 întocmit de compartimentul Fond Locativ din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Moinești;
- art.1 și art.16 din Legea nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr.112/1995, actualizată, pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului;

- Hotărârea Guvernului nr.20/1996, republicată, privind aplicarea Legii nr.112/1995, actualizată, pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului;

- art. 363 alin. (1), alin. (6) și alin. (7) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul nr. 31511/29.09.2023 al Comisiei juridice, de disciplină, de muncă, protecție socială, protecție copii, turism și sport, avizul nr. 31512/29.09.2023 al Comisiei pentru activități economico-financiare, social-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie și avizul nr. 31514/29.09.2023 al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, gospodărie comună și protecție mediu, din cadrul Consiliului Local al Municipiului Moinești;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin.(6) lit. b), coroborate cu art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197, precum și ale art. 199 alin. (1) și (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** Se aprobă vânzarea locuinței din fondul locativ al municipiului Moinești, situată în municipiul Moinești, str.Zorilor, Bl. 5, parter, ap.1, județul Bacău, către actualul titular de contract de închiriere, conform Anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Se însușește Raportul de evaluare înregistrat cu nr.63/16.08.2023, întocmit de S.C.Evaluări Imobiliare Solution S.R.L., a locuinței compusă din 2 camere și dependințe, cu suprafața utilă de 48,95 m<sup>2</sup>, situată la adresa din str.Zorilor, Bl. 5, parter, ap.1, municipiul Moinești, județul Bacău, cuprins în Anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 3. (1)** Prețul de vânzare al locuinței, menționată la art.1, este de 155.000 lei, echivalentul a 31.300 euro la cursul din 04.08.2023.

**(2)** Cumpărătorul va achita integral prețul de vânzare a locuinței, la încheierea actului autentic de vânzare.

**Art. 4.** Se împuternicește Primarul municipiului Moinești și Secretarul General al municipiului Moinești, ca în numele și pentru municipiul Moinești, să semneze contractul de vânzare – cumpărare la Notariatul public, a locuinței menționate la art.1.

**Art. 5.** Prezenta hotărâre va fi comunicată Prefectului Județului Bacău, Primarului municipiului Moinești, Direcției Economice, Compartimentului Tehnică Legislativă și Patrimoniu, Compartimentului Fond Locativ și va fi adusă la cunoștință publică, în condițiile legii.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:  
CONSILIER LOCAL,  
ING. BOGDAN-DRAGOȘ LEGĂNUȘ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:  
SECRETAR GENERAL,  
JR. MARILENA DÎRLĂU

## **NR. 182**

Hotărârea a fost adoptată în ședință ordinară din data de 29.09.2023, cu 18 voturi pentru, din 18 consilieri participanți.



Anexa nr.1 la H.C.L nr. 182/29.09.2023

**Situația**

locuinței (apartamentului) din fondul locativ aparținând domeniului privat, ce urmează a fi vândută  
chiriașului conform prevederilor Decretului – Lege nr.61/1990 și Legii nr.85/1992

| Nr. crt. | Nr.contract de închiriere | Numele și prenumele solicitantului | Adresa /nr. de camere/ supr.utilă/supr.totală                                                                                       | Prețul de vânzare           |
|----------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 1.       | 122/05.07.2019            | Jescu Mihail                       | * str.Zorilor, Bl. 5, parter, ap.1,<br>mun.Moinești, jud.Bacău;<br>* 2 camere și dependințe;<br>* supr.utilă – 48,95 m <sup>2</sup> | 31.300 euro/<br>155.000 lei |

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:  
CONSILIER LOCAL,  
ING. BOGDAN-DRAGOȘ LEGĂNUȘ

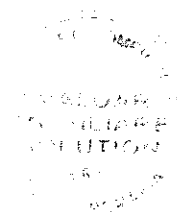
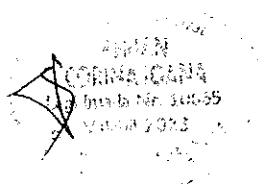
CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:  
SECRETAR GENERAL,  
JR. MARILENA DÎRLĂU

COMPARTIMENT FOND LOCATIV,  
ING. APRONILA ARSENI

**Raport de Evaluare a Proprietatii Imobiliare****Apartament cu 2 camere**

|                                                                                     |                                                                                                          |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>PROPRIETAR: MUNICIPIUL MOINESTI</b>                                              |                                                                                                          |                    |
| <b>CLIENT: MUNICIPIUL MOINESTI</b>                                                  |                                                                                                          |                    |
| <b>UTILIZATOR DESEMNET: MUNICIPIUL MOINESTI</b>                                     |                                                                                                          |                    |
| <b>TIP PROPRIETATE: APARTAMENT 2 CAMERE</b>                                         |                                                                                                          |                    |
| <b>ADRESA: Municipiul Moinești, str. Zorilor, bl.5, parter, ap.1, județul Bacău</b> |                                                                                                          |                    |
| <b>VALOARE DE PIATA PROPRIETATE</b>                                                 | <b>155.000 RON</b>                                                                                       | <b>31.300 EURO</b> |
| <b>METODE DE EVALUARE</b>                                                           |                                                                                                          |                    |
| <b>ABODAREA PRIN PIATA</b>                                                          | <b>31.300 EUR (155.000 LEI)</b>                                                                          |                    |
| <b>ABORDAREA PRIN VENIT</b>                                                         | <b>32.000 EUR (158.500 LEI)</b>                                                                          |                    |
| <b>Suprafata:</b><br><b>Utile: 48.95 mp</b><br><b>Utile Totala: 48.95 mp</b>        | <b>Data:</b><br><b>Inspectiei: 4.08.2023</b><br><b>Evaluarii: 4.08.2023</b><br><b>1 EUR = 4,9521 RON</b> |                    |

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al proprietarului, clientului și utilizatorului MUNICIPIUL MOINESTI



## CUPRINS

|                                                                                                                                                                                                       |                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII .....                                                                                                                                                              | 3                            |
| 1.1 Identificarea si competenta evaluatorului.....                                                                                                                                                    | 3                            |
| S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L. a fost înființată în anul 2008 ca si raspuns implicit al cererii tot mai mari de servicii calificate de evaluare în domeniul proprietatilor imobiliare. .... | 3                            |
| S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L. furnizeaza clientilor sai o gama variata de servicii de evaluare pentru proprietati imobiliare, bunuri mobile.....                                           | 3                            |
| 1.2 Certificarea evaluarii.....                                                                                                                                                                       | 4                            |
| 1.3 Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati .....                                                                                                                                | 5                            |
| 1.4 Scopul lucrării.....                                                                                                                                                                              | 5                            |
| 1.5 Identificarea activului supus evaluarii.....                                                                                                                                                      | 5                            |
| 1.6 Tipul Valorii .....                                                                                                                                                                               | 5                            |
| 1.7 Data evaluarii .....                                                                                                                                                                              | 5                            |
| 1.8 Data inspectiei si documentarea necesara .....                                                                                                                                                    | 5                            |
| 1.9 Natura si sursa informatiilor utilizate .....                                                                                                                                                     | 6                            |
| 1.10 Ipoteze si ipoteze speciale .....                                                                                                                                                                | 6                            |
| 1.11 Restrictii de utilizare, difuzare si publicare .....                                                                                                                                             | 8                            |
| 1.12 Declaratie de conformitate cu SEV .....                                                                                                                                                          | 8                            |
| PREZENTAREA DATELOR .....                                                                                                                                                                             | 9                            |
| 2.1 Identificarea proprietatii.....                                                                                                                                                                   | 9                            |
| 2.2 Descrierea juridica .....                                                                                                                                                                         | 9                            |
| 2.3 Observatii.....                                                                                                                                                                                   | 9                            |
| 2.4 Sarcini/servituti.....                                                                                                                                                                            | 9                            |
| 2.5 Asigurare.....                                                                                                                                                                                    | 9                            |
| 2.6 Utilizarea actuala .....                                                                                                                                                                          | 9                            |
| 2.7 Date despre zona, acces, oras, vecinatati si amplasare .....                                                                                                                                      | 9                            |
| 2.8 Descriere teren .....                                                                                                                                                                             | 9                            |
| 2.9 Descriere Constructie.....                                                                                                                                                                        | 9                            |
| 2.10 Tip apartament .....                                                                                                                                                                             | 10                           |
| 2.11 Finisaje .....                                                                                                                                                                                   | 10                           |
| 2.12 Instalatii/Utilitati.....                                                                                                                                                                        | 10                           |
| 2.13 Suprafete .....                                                                                                                                                                                  | 10                           |
| 2.14 Modificari - neconformitati.....                                                                                                                                                                 | 10                           |
| ANALIZA PIETEI IMOBILIARE .....                                                                                                                                                                       | 11                           |
| 3.1 Generalitati .....                                                                                                                                                                                | 11                           |
| Tipul proprietății, identificarea pietei. Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate. ....                                                                                                      | 11                           |
| Analiza ofertei competitive.....                                                                                                                                                                      | 14                           |
| Analiza cererii solvabile .....                                                                                                                                                                       | 18                           |
| Echilibrul pietei.Previziuni.....                                                                                                                                                                     | 22                           |
| 3.2 Performanta Garantiei .....                                                                                                                                                                       | Error! Bookmark not defined. |
| EVALUAREA.....                                                                                                                                                                                        | 26                           |
| 4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU) .....                                                                                                                                                               | 26                           |
| 4.2 Evaluarea terenului luand in considerare cea mai buna utilizare stabilita. ....                                                                                                                   | 27                           |
| 4.3 Abordari utilizate .....                                                                                                                                                                          | 27                           |
| 4.4 Abordarea prin piata.....                                                                                                                                                                         | 28                           |
| 4.5 Abordarea prin venit.....                                                                                                                                                                         | 36                           |
| ANEXE: .....                                                                                                                                                                                          | 42                           |
| Anexa 1 - HARTA LOCALIZARE.....                                                                                                                                                                       | 43                           |
| Anexa 2 – FOTOGRAFII .....                                                                                                                                                                            | 44                           |
| RECIPISA .....                                                                                                                                                                                        | 44                           |
| Anexa 3 – DOCUMENTE ALE PROPRIETATII .....                                                                                                                                                            | Error! Bookmark not defined. |

## TERMENII DE REFERINȚĂ LA EVALUARE

### 1.1 Identificarea și competența evaluatorului

S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L. a fost înființată în anul 2008 ca și răspuns implicit al cererii tot mai mari de servicii calificate de evaluare în domeniul proprietăților imobiliare.

S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L. furnizează clienților săi o gamă variată de servicii de evaluare pentru proprietăți imobiliare, bunuri mobile.

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

Servicii de evaluare de bunuri mobile – autoturisme, mijloace de transport speciale, utilaje, echipamente, instalații, stocuri.

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.

S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L. lucrează în conformitate cu modelele și standardele profesionale ale:

- Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR)
- Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC)
- Standardele Europene ale Grupului European al Asociațiilor de Evaluatori (TEGOVA)

S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L. este membru corporativ ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Pentru realizarea rapoartelor de evaluare, echipa noastră se bazează pe:

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

Astfel, societatea și-a 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
- Autoturisme, mijloace de transport speciale, utilaje, echipamente, instalații, stocuri etc.

## 1.2 Certificarea evaluarii

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

- Afirmațiile susținute si prezentate în prezentul raport sunt reale si corecte si au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse.
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele prezentate în acest raport si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva asupra proprietatii imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem niciun interes personal și nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate;
- Nici evaluatorul si nicio persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul si nicio persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei;
- Analizele si opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care se semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

EVALUATOR

Berian Corina Ioana  
Evaluator Autorizat EPI, EBM  
Membru Titular ANEVAR



MEMBRU  
CORPORATIV

S.C. EVALUARI IMOBILIARE  
SOLUTION S.R.L



|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.3 Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati | <p>Beneficiarul si utilizatorul raportului de evaluare este <b>MUNICIPIUL MOINEȘTI</b>.</p> <p>Evaluarea a fost solicitata de catre MUNICIPIUL MOINEȘTI si evaluarea contine toate informatiile relevante pentru scopul clientului.</p> <p>Avand în vedere Statutul ANEVAR si standardele de evaluare, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de utilizatorul lucrării.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.4 Scopul lucrării                                              | <p>Prezentul raport de evaluare a fost solicitat <b>pentru vanzare</b>, ca si scop al evaluării, de catre destinatarul lucrării <b>MUNICIPIUL MOINEȘTI</b>.</p> <p>Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri pentru care nu a fost desemnata.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1.5 Identificarea activului supus evaluării                      | <p><b>Dreptul de proprietate asupra proprietății rezidențiale de tip apartament</b> cu doua camere si dependinte in bloc de locuințe cu regim de inaltime S+P+3E, situat in <b>municipiul Moinești, strada Zorilor, bl.5, parter, ap.1</b> , judetul Bacau, identificat prin numarul cadastral 60736-C1-U11, intabulat in CF 60736-C1-U11/UAT Moinești in suprafata utila de 48.95 mp, suprafata utila totala de 48.95 mp .</p> <p><b>Dreptul de proprietate asupra cotei parti comune</b> de 6299/907 din suprafata de folosinta comuna a imobilului aferent apartamentului.</p> <p><b>Dreptul de folosinta asupra terenului</b> in cota teren in folosinta de - aferent apartamentului.</p>                                                                                                                                                                                              |
| 1.6 Tipul Valorii                                                | <p>Tipul valorii estimate in raportul de evaluare prezent este <b><u>valoarea de piata</u></b>, asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR 2022.</p> <p>Conform SEV 104, definitia valorii de piata este: <b><i>“valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat/a la data evaluării, 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”</i></b>.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.7 Data evaluării                                               | <p>Data la care se aplica opinia asupra valorii este data evaluării de <b>4.08.2023</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.8 Data inspectiei si documentarea necesara                     | <p>La baza întocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client pana la data de <b>4.08.2023</b> data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.</p> <p><b>Inspectia proprietatii</b> a fost realizata de către <b>evaluator Berian Corina Ioana</b> in calitate de reprezentant al societatii de evaluare în data de <b>4.08.2023</b> in prezenta <b>reprezentantilor primariei</b>. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluării. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate, si nu au fost inspectate partile ascunse ale cladirilor.</p> |



### 1.9 Natura și sursa informațiilor utilizate

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

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către client;
- Informații privind istoricul amplasamentului furnizate de către client și preluate din actele de proprietate puse la dispoziție de către client după cum urmează:
  - H.C.L. nr. 34/25.06.1998, emis de Consiliul Local Moinesti,
  - Extras de C.F. conform cerere nr. 12775/23.06.2023,
  - Relevu,
  - Certificat energetic nr. 001599/605400/02.2023
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform documentațiilor cadastrale;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzători, 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 ș.a.
- Evaluatorul nu își asumă niciun 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.

### 1.10 Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, 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 proprietarii imobilului 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 organisme 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 ca proprietatea imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor urbanistice si de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata în considerare în prezentul raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu persoana în prezenta careia s-a facut 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;
- Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii în conditiile 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 piata 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;
- 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, fara a se efectua masuratori 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, sustinând 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:**

- Nu există ipoteze speciale în cazul analizat.

**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 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 2022**:

- SEV 100 - Cadru general (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și confirmare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PREZENTAREA DATELOR                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2.1 Identificarea proprietatii                             | <p><b>Apartament</b> cu doua camere si dependinte in bloc de locuinte cu regim de inaltime S+P+3E, situat in <b>municipiul Moinesti, str. Zorilor, bloc 5, parter, ap.1, judetul Bacau</b>, identificat prin numarul cadastral 60736-C1-U11, intabulat in CF 60736-C1-U11 a UAT Moinesti in suprafata utila de 48.95 mp, suprafata utila totala de 48.95 mp.</p> <p><b>Dreptul de proprietate asupra cotei parti comune</b> din suprafata de 6299/907 folosinta comuna a imobilului aferent apartamentului.</p> <p><b>Dreptul de folosinta asupra terenului</b> in folosinta de -mp aferent apartamentului.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 2.2 Descrierea juridica                                    | A fost supus evaluarii dreptul de proprietate apartinand: <b>MUNICIPIUL MOINESTI</b> , asupra proprietatii descrise mai sus, conform actelor de proprietate ce au fost inmanate evaluatorilor si care sunt anexate (vezi ANEXE).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2.3 Observatii                                             | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2.4 Sarcini/servituti                                      | Nu sunt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2.5 Asigurare                                              | La data inspectiei nu am primit informatii daca apartamentul este asigurat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2.6 Utilizarea actuala                                     | La data inspectiei apartamentul avea destinatie rezidentiala fiind ocupat de proprietar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2.7 Date despre zona, acces, oras, vecinatati si amplasare | <p><b>Zona:</b> Proprietatea in cauza este situata in zona centrala a municipiului Moinesti, pe strada Zorilor, in apropiere de A.N.A.F Moinesti, Piata Agroalimentara, Primaria Municipiului Moinesti, Parcul Central . Aceasta zona este considerata ca fiind zona centrala a municipiului Moinesti.</p> <p><b>Cartier:</b> Zona centrala a orasului, in apropiere de A.N.A.F Moinesti, Piata Agroalimentara, Primaria Municipiului Moinesti, Parcul Central.</p> <p><b>Accesul la imobil:</b> se realizeaza din str. Zorilor, sosea asfaltata.</p> <p><b>Regim de inaltime al zonei:</b> Zona este predominant rezidentiala, cu proprietati rezidentiale de tip blocuri de locuinte cu regim de inaltime P+3E, P+4E fara spatii comerciale la parter de bloc.</p> <p><b>Transport public:</b> Proprietatea are acces la caile de transport in comun - linii de autobuz (la cca 50 m).</p> <p><b>Puncte de interes si vecinatati:</b> Proprietatea beneficiaza de invecinarea cu A.N.A.F Moinesti, Piata Agroalimentara, Primaria Municipiului Moinesti, Parcul Central.</p> <p><b>Vecinatati directe:</b> blocuri de locuinte P+3E, P+4E.</p> |
| 2.8 Descriere teren                                        | Teren in folosinta in cota teren parti comune de 6299/907 aferent apartamentului.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2.9 Descriere Constructie                                  | <p><b>Anul constructiei:</b> 1985.</p> <p><b>Regim de inaltime:</b> Imobilul are regim de inaltime S+P+3E, fara spatii comerciale la parter.</p> <p><b>Finisaje exterioare:</b> Aspectul exterior al imobilului este bun, cu finisaje medii.</p> <p><b>Structura:</b> Fundatii continue din b.a. cadre din b.a., cu inchideri perimetrare din BCA si prefabricate. Cladirea este prevazuta cu acoperis tip sarpana, acoperis din tigla.</p> <p><b>Utilitati:</b> Imobilul de tip bloc este racordat la reseaua locala de utilitati curent electric, apa, canalizare, gaze si energie electrica.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

- 2.10 Tip apartament      Apartament cu doua camere, decomandat, situat la etajul P/S+P+3E.
- 2.11 Finisaje      Apartamentul prezinta finisaje medii.  
Pardoselile sunt din parchet din parchet laminat (dormitor) si beton (in sufragerie); hol si bucatarie parchet laminat, in baie gresie, zugraveli var lavabil in camere, bucatarie, pe    hol zugraveli din var lavabil, pereti cu vopsea si var in baie si bucatarie.  
Tamplarie: Tamplaria exterioara este realizata din PVC cu geam termopan, tamplarie interioara din lemn celular. Usa exterioara metalica.
- 2.12 Instalatii/Utilitati      **Electrice:**-instalatii electrice iluminat, curenti slabi, contor electric  
Curenti slabi (internet, cablu, telefonie)  
**Incalzire:** -instalatii termice, CT pe gaz.  
**Sanitare -Apa-canal:-** instalatii si conducte sanitare functionale, obiecte si armaturi sanitare prezente, stare buna.  
**Gaz:** instalatii de gaz existente, contor gaz.
- 2.13 Suprafete      **Conform relevu avizat ANCPI:**  
**Suprafata utila:** 48.95 mp  
**Suprafata balcon:** cca - mp  
**Suprafata totala:** 48.95 mp
- 2.14 Modificari -  
neconformitati      Nu sunt.

## ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

## 3.1 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 periclitate.

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 dezvoltă 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 – Cadrul 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 in blocuri construite dupa 1977.**

In cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliara de **tip rezidențial – apartament cu 2 camere in imobil de locuinte colective de tip bloc cu regim de inaltime P+3E in municipiul Moinesti, zona centrala a orasului.**

Acest tip de proprietate este atractiv pentru o serie de potentiali utilizatori, in general **persoane fizice**

**cu venituri medii (zona mediana).**

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare de tip **apartamente cu 2 camere cu suprafața medie** piața a cărei arie geografică se poate defini ca fiind **zona semicentrală și centrală a municipiului Moinești**.

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

Zona este o **zona rezidențială de cartier cu caracter mixt rezidențial**, vecinătățile reprezentând atât proprietăți **rezidențiale de blocuri cu regim de înălțime P+3E, P+4E cât și spații comerciale independente sau situate la parter de bloc**.

**Fapte curente. Piața rezidențială**

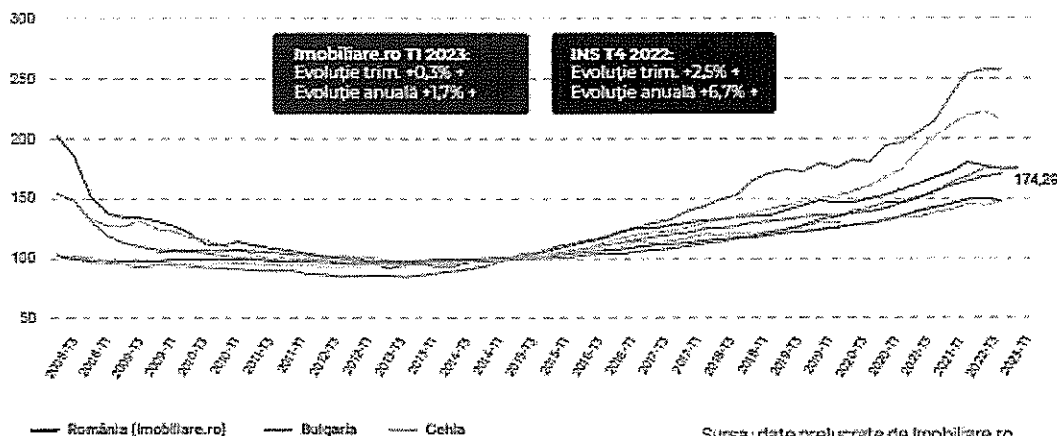
## INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

În primul trimestru din 2023, prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România s-au apreciat ușor, în medie, cu 0,3% față de trimestrul anterior, potrivit datelor centralizate de Imobiliare.ro. În ceea ce privește evoluția anuală, indicele a înregistrat o creștere de 1,7%. La nivelul Uniunii Europene, se poate observa o tendință de ușoară scădere a prețurilor.

În ceea ce privește prețurile de tranzacționare a locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat și Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru ultimul trimestru din 2022, o apreciere trimestrială de 2,5% și, respectiv, o creștere anuală de 6,7%.

\*În primul trimestru din 2023, prețurile solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România s-au apreciat, în medie, cu 0,3% față de trimestrul anterior.\*

### INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE (2015=100), date trimestriale

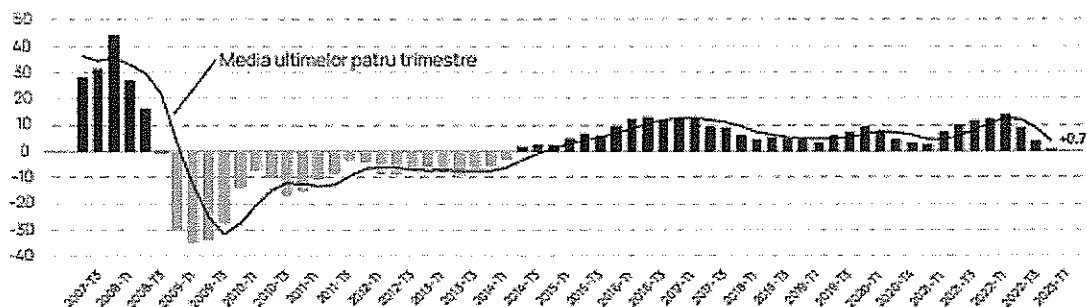


După ce s-a situat la +1,8% în trimestrul trei al anului 2022 și, respectiv, la -1,4% în ultimul trimestru, ritmul trimestrial al prețurilor a înregistrat în primul trimestru

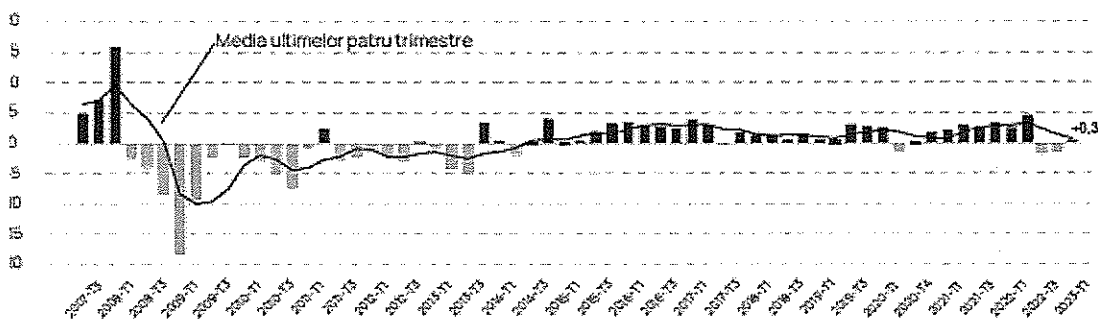
din 2023 o ușoară apreciere în valoare de 0,3%. Cu toate acestea, comparativ cu perioada similară din 2022, s-a înregistrat o creștere de 0,7%.

"Trimestrul I din 2023 se distinge printr-o creștere anuală de 0,7% a prețurilor locuințelor din România."

### EVOLUȚIA PREȚURILOR FAȚĂ DE ANUL ANTERIOR

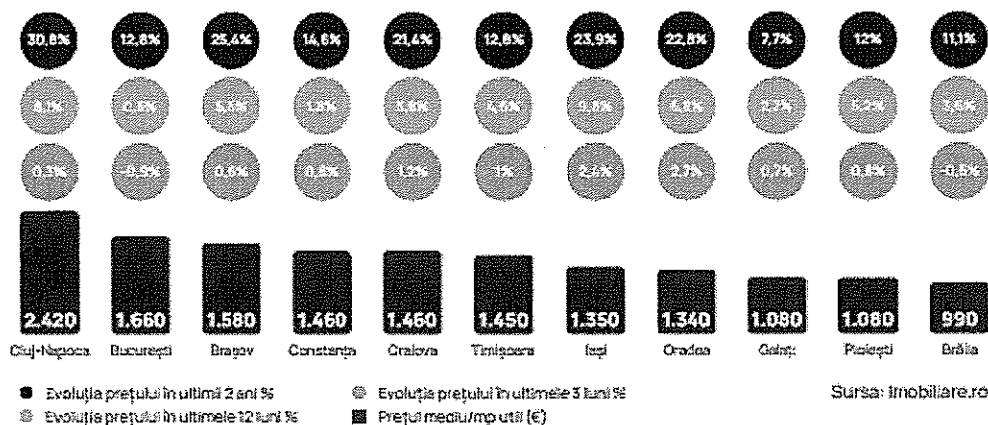


### EVOLUȚIA PREȚURILOR FAȚĂ DE TRIMESTRUL ANTERIOR



Sursa: Imobiliare.ro

### EVOLUȚIA PREȚURILOR SOLICITATE ÎN MARILE ORAȘE - APARTAMENTE DE VÂNZARE





*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".*

*Insa majorarea preturilor apartamentelor cauzata de cresterea preturilor materiei prime nu este fundamentata: "Este foarte important să ne uităm la ce spun cifrele. Declarațiile nefondate pe analize netransparente 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 initial. 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 scumpi pe motiv că s-au scumpit prețurile la materiile prime, fiind doar o tentativă de a-și maximiza profitul.*

#### Analiza ofertei competitive

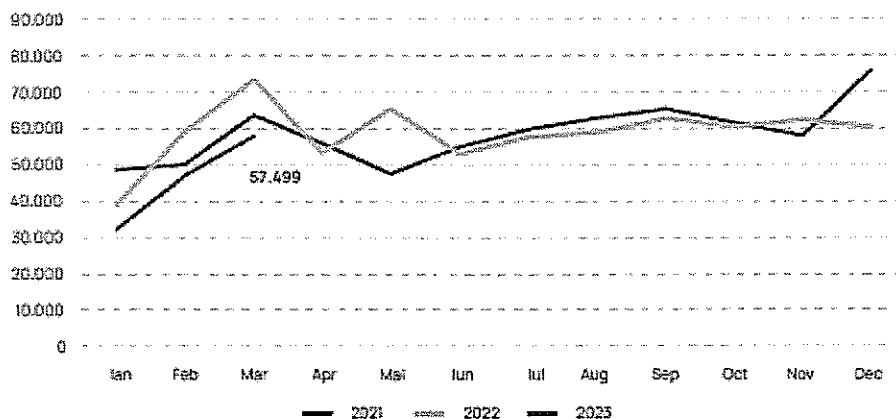
Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică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

*Evoluția din ultimii ani a construcției de locuințe:*

Datele publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI) și centralizate de Market 360 relevă o tendință de creștere a activității de tranzacționare de pe piața imobiliară autohtonă. Astfel, numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul unor contracte de vânzare-cumpărare s-a situat, în martie 2023, la un total de 57.499 la nivel național.

În ianuarie au avut loc, mai exact, 33.274 de asemenea operațiuni pe plan național, în timp ce în perioada similară a anului anterior, în întreaga țară erau tranzacționate 39.510 proprietăți. Pe de altă parte, în februarie 2023 au fost achiziționate 47.261 de imobile la nivelul întregii țări.

### VÂNZĂRI IMOBILE



Sursa ANCPPI, date prelucrate de imobiliare.ro

## NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE

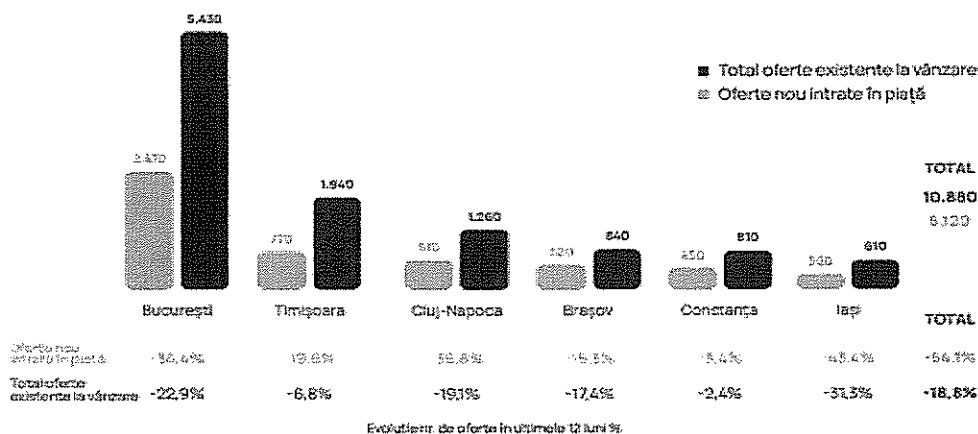
Numărul proprietăților rezidențiale (atât apartamente, cât și case) disponibile spre vânzare în portalul Imobiliare.ro în marile orașe ale țării s-a depreciat, per ansamblu, cu 18,8% în ultimul an, față de cel anterior, ajungând la un total de 10.880.

Pe parcursul ultimilor 12 luni, toate marile orașe analizate au consemnat deprecieri ale ofertei rezidențiale de pe piață. Astfel, cel mai mare recul, în cuantum de circa 51,3%, a avut loc în Iași, unde au fost scoase la vânzare, în T1 2023, 610 proprietăți rezidențiale. Pe locul al doilea se situează București, cu un minus de 22,9% (până la 5.430 de proprietăți rezidențiale), acesta fiind urmat de Cluj-Napoca, cu o scădere de circa 19,1% (până la un total de 1.260 de anunțuri).

Scăderi anuale au mai avut loc în Constanța (-17,4%), cu 810 proprietăți scoase la vânzare, fiind urmat de Timișoara (-6,8%), unde au fost scoase la vânzare 1.940 de proprietăți și Brașov (-2,4%, până la 840 de oferte).

Un trend descendent poate fi observat și privind la numărul de proprietăți nou introduse pe piață, ce s-a situat la 5.120 la nivelul celor șase orașe cuprinse în analiză - adică cu 29,8% mai puține decât în perioada similară a anului precedent. Astfel, o evoluție negativă a avut loc în toate orașele analizate, începând cu Iași (-43,4%), urmat de Cluj-Napoca (-36,8%) și continuând cu București (-34,4%), Timișoara (-19,6%), Constanța (-15,3%), și Brașov (-3,4%).

### PROPRIETĂȚI LISTATE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE ÎN T1-2023 apartamente și case construite înainte de 2000



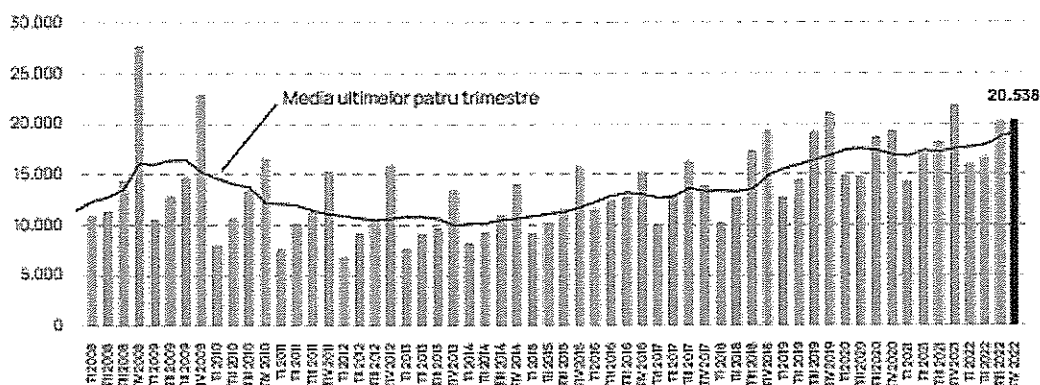
Sursa: imobiliare.ro

Evolutia din ultimii ani a constructiei de locuinte:

## CONSTRUCȚII REZIDENȚIALE, LOCUINȚE FINALIZATE

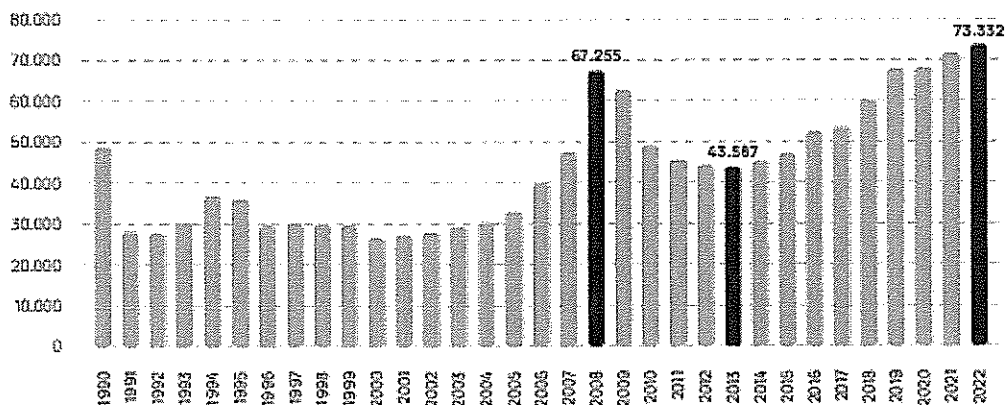
În ceea ce privește construcțiile de locuințe, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) arată, pentru trimestrul patru din 2022, o tendință generală de ușoară creștere. Astfel, în perioada octombrie-decembrie au fost finalizate, la nivel național, un număr de 20.538 de unități locative. Tendința a fost una ușor ascendentă, comparativ cu trimestrul trei al anului 2022, când la nivel de țară au fost predate, potrivit datelor oficiale, 20.225 de unități locative.

Numărul de locuințe finalizate în anul 2022 este apropiat de cel consemnat în 2021, când la nivel național au fost predate 71.405 unități. În urma evoluției consemnate pe parcursul anului 2022, numărul unităților locative finalizate la nivel național s-a situat la 73.332. Această cifră marchează o ușoară creștere față de perioada similară a anului 2021.



Sursa INS, date prelucrate de imobiliare.ro

### EVOLUȚIE ANUALĂ



Sursa INS, date prelucrate de imobiliare.ro

### Oferta pentru zona Moinesti

In zona analizata, oferta de locuinte de tip apartamente de doua camere consta in apartamente situate in blocuri construite in perioada de dupa 1977, avand suprafete cuprinse in intervalul 46 -50 mp cu finisaje medii si medii/noi situate la etaje intermediare si ultimul etaj. Oferta este medie.

### Analiza cererii solvabile

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorința pentru cumpărare la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoare proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

*Comparativ cu aceeași perioadă a anului trecut, interesul pentru achiziția de locuințe a fost, în primul trimestru din 2023, mai scăzut față de anul trecut în luna ianuarie .*

### Evoluția cererii pentru proprietăți rezidențiale de vânzare la nivel național

## AȘTEPTĂRILE CUMPĂRĂTORILOR PRIVIND PROPRIETĂȚILE REZIDENȚIALE DE VÂNZARE

În primul trimestru din 2023, bugetul pe care se așteaptă să îl alocă cumpărătorii din București pentru o locuință monocamerală este în medie, de 46.500 de euro, potrivit unui studiu realizat de agregatorul Imoradar24.ro, care a analizat intențiile de tranzacționare ale utilizatorilor site-ului. În ceea ce privește achiziția unei locuințe cu două camere, cumpărătorii intenționează să ofere o medie de 71.000 de euro, în timp ce pentru trei camere, aceștia au în vedere un buget de 95.000 de euro.

Capitala țării este surclasată de Cluj-Napoca, unde cumpărătorii au intenția să aloce în medie 64.750 de euro pentru o locuință monocamerală, respectiv 111.000 de euro pentru una bicamerală și 135.990 de euro pentru una tricamerală.

În Timișoara, așteptările cumpărătorilor pentru o garsonieră se situează în medie, la 36.500 de euro, 69.800 de euro pentru un apartament cu două camere și 92.990 de euro pentru un apartament cu trei camere.

În ceea ce privește așteptările cumpărătorilor din Brașov, pentru o locuință monocamerală aceștia sunt dispuși să ofere în medie 43.000 de euro, respectiv 71.000 de euro pentru una bicamerală și 95.000 de euro pentru una tricamerală.

În Iași, așteptările cumpărătorilor pentru o garsonieră se situează la o medie de 28.000 de euro, 65.000 de euro pentru un apartament cu două camere și 80.000 de euro pentru un apartament cu trei camere.

Cumpărătorii din Constanța au în vedere un buget mediu de 46.000 de euro pentru o locuință monocamerală, respectiv 74.150 de euro pentru una bicamerală și 99.000 de euro pentru una tricamerală.

Imoradar24.ro este cel mai mare agregator de anunțuri imobiliare din România, cu 170.000 de proprietăți unice scoase la vânzare, din 7.000 de localități și peste 460.000 de anunțuri agregate. Imoradar24 face parte din trustul de presă Ringier.

### CERERE T1-2023

|             | Garsonieră<br>Preț | 2 Camere<br>Preț | 3 Camere<br>Preț |
|-------------|--------------------|------------------|------------------|
| Brașov      | 43.000             | 71.000           | 95.000           |
| București   | 46.500             | 75.250           | 106.000          |
| Cluj-Napoca | 64.750             | 111.000          | 135.990          |
| Constanța   | 46.000             | 74.150           | 99.000           |
| Iași        | 28.000             | 65.000           | 80.000           |
| Timișoara   | 36.500             | 69.800           | 92.990           |
| NAȚIONAL    | 41.200             | 67.000           | 94.000           |

Sursa: Imoradar24.ro

*Cererea pentru locuințe noi, alături de reducerea numărului de autorizații de construire, ar putea afecta piața imobiliară în următorii ani. În prezent, factorii care influențează creșterea prețurilor pe segmentul rezidențial sunt oferta insuficientă pentru a acoperi cererea de locuințe din piață, rata inflației în creștere și faptul că în ultimii 2 ani au fost emise mai puține autorizații de construire din ultimii 10 ani.*

*În ceea ce privește creditarea, două treimi din valoarea totală a creditelor acordate populației sunt reprezentate de împrumuturile imobiliare, arată BNR. Valoarea totală împrumutată de populație pentru locuințe a ajuns în decembrie 2021 la 107 miliarde de lei. Specialiștii BNR arată în raportul privind situația financiară a României că cifrele actuale privind împrumuturile realizate de populație nu sunt la un nivel care să stârnească îngrijorări. „Gradul de îndatorare pentru creditele ipotecare aflate în stoc este de 41 la sută, respectiv de 37 la sută pentru împrumuturile noi. Rata de neperformanță a acestor credite a continuat tendința descendentă observată în ultima perioadă (1,5 la sută, în scădere cu 0,1 puncte procentuale în septembrie față de iunie 2021)”, se arată în raportul BNR. Doar 1,4% din românii care și-au cumpărat cu credit un apartament sau o casă și care locuiesc efectiv în ele au avut probleme cu plata împrumutului. Un procent mult mai vulnerabil este cel al creditelor acordate pentru achiziționarea de locuințe în scop investițional.*

*Cu toate că lucrul de la distanță (sau în varianta „hibrid”) se menține pe piața muncii, datele centralizate de Imobiliare.ro releva că cererea pentru apartamente și case de închiriat se afla, per ansamblu, la un nivel ușor mai ridicat comparativ cu anul anterior la nivelul celor șase mari centre regionale monitorizate. Astfel, în perioada iulie-septembrie, aproximativ 95.100 de vizitatori au căutat locuințe de închiriat pe portal, în creștere cu 6% față de intervalul similar din 2020.*

## CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE ÎNCHIRIAT

În primul trimestru din 2023, interesul pentru închirierea de proprietăți rezidențiale în marile orașe ale țării a consemnat o marjă de creștere față de anul trecut. Astfel, aproximativ 83.700 de potențiali chiriași au căutat apartamente și case scoase la închiriere pe Imobiliare.ro în cele mai mari șase orașe ale țării - cifră ce echivalează cu o creștere de 20% față de primul pătrar din 2022. Comparativ cu perioada similară din 2021, volumul actual al cererii din aceste centre regionale este, per ansamblu, cu 16% mai mare, tendința de creștere putând fi observată în toate marile centre regionale analizate.

De menționat este că evoluția anuală consemnată de acest indicator a fost pozitivă în aproape toate orașele analizate: cea mai mare diferență poate fi observată în

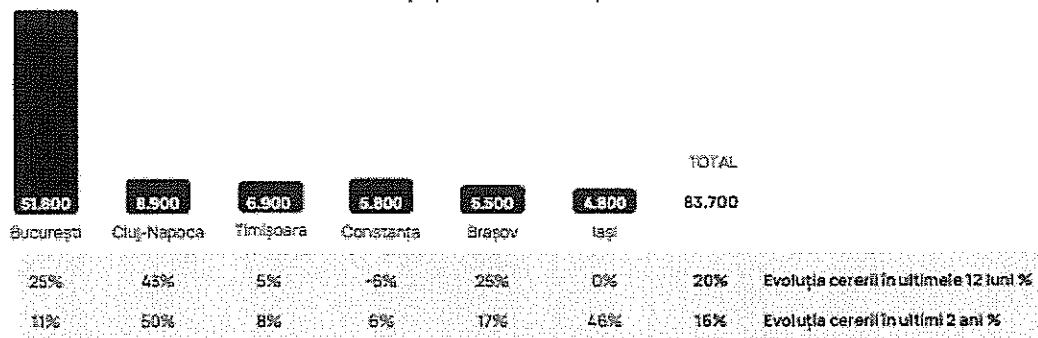
Cluj-Napoca (+43%), fiind urmat de București (+25%) și Brașov (+25%). La polul opus, s-a consemnat o ușoară depreciere a acestui indicator doar în Constanța (-6%).

În ceea ce privește numărul căutărilor de apartamente și case consemnate pe Imobiliare.ro, Bucureștiul se situează, în mod firesc, pe primul loc în clasament, la o distanță considerabilă de celelalte centre regionale - aici au avut loc 51.800 de căutări în T1 2023. Pe locul al doilea în clasament se situează Cluj-Napoca (8.900 de căutări). Timișoara a trecut pe locul al treilea (cu 6.900 de căutări), fiind urmată de Constanța (5.800 de căutări), Brașov (5.500 de căutări) și Iași (4.800 de căutări).

„Aproximativ 83.700 de potențiali cumpărători au căutat apartamente și case scoase la vânzare pe Imobiliare.ro în cele mai mari șase orașe ale țării.”

### CEREREA PENTRU PROPRIETĂȚI REZIDENȚIALE DE ÎNCHIRIAT ÎN T1-2023

case și apartamente - noi și vechi



\* Prin cerere ne referim la potențialii chiriași care au generat lead-uri pentru proprietățile la închiriere în portalul Imobiliare.ro, într-o anumită perioadă.

Un lead se înregistrează în momentul în care un vizitator efectuează o acțiune (vizualizează telefonul, trimite un mail în care solicită mai multe detalii, tipărește sau salvează anunțul).

Sursa: imobiliare.ro

## AȘTEPTĂRILE CHIRIAȘILOR PRIVIND PROPRIETĂȚILE RĂZIDENȚIALE DE ÎNCHIRIAT

În ceea ce privește așteptările chiriașilor pe categorii de apartamente, Bucureștiul se află în fruntea marilor orașe, potrivit datelor extrase de agregatorul Imoradar24.ro. Astfel, aceștia au în vedere un buget mediu de 250 de euro pentru o locuință monocamerală, 350 de euro pentru o locuință bicamerală și respectiv, 475 euro pe lună pentru trei camere.

Capitala țării este urmată îndeaproape de Cluj-Napoca, unde persoanele care doresc să închirieze un apartament cu o cameră au în vedere același buget de 250 de euro, 350 de euro pentru două camere și 450 de euro pentru trei camere.

În Timișoara, așteptările chiriașilor pentru o locuință monocamerală se situează la 200 de euro, respectiv 300 de euro pentru una bicamerală și 350 de euro pe lună pentru una tricamerală.

Chiriașii care doresc să închirieze un apartament cu o cameră din Brașov au în vedere un buget de 250 de euro, 370 de euro pentru un apartament cu două camere și 468 de euro pe lună pentru un apartament cu trei camere.

Utilizatorii Imoradar24.ro care doresc să închirieze un apartament cu o cameră din Iași sunt dispuși să ofere până la 200 de euro, respectiv 300 de euro pentru o locuință bicamerală și 365 de euro pe lună pentru una tricamerală.

Chiriașii din Constanța au în vedere un buget de 250 euro pentru o garsonieră, 350 de euro pentru un apartament cu două camere și 450 de euro pe lună pentru un apartament cu trei camere.

### CERERE T1-2023

|             | Garsonieră | 2 Camere | 3 Camere |
|-------------|------------|----------|----------|
|             | Preț       | Preț     | Preț     |
| Brașov      | 250        | 370      | 468      |
| București   | 250        | 350      | 475      |
| Cluj-Napoca | 250        | 350      | 450      |
| Constanța   | 250        | 350      | 450      |
| Iași        | 200        | 300      | 365      |
| Timișoara   | 200        | 300      | 350      |
| NAȚIONAL    | 250        | 350      | 450      |

Sursa: Imoradar24.ro

### Cererea în municipiul Moinesti

Anul acesta, piața imobiliară a prins din nou curaj și o confirmă cererea tot mai mare. În Onesti, mai ales, cumpărătorilor le-a revenit încrederea și au reînceput achizițiile încă din faza de proiect.

Din ce în ce mai mulți cumpărători au din nou încredere, angajează un avocat sau un consultant comercial și își asumă plata unui avans pentru achiziția apartamentului în faza de proiect, fie că e doar pe planșă sau la nivel de fundație.

Creșterea interesului pentru achiziții a fost însă stimulat de programele de creditare în lei, dar și de cumpărători care au avut economii și au vrut să dobândească o proprietate.

Prima Casă a susținut și a fost una din barierele care stopat scăderea prețurilor. Este un atribut al românilor dorința de achiziție imobiliară, spre deosebire de alte piețe unde apetitul pentru cumpărare este mai scăzut față de cel de închiriere.

Potrivit consultanților imobiliari, cele mai multe cereri vin din partea cuplurilor tinere. Familiile tinere



sunt cele care sunt mai active.

Dată fiind diversitatea cumpărătorilor, cu vârse de la 25 la 50 de ani, mai toate zonele și tipurile de apartamente sunt căutate. Potrivit datelor din piață, construcțiile de locuințe au crescut cu 60% față de perioada de criză, iar tranzacțiile cu 30%.

In zona analizata cererea de locuinte vine din partea persoanelor fizice cu venituri medii. Cererea este mai mare pentru imobile cu suprafete cuprinse intre 46 mp si 50 mp.

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:*

## PREȚURI APARTAMENTE DE VÂNZARE ÎN FUNCȚIE DE ZONE

### Constanța:

În Constanța, apartamentele scoase la vânzare în arealul central și ultracentral costă, în medie, 1.702 de euro pe metru pătrat util, în condițiile unei aprecieri trimestriale de 9,1% și, respectiv, unui avans anual de 7,8%. În zonele semicentrale, o asemenea locuință are un preț mediu solicitat de 1.502 euro pe metru pătrat, ceea ce înseamnă o ușoară creștere a prețurilor în ultimele trei luni și o creștere de 2,1% la 12 luni. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de vânzătorii ajunge la 1.341 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 0,8% față de trimestrul anterior și în creștere cu 4,1% la 12 luni.

### Brașov:

Locuințele din zona centrală și ultracentrală a Brașovului au o valoare medie de listare de 1.684 de euro pe metru pătrat util, după o ușoară apreciere de 1,9% la trei luni și, respectiv, după o creștere de 4% la 12 luni. În cartierele semicentrale, un apartament poate fi achiziționat cu 1.542 de euro pe metru pătrat, după un plus de 1% la trei luni și 4,8% la 12 luni. În cartierele marginale, prețul mediu solicitat de vânzătorii ajunge la 1.553 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 0,4% față de trimestrul anterior și cu 6,4% față de T1 2022.

### Oradea:

În Oradea, apartamentele din arealul central și ultracentral pot fi achiziționale, în medie, cu 1.483 de euro pe metru pătrat util, după o creștere de 9,5% la trei luni și, respectiv, o creștere de 14% la 12 luni. În zonele semicentrale, suma medie solicitată pe acest segment de piață se situează la 1.334 euro pe metru pătrat, după un avans trimestrial de 2,3% și unul anual de 7,5%. La periferia orașului, prețul mediu solicitat de către proprietari este 1.268 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 4% față de trimestrul anterior și în creștere cu 5,6% față de perioada similară a anului anterior.

### Craiova:

În Craiova, vânzătorii de apartamente din zona centrală și ultracentrală solicită, în medie, 1.756 de euro pe metru pătrat util, în condițiile unei aprecieri trimestriale de 1,9% și, respectiv, unei creșteri anuale de 4,5%. În zonele semicentrale, valoarea de listare pentru o asemenea locuință este 1.444 de euro pe metru pătrat, după un plus de 1% la trei luni și o creștere de 3,2% la 12 luni. În cartierele de la periferie, prețul mediu solicitat ajunge la 1.559 de euro pe metru pătrat util, în creștere cu 6,4% față de T4 2022 și în creștere cu 9,9% față de T1 2022.

### Constanța

|                      |             |           |
|----------------------|-------------|-----------|
| 7,8%                 | 2,1%        | 4,1%      |
| 9,1%                 | 0,1%        | 0,8%      |
| 1.702 €              | 1.502 €     | 1.341 €   |
| Ultracentral/Central | Semicentral | Periferie |

### Oradea

|                      |             |           |
|----------------------|-------------|-----------|
| 14%                  | +7,5%       | 5,6%      |
| +9,5%                | +2,3%       | +4%       |
| 1.483 €              | 1.334 €     | 1.268 €   |
| Ultracentral/Central | Semicentral | Periferie |

### Brașov

|                      |             |           |
|----------------------|-------------|-----------|
| 4%                   | 4,8%        | 6,4%      |
| 1,9%                 | 1%          | 0,4%      |
| 1.684 €              | 1.542 €     | 1.553 €   |
| Ultracentral/Central | Semicentral | Periferie |

### Craiova

|                      |             |           |
|----------------------|-------------|-----------|
| 4,5%                 | 3,2%        | 9,9%      |
| 1,9%                 | 1%          | 6,4%      |
| 1.756 €              | 1.444 €     | 1.559 €   |
| Ultracentral/Central | Semicentral | Periferie |

- Evoluția anuală
- Evoluția trimestrială

Sursa: Imobiliare.ro

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

ansamblurilor 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 bancilor 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.

In zona analizată prețurile apartamentelor la oferta sunt în intervalul 673-719 eur/mp util, valorile de la limita superioare a intervalului fiind pentru apartamentele cu suprafețe mai mici și cu finisaje medii sau cu caracteristici superioare (localizare mai bună în cadrul zonei).

Chiriile apartamentelor cu două și trei camere în zona analizată sunt de 250 eur/lună în funcție de localizare în cadrul zonei (orașul Comanesti) și dotări suplimentare.

Proprietatea analizată este un apartament cu două camere, cu finisaje medii, situat în zona centrală a municipiului Moinesti și estimăm ca are o lichiditate medie, necesitând o perioadă de expunere pe piața de 9-12 luni.

**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 ca fiind adecvate următoarele intervale:

| <i><b>Specificatii</b></i>                                     | <i><b>Valori minime</b></i> | <i><b>Valori maxime</b></i> | <i><b>Observații</b></i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Oferte de vanzare apartamente 2 camere in zona</i>          | <i>673 eur/mp</i>           | <i>719 eur/mp</i>           | <i>Marjă de negociere pentru acest tip de proprietate in zona: 3-5%.<br/><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 2 si 3 camere mobilate</i> | <i>250 eur/luna</i>         | <i>250 eur/luna</i>         | <i>Marjă de negociere pentru acest tip de proprietate in zona: 3-5%. <u>Chiriile apartamentelor compuse din 2 si 3 camere in zona analizata sunt in functie de localizare in cadrul zonei si dotari suplimentare, respectiv suprafata.S-au identificat oferte din orasul Comanesti.</u></i>                                                                                                                   |

## 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 de tip bloc, precum și scopul evaluării.**

Cea mai buna 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 patru 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, utilizările alternative posibile pentru proprietatea evaluată sunt continuarea utilizării existente sau modificarea utilizării existente. În acest sens, cele două alternative ar fi utilizarea proprietății ca și proprietate imobiliară rezidențială (utilizarea actuală-curentă sau utilizarea proprietății ca și spațiu de birouri (modificarea utilizării existente în utilizare comercială).

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 buna 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 abordează:

- 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 luand in considerare cea mai buna utilizare stabilita.

Terenul aferent nu a fost evaluat, avand in vedere ca este in cota indiviza.

## 4.3 Abordari utilizate

In conformitate cu standardele de evaluare ANEVAR pentru estimarea valorii de piata a unui activ se pot aplica 3 abordari:

### Abordarea prin piata

*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 imobiliara reprezentand o proprietate rezidentiala de tip apartament in imobil de locuinte colective (bloc de apartamente), imobile care, in mod obisnuit prezinta piata la vanzare in zona analizata. Astfel, abordarea prin piata a fost aplicata, existand oferte de piata si tranzactii cu active asimilabile, care sa prezinte o valoare de piata in sensul celei prezentate in SEV 2022.

### 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.*

Avand in vedere ca obiectul evaluarii este proprietate rezidentiala de tip apartament in imobil de locuinte colective (bloc de apartamente) situat in Zona centrala a municipiului Moinesti unde nu exista o piata a inchirierilor pentru apartamente cu 2 camere si tranzactii de inchiriere, abordarea prin venit a putut fi aplicata in mod credibil. Astfel s-au luat oferte din orasul Comanesti.

### 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 relevanta in special pentru activele noi, cu date de punere in functiune recente, caz in care se pot estima in mod adecvat deprecierea acumulate, precum si pentru activele pentru care se poate estima o valoare de piata a terenului aferent, sau pentru activele specializate. Avand in vedere scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii evaluate (apartament in bloc de locuinte cu teren in cota indiviza, pentru care nu se poate estima o valoare de piata, abordarea prin cost nu s-a putut aplica.

#### 4.4 Abordarea prin piața

Abordarea prin piața utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piața se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparându-le apoi cu cea de evaluat. Premiza majoră a abordării prin piața este aceea că valoarea de piața a unei proprietăți imobiliare este într-o relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și 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 comparativă este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizează fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparațiilor relative.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele dintre proprietăți, care afectează, într-un fel sau altul, valoarea acestora. Diferențele și asemănările ar putea apărea în ceea ce privește dreptul de proprietate evaluat, motivația cumpărătorului și a vânzătorului, condițiile de finanțare, situația pieței imobiliare, dimensiunile, locația, precum și caracteristicile fizice și economice ale proprietăților.

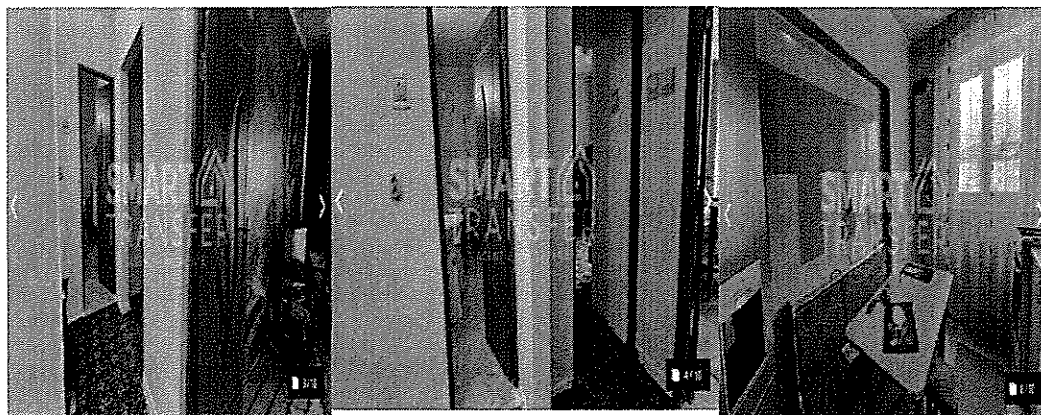
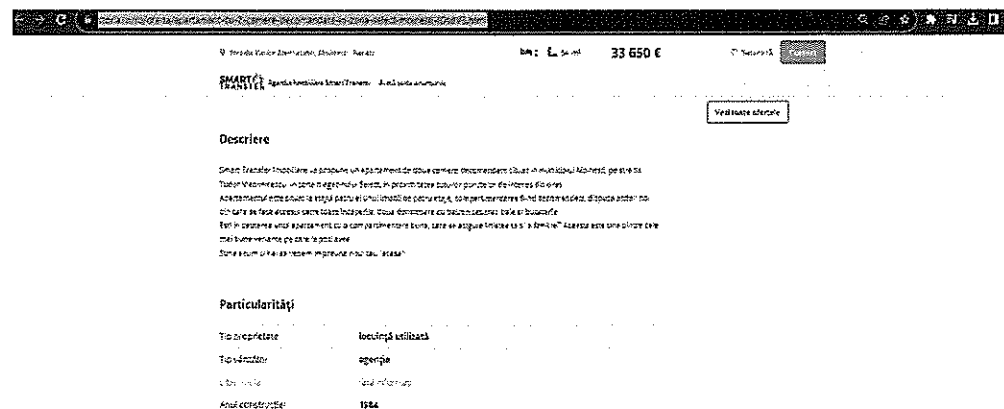
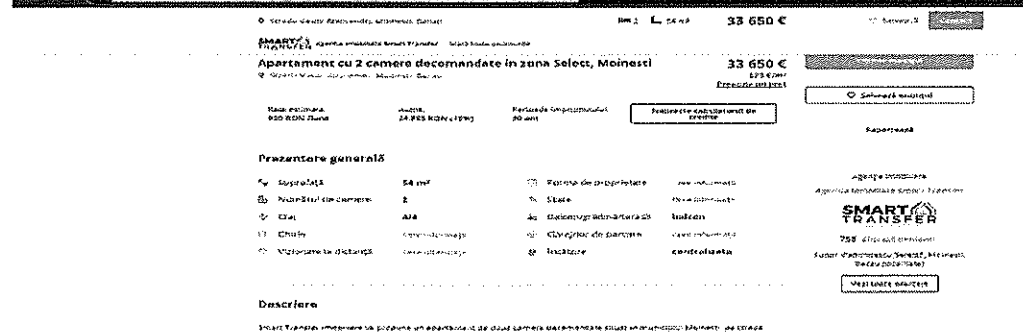
În cazul analizat s-au utilizat tehnici cantitative pentru cuantificarea ajustărilor aplicate prețurilor de vânzare/ofertelor de preț ale proprietăților comparabile.

Procedura pentru aplicarea abordării este:

- Analizarea informațiilor de pe piața referitoare la proprietățile similare cu proprietatea subiect, care au fost vandute recente, sunt oferite la vânzare sau se afla sub un contract. Se iau în considerare caracteristici ale proprietăților cât mai asimilabile proprietății subiect, pentru a garanta că vânzarile/ofertele comparabile reflectă acțiunile cumpărătorilor similari;
- Selectarea proprietăților comparabile. În realizarea prezentului raport de evaluare, s-au folosit ca surse de informații, **ofertele de vânzare de apartamente similare din zona studiată existente în ziarle/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor companii imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare, respectiv de tranzacții imobiliare.** Acestea sunt prezentate mai jos.

## Comparabila 1:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-cu-2-camere-decomandate-in-zona-select-moinesti-IDsdV8.html>

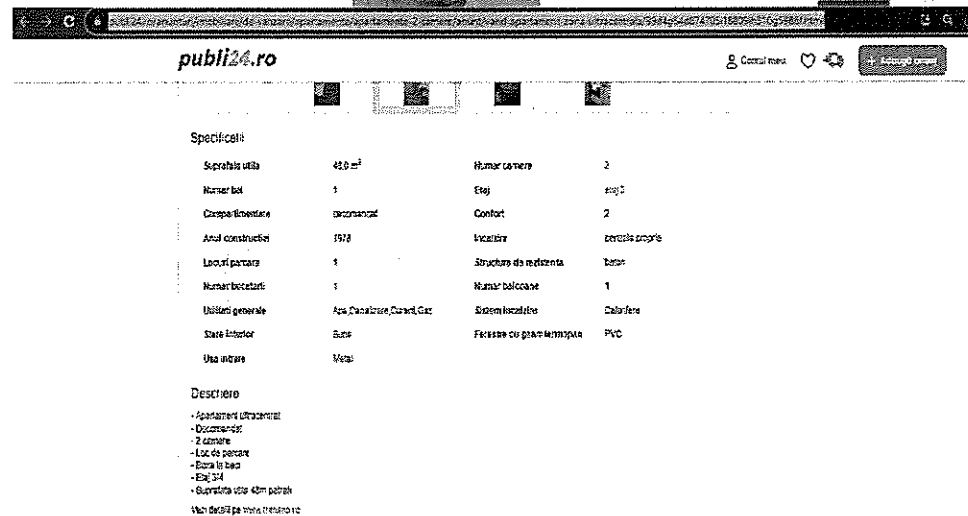




Convorbire telefonică: Apartament cu 2 camere, Su de 50 mp, PIF 1984, etaj 4/P+4, CT, decomandat. Finisaje medii/noi.

### Comparabilă 2:

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/vand-apartament-zona-ultracentrala/99if4g64d874705i18809ih310g5986f.html>



Convorbire telefonică: Apartament cu 2 camere, Su de 48 mp, PIF 1978, etaj 3/P+4E, CT, decomandat. Finisaje medii. Loc de parcare și boxa fără acte.

## Comparabila 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-moinesti-lucești-posibilitate-rate-negociabil-IDvQvw>

**Apartment 2 camere MOINEȘTI-LUCEȘTI (posibilitate rate)**  
Negociabil  
33 000 €

**Apartment 2 camere MOINEȘTI-LUCEȘTI (posibilitate rate)**  
Negociabil  
33 000 €

**Prezentare generală**

|                       |                |                      |                |
|-----------------------|----------------|----------------------|----------------|
| Suprafață             | 48 m²          | Forma de proprietate | Apartment      |
| Numărul de camere     | 2              | Stare                | Bun            |
| Claj                  | 5              | Locație/proprietate  | Proprietate    |
| Cale                  | Caracteristică | Caracteristică       | Caracteristică |
| Încalzire la distanță | Caracteristică | Încalzire            | Caracteristică |

**Descriere**

Apartmentul se află în Lucești, în zona de dezvoltare urbană cu centrală proprie. Este situat în apropierea grădinișei și a liceului. Blocul în care se află înălțimea este foarte bine întreținut și are toate serviciile necesare în curtea.

Apartmentul este amplasat pe mijlocul blocului fiind foarte luminos.

Se vinde mobilat și utilitatăți de înaltă calitate.

bonus de 1000 lei de parcare proprie. Apartmentul se poate achiziționa prin achiziție unică sau prin achiziție în rate.

**Particularități**



Convorbire telefonica: Apartament cu 2 camere, Su de 46 mp, PIF 1977, etaj 3/P+4E, CT, decomandat.  
Finisaje medii. Apartamentul se vinde fara mobila la pretul de 31.500 euro.

- Verificarea informatiilor pentru acuratetea acestora privind reflectarea unor situatii de piata nepartinitoare, astfel incat comparabilele utilizate sa fie cat mai credibile. Comparabilele au fost verificate prin apel telefonic, obtinandu-se informatii suplimentare in cazul unor comparabile si estimandu-se si un procent/nivel de negociere al ofertelor, in functie de discutiile avute.
- Selectarea celei mai relevante unitati de comparatie de pe piata, astfel incat sa se poata defini si identifica un criteriu de comparatie, care sa explice comportamentul pietei (in cazul analizat criteriul analizat este pretul total (Eur));
- Identificarea diferentelor dintre proprietatile comparabile si proprietatea subiect, in ceea ce priveste toate elementele de comparatie adecvate. S-au identificat anumite diferente intre proprietatile comparabile si proprietatea subiect, diferente care au fost specificate in cadrul grilei de comparatie. Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabilele, s-a considerat ca dreptul de proprietate transmis este integral, iar conditiile de vanzare – plata cash.
- Ajustarea pretului fiecarei proprietati comparabile pentru a egaliza diferentele dintre acestea si proprietatea subiect. Pentru a estima semnificatia relativa a diferentei dintre elemente s-au utilizat tehnici cantitative. Tehnicile cantitative sunt utilizate pentru a determina ajustarile cantitative ale preturilor/ofertelor de vanzare. Acestea sunt aplicate sub forma de procentaj sau valoric. Analizele cantitative utilizate in cadrul estimarii valorii proprietatii subiect au fost: analiza pe perechi de date, analiza pe grupe de date, analiza unor date secundare si ajustari aferente costului (pentru anumite elemente de comparatie). Ajustarile efectuate sunt prezentate in cadrul grilei de comparatie, prezentata mai jos:

| VALOAREA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA |         |               |               |               |
|---------------------------------------------|---------|---------------|---------------|---------------|
| CRITERIUL DE COMPARATIE-PRET TOTAL (EUR)    | Subiect | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 |
| OFERTA DE PRET (EUR) - fara/cu TVA*         |         | 33,650        | 34,500        | 33,000        |
| BOXA                                        | nu      | nu            | nu            | nu            |
| Ajustare (Eur)                              |         | 0             | 0             | 0             |
| GARAJ/LOC DE PARCARE                        | nu      | nu            | nu            | nu            |
| Ajustare (Eur)                              |         | 0             | 0             | 0             |
| ELEMENTE NON IMOBILIARE                     |         | nu            | nu            | da            |
| Ajustare (Eur)                              |         | 0             | 0             | -1,500        |
| OFERTA DE PRET AJUSTATA (EUR)               |         | 33,650        | 34,500        | 31,500        |
| OFERTA DE PRET AJUSTATA (EUR/MP) *          |         |               |               |               |
| Elemente de Comparatie                      |         |               |               |               |
| TIP COMPARABILA                             |         | oferta        | oferta        | oferta        |
| Variatie (ajustare) %                       |         | -5%           | -5%           | -5%           |
| Valoarea ajustata (Eur)                     |         | 31,968        | 32,775        | 29,925        |

| Ajustari specifice tranzactiei/prețului de oferta |          |          |          |          |
|---------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| DREPTURI DE PROPRIETATE                           | integral | integral | integral | integral |
| Variatie (ajustare) %                             |          | 0%       | 0%       | 0%       |
| Valoarea ajustata (Eur)                           |          | 31,968   | 32,775   | 29,925   |
| CONDITII DE FINANTARE                             | la piata | similar  | similar  | similar  |
| Variatie (ajustare) %                             |          | 0%       | 0%       | 0%       |
| Valoarea ajustata (Eur)                           |          | 31,968   | 32,775   | 29,925   |
| CONDITII VANZARE                                  | normale  | normale  | normale  | normale  |
| Variatie (ajustare) %                             |          | 0%       | 0%       | 0%       |
| Valoarea ajustata (Eur)                           |          | 31,968   | 32,775   | 29,925   |
| CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE                 | fara     | fara     | fara     | fara     |
| Variatie (ajustare) %                             |          | 0%       | 0%       | 0%       |
| Valoarea ajustata (Eur)                           |          | 31,968   | 32,775   | 29,925   |
| CONDITII ALE PIETEI                               |          | recent   | recent   | recent   |
| Variatie (ajustare) %                             |          | 0%       | 0%       | 0%       |
| Valoarea ajustata (Eur)                           |          | 31,968   | 32,775   | 29,925   |

| Ajustari specifice proprietatilor                                              |                                                           |                                        |                                           |                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------|
| LOCALIZARE                                                                     | Strada Zorilor, bl.5, parter, ap.1, Moinești, judet Bacau | Str Vasile Alecsandri/Moinești/similar | Str. Tudor Vladimirescu/Moinești/similara | Cartier Lucacesti/Moinești/mal slaba |
| Variatie (ajustare %)                                                          |                                                           | 0%                                     | 0%                                        | 5%                                   |
| Valoarea ajustata (Eur)                                                        |                                                           | 31,968                                 | 32,775                                    | 31,421                               |
| CARACTERISTICI FIZICE                                                          |                                                           |                                        |                                           |                                      |
| CAUTATEA CONSTRUCTIEI                                                          | buna                                                      | similar                                | similar                                   | similar                              |
| Variatie (ajustare)                                                            |                                                           | 0%                                     | 0%                                        | 0%                                   |
| Valoarea ajustata (Eur)                                                        |                                                           | 31,968                                 | 32,775                                    | 31,421                               |
| NUMAR DE CAMERE                                                                | 2                                                         | 2                                      | 2                                         | 2                                    |
| Variatie (ajustare) %                                                          |                                                           | 0%                                     | 0%                                        | 0%                                   |
| Valoarea ajustata (Eur)                                                        |                                                           | 31,968                                 | 32,775                                    | 31,421                               |
| TIP APARTAMENT                                                                 | decomandat                                                | decomandat                             | decomandat                                | decomandat                           |
| Variatie (ajustare) %                                                          |                                                           | 0%                                     | 0%                                        | 0%                                   |
| Valoarea ajustata                                                              |                                                           | 31,968                                 | 32,775                                    | 31,421                               |
| SUPRAFATA UTILA (MP)                                                           | 48.95                                                     | 50                                     | 48                                        | 46                                   |
| Variatie (ajustare) Eur                                                        |                                                           | -671                                   | 649                                       | 2,015                                |
| Valoarea ajustata (Eur)                                                        |                                                           | 31,296                                 | 33,424                                    | 33,436                               |
| ETAJ                                                                           | P/S+P+3E                                                  | 4/P+4                                  | 3/P+4                                     | 3/P+4                                |
| Variatie (ajustare) %                                                          |                                                           | 0%                                     | -5%                                       | -5%                                  |
| Valoarea ajustata (Eur)                                                        |                                                           | 31,296                                 | 31,752                                    | 31,764                               |
| FINISAJE                                                                       | medii                                                     | medii                                  | medii                                     | medii                                |
| Variatie (ajustare) Eur                                                        |                                                           | 0                                      | 0                                         | 0                                    |
| Valoarea ajustata (Eur)                                                        |                                                           | 31,296                                 | 31,752                                    | 31,764                               |
| INCALZIRE                                                                      | CT                                                        | CT                                     | CT                                        | CT                                   |
| Variatie (ajustare) Eur                                                        |                                                           | 0                                      | 0                                         | 0                                    |
| Valoarea ajustata (Eur)                                                        |                                                           | 31,296                                 | 31,752                                    | 31,764                               |
| ANUL P.I.F.                                                                    | 1985                                                      | cca 1984                               | cca 1978                                  | cca 1977                             |
| Variatie (ajustare) %                                                          |                                                           | 0%                                     | 4%                                        | 4%                                   |
| Valoarea ajustata (Eur)                                                        |                                                           | 31,296                                 | 33,023                                    | 33,035                               |
| CARACTERISTICI ECONOMICI                                                       | normale                                                   | normale                                | normale                                   | normale                              |
| Variatie (ajustare) %                                                          |                                                           | 0%                                     | 0%                                        | 0%                                   |
| Valoarea ajustata (Eur)                                                        |                                                           | 31,296                                 | 33,023                                    | 33,035                               |
| UTILIZARE                                                                      | rezidential                                               | rezidential                            | rezidential                               | rezidential                          |
| Variatie (ajustare) %                                                          |                                                           | 0%                                     | 0%                                        | 0%                                   |
| Valoarea ajustata (Eur)                                                        |                                                           | 31,296                                 | 33,023                                    | 33,035                               |
| Total ajustari nete                                                            |                                                           | -671                                   | 248                                       | 3,110                                |
| Total ajustari nete (%)                                                        |                                                           | -2%                                    | 1%                                        | 10%                                  |
| Total ajustare Bruta                                                           |                                                           | 671                                    | 3,590                                     | 6,454                                |
| Total ajustare Bruta%                                                          |                                                           | 2%                                     | 11%                                       | 22%                                  |
| Valoarea adoptata : COMPARABILA 1 (valoarea cu cele mai mici ajustari % brute) |                                                           |                                        |                                           |                                      |
| Valoare de piata estimata - stadiul final                                      | EUR                                                       | 31,296                                 | LEI                                       |                                      |
| VALOARE DE PIATA SELECTATA                                                     | EUR                                                       | 31,300                                 | LEI                                       | 155,000                              |

| VALOAREA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA                                    | Ajustari ale elementelor de comparatie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CRITERIUL DE COMPARATIE-PRET TOTAL (EUR)</b>                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>BOXA</b>                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ajustare (Eur)                                                                 | Nu au fost necesare ajustari;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>GARAJ/LOC DE PARCARE</b>                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ajustare (Eur)                                                                 | Nu au fost necesare ajustari;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>ELEMENTE NON IMOBILIARE</b>                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ajustare (Eur)                                                                 | S-au ajustat comparabila 3 cu -1500 euro pentru mobila                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Elemente de Comparatie</b>                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>TIP COMPARABILA</b>                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Variatie (ajustare) %                                                          | S-au ajustat comparabilele pentru oferta cu -5% in functie de gradul de negociere al ofertelor, in urma discutiilor cu ofertantii, estimandu-se nivelul la care se poate realiza fizic tranzactia); Nivelul ajustarilor a fost stabilit luand in considerare si observatiile istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate |
| <b>Ajustari specifice tranzactiei/preului de oferta</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>DREPTURI DE PROPRIETATE</b>                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Variatie (ajustare) %                                                          | Nu au fost necesare ajustari;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>CONDITII DE FINANTARE</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Variatie (ajustare) %                                                          | Nu au fost necesare ajustari;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>CONDITII VANZARE</b>                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Variatie (ajustare) %                                                          | Nu au fost necesare ajustari;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE</b>                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Variatie (ajustare) %                                                          | Nu au fost necesare ajustari;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>CONDITII ALE PIETEI</b>                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Variatie (ajustare) %                                                          | Nu au fost necesare ajustari;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Ajustari specifice proprietatii</b>                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>LOCALIZARE</b>                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Variatie (ajustare) %                                                          | S-a ajustat comparabila 3 cu 5% pentru zona, deoarece in urma analizei de piata s-a observat ca preturile proprietatilor din zona centrala sunt cu aprox. 5% mai mari fata de zona periferica.                                                                                                                                                          |
| <b>CARACTERISTICI FIZICE</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>CALITATEA CONSTRUCTIEI</b>                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Variatie (ajustare)                                                            | Nu au fost necesare ajustari;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>NUMAR DE CAMERE</b>                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Variatie (ajustare) %                                                          | Nu au fost necesare ajustari;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>TIP APARTAMENT</b>                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Variatie (ajustare) %                                                          | Nu au fost necesare ajustari;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>SUPRAFATA UTILA (MP)</b>                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Variatie (ajustare) Eur                                                        | Ajustarea unitara in cazul fiecarei comparabile a fost estimata prin pretul corectat / mp Utila a fiecarei comparabile; Ajustarea a fost aplicata tuturor comparabilelor inmultind ajustarea unitara cu diferenta de aria utila intre fiecare comparabila si subiect;                                                                                   |
| <b>ETAJ</b>                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Variatie (ajustare) %                                                          | Au fost ajustate comparabilele 2 si 3 cu -5% pentru diferenta dintre etaje, deoarece este situat la parter. Din analiza de piata s-a constatat ca apartamentele situate la etajul 1, 2 si 3 sunt cu cca 5% mai scumpe fata de cele situate la etaje intermediare                                                                                        |
| <b>FINISAJE</b>                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Variatie (ajustare) Eur                                                        | Nu au fost necesare ajustari;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>INCALZIRE</b>                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Variatie (ajustare) Eur                                                        | Nu au fost necesare ajustari;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>ANUL P.I.F.</b>                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Variatie (ajustare) %                                                          | Au fost ajustate comparabilele 2 si 3 cu 4% deoarece in urma analizei datelor secundare s-a constatat ca proprietatile se depreciaza cu aproximativ cu 2% la 4 ani                                                                                                                                                                                      |
| <b>CARACTERISTICI ECONOMICE</b>                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Variatie (ajustare) %                                                          | Nu au fost necesare ajustari;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>UTILIZARE</b>                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Variatie (ajustare) %                                                          | Nu au fost necesare ajustari;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Valoarea adoptata : COMPARABILA 1 (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 și apoi într-o indicație unică a valorii. Având în vedere rezultatele obținute, indicația valorii obținute în cadrul abordării, care este cea mai aproape de proprietatea subiect, rezultă din alegerea comparabile cu cele mai mici ajustări % brute și anume **proprietatea comparabilă 1**.

Astfel, valoarea de piață a proprietății analizate în urma aplicării abordării prin piață este de:

**31.300 EUR (155.000) LEI**

#### 4.5 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 împartirea 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:  $V = VBP \times MCB$ ;

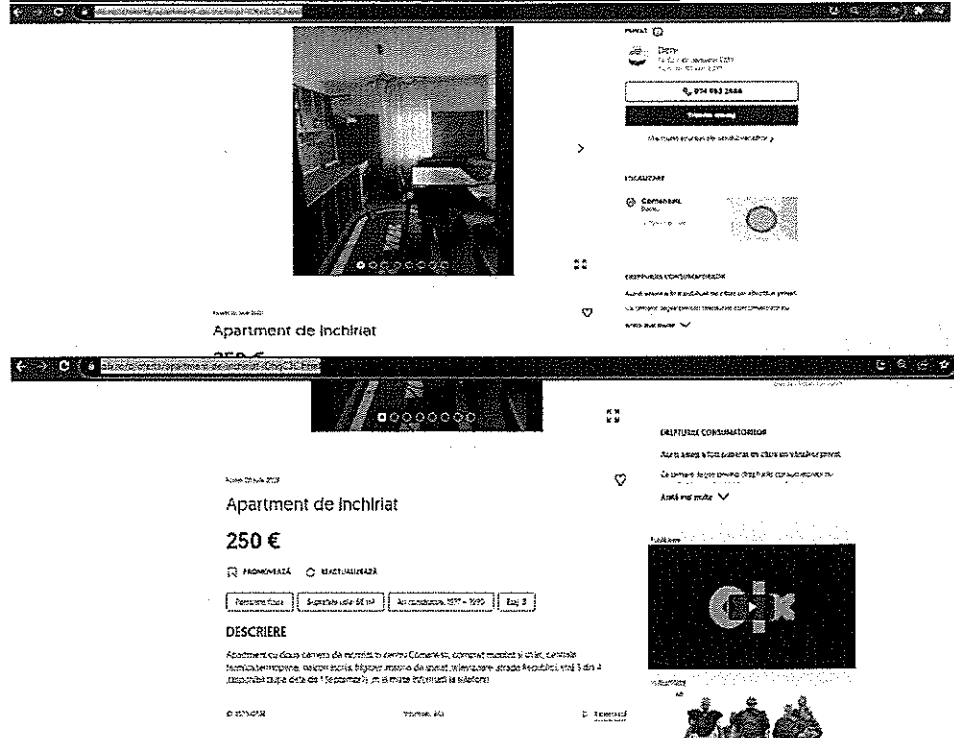
Ipotezele și calculele utilizate în cadrul metodei sunt prezentate mai jos.

- 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 sunt de **250 EUR** (reprezentând un interval de **4.35– 5.81 euro / mp util**). 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 medii** cu suprafețe cuprinse între **43- 57.46 mp utili**, chiria selectată este de **250 EUR/lună**.
- Multiplicatorul venitului brut efectiv a fost selectat din intervalul valorilor obținute de pe piață: Intervalul obținut pentru multiplicatorul chiriei brute este de **128 și 140**. Având în vedere scopul evaluării și similaritatea **comparabilei 1** cu proprietatea subiect, în cadrul metodei s-a utilizat multiplicatorul brut de **128**, aferent acestei comparabile.

Comparabilele utilizate si calculul sunt prezentate mai jos

### Comparabila 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/apartment-de-inchiriat-IDhQC3C.html>



Su = 52 mp

### Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-de-3-camere-decomandat-parter-cartier-zavoi-comanesti-IDvYnU.html>





SMART TRANSFER

**Apartment de 3 camere decomandat, parter, Cartier Zaval - Comanesti** 250 €

Prezentare generală

|                        |          |                      |                    |
|------------------------|----------|----------------------|--------------------|
| Suprafață              | 57,46 mp | Clădire              | Clădire decomandat |
| Numărul de camere      | 3        | Depozit              | Da                 |
| Etaj                   | parter   | Tip încălzire        | centralizat        |
| Chiar chiș             | Da       | Balcon/terasă/terasă | balcon             |
| Vizionare la domiciliu | Da       | Stare                | Bun                |

Descriere

Imobiliare Moinești oferă spre închiriere un apartament de 3 camere în zona Cartier Zaval. Apartamentul este situat într-un imobil cu 5 etaje și dispune de o suprafață utilă de 57,46 mp. Compartimentarea apartamentului este decomandat, are 3 camere, bucatărie, baie, living și balcon.

Beneficiile de care beneficiază proprietățile găzduite sunt: apartament cu încălzire centrală, apartament cu balcon, apartament cu vedere deosebită și apartament cu curte curată.

Su = 57.46mp

## Comparabila 3

[https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/2-camere-comanesti/90h7f8g6h808799ed2600f9i3d5ih18i.html?utm\\_source=oferte360.ro](https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/2-camere-comanesti/90h7f8g6h808799ed2600f9i3d5ih18i.html?utm_source=oferte360.ro)

romimo.ro

Contul meu

+ Adaugă anunț

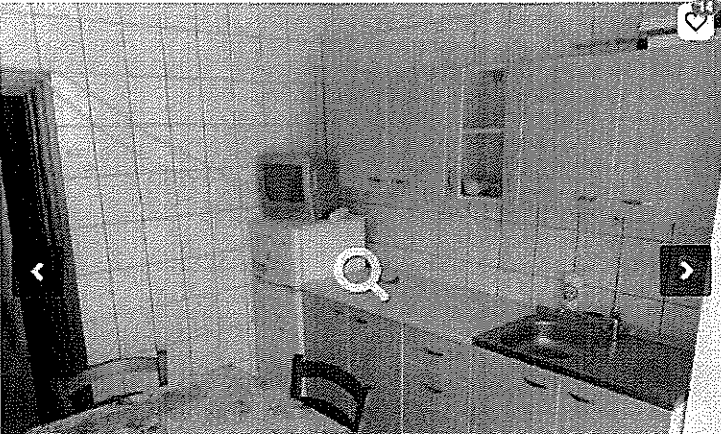
2 camere Comanesti

Bacău, Comanesti

250 EUR

Validat din 07.09.2023 la 05.06

Vezi poza anunțului pe mai larg



0745167580

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Trimit

Fa oferta

Vizualizări: 3830

Raportează

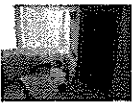
Întreabă

Telefon validat

romimo.ro/anunturi/mobiliare/de-inchinat/apartamente/apartamente-2-camere/anunt/2-camere-comarcesti/90h7f8g0h2001799ed2500f93d5h10i.html?utm\_source=

**romimo.ro** Contul meu + Adauga anu

 1 / 10

**Specificatii**

Suprafata utila 43,0 m<sup>2</sup>

**Descriere**

Ofer spre inchiriere ap.2 camere et.1 central centrala,mobilat complet.Rel,la tel.

**0745167580**

Anunturi recomandate

**Infoimmoale**

☎ Telefon validat  
Vezi toate anunturile



**Distribuie anuntul pe**

Su = 43mp

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

| ABORDAREA PRIN VENIT - VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA<br>MULTIPLICATORULUI BRUT AL CHIRIEI |         |               |               |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------------|---------------|---------------|
| ELEMENTE DE CALCUL                                                                             | Subiect | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 |
| 0                                                                                              | 1       | 2             | 3             | 4             |
| Numar de camere                                                                                | 2       | 2             | 3             | 2             |
| Suprafata utila/totala (mp)                                                                    | 48.95   | 52            | 57.46         | 43            |
| Preturi de vanzare expuse pe piata (EUR)                                                       |         | 32,000        | 35,000        | 34,000        |
| Chirii brute lunare (EUR)                                                                      |         | 250           | 250           | 250           |
| Chirie unitara (Eur/mp)                                                                        |         | 4.81          | 4.35          | 5.81          |
| MCB (Multiplcatorul chiriei brute)                                                             |         | 128           | 140           | 136           |
| MCB                                                                                            |         |               | 128           |               |
| Chirie                                                                                         |         |               | 250           |               |
| Curs Valutar                                                                                   |         |               | 4.9521        |               |
| VALOAREA PROPRIETATII                                                                          | EURO    |               | 32,000        |               |
| VALOAREA PROPRIETATII                                                                          | LEI     |               | 158,500       |               |

**32.000 EUR (158.500 LEI)**

## 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**.
1. **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 cumpărătorului la momentul actual**).
2. **Cantitatea informațiilor**. Informațiile privind închirierile sunt mai puțin numeroase având în vedere că proprietatea evaluată este un **apartament în bloc de locuințe** 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 (**vânzare**), 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**.

|                                                              |                    |                    |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>VALOARE DE PIATA SELECTATA (CONCLUZIA ASUPRA VALORII)</b> | <b>155.000 RON</b> | <b>31.300 EURO</b> |
| <b>VALOARE DE PIATA</b>                                      |                    |                    |
| (estimată prin <b>ABORDAREA PRIN PIATA</b> )                 |                    |                    |

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
CONSILIER LOCAL  
ING. BOGDAN-DRAGOȘ LEGĂNUS



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:  
SECRETAR GENERAL,  
JR. MARILENA DÎRLĂU

---

ANEXE:

- ANEXA nr. 1: Harta localizare
- ANEXA nr. 2: Fotografii ale proprietatii
- ANEXA nr. 3: Documente care atesta proprietatea

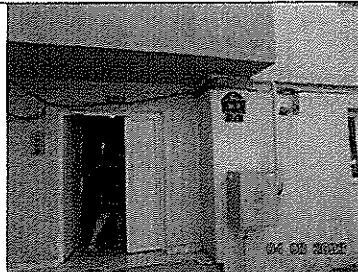
## Anexa 1 - HARTA LOCALIZARE



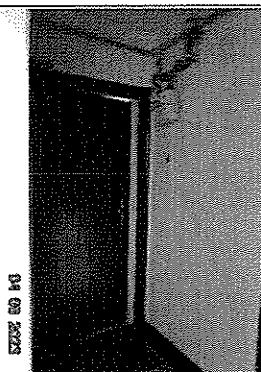
## Anexa 2 – FOTOGRAFII



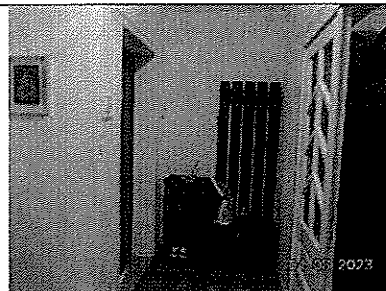
Fatada bloc



Acces bloc



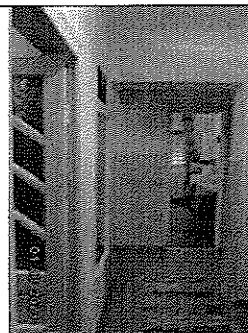
Usa intrare



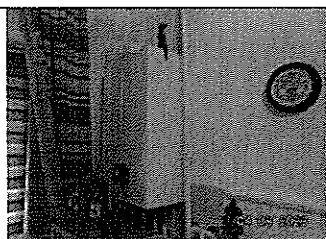
Hol



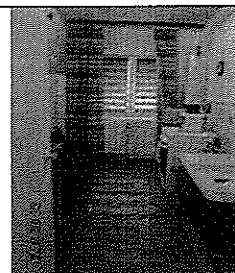
Sufragerie



Hol



CT

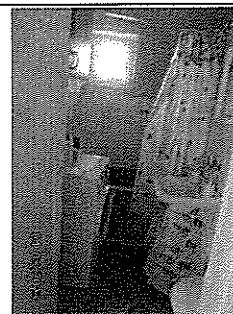


Bucatarie





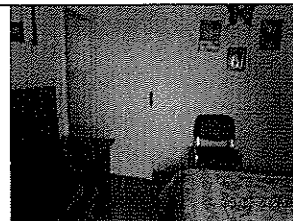
**Hol**



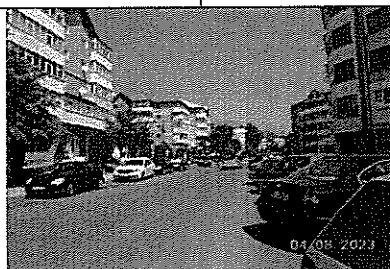
**Baie**



**Dormitor**



**Dormitor**



**Acces stradal**