



HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării locuinței aparținând fondului locativ din domeniul privat, situată în municipiul Moinești, str.Libertății, Bl. A8, et.4, ap.20

Consiliul Local al Municipiului Moinești, Județul Bacău, întrunit în ședința extraordinară de îndată din data de 19.10.2023,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.32551/09.10.2023 al Primarului Municipiului Moinești;
- Raportul de specialitate nr. 32554/09.10.2023 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;
- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Văzând avizul nr. 34022/19.10.2023 al Comisiei juridice, de disciplină, de muncă, protecție socială, protecție copii, turism și sport, avizul nr. 34023/19.10.2023 al Comisiei pentru activități economico-financiare, social-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie și avizul nr. 34024/19.10.2023 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), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197, precum și ale art. 198 alin. (1) și (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului 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 str.Libertății, Bl.A8, et.4, ap.20 către actualul titular de contract de închiriere, conform Anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Se însușește Raportul de evaluare înregistrat cu nr.64/16.08.2023, întocmit de S.C. Evaluări Imobiliare Solution S.R.L., a locuinței compusă din 2 camere și dependințe, cu suprafața totală de 40,7 m², situată la adresa din str.Libertății, Bl. A8, et.4, ap.20, municipiul Moinești, județul Bacău, cuprins în Anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâr .

(2) Prețul de vânzare al locuinței, situată în municipiul Moinești, str.Libertății, Bl. A8, et.4, ap.20, este la data de 04.08.2023 de 88.600 lei, echivalent a 17.900 euro.

(3) Cumpărătorul va achita integral prețul de vânzare de la alin.(2) la încheierea actului autentic de vânzare – cumpărare.

Art. 3. (1) La data perfectării contractului de vânzare-cumpărare, cumpărătorul va prezenta următoarele documente:

- a) adeverință eliberată de asociația de proprietari care atestă faptul că nu înregistrează restanțe din neachitarea cheltuielilor comune;
- b) certificat fiscal, eliberat de autoritatea locală, privind obligațiile față de bugetul local;
- c) declarație notarială din care să rezulte că atât titularul cât și membrii familiei sale (soț/soție, copii) nu au dobândit sau nu au înstrăinat o locuință proprietate personală, după data de 1 ianuarie 1990.

(2) În cazul nedeunerii acestor documente, contractul de vânzare-cumpărare nu va fi încheiat.

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 Instituției 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. 199

Hotărârea a fost adoptată în ședință extraordinară de îndată din data de 19.10.2023, cu 16 voturi pentru, din 16 consilieri participanți.



**CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI MOINEȘTI**
Str. Vasile Alecsandri, nr. 14, județ Bacău, cod 605400,
Tel. 0234363680, TelVerde 0800800569
Fax 0234365428, e-mail: consiliulocal@moinești.ro,
www.moinești.ro,  municipiul moinești oficial



Anexa nr.1 la H.C.L nr. **199**/19.10.2023

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.	27/08.09.2021	Jipa Veronica	* str.Libertății, Bl.A8, et.4, ap.20, mun.Moinești, jud.Bacău; * 2 camere și dependințe; * supr.utilă – 37,3 m ² * supr.totală – 40,7 m ²	17.900 euro/ 88.600 lei

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

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARILENA DÎRLĂU

COMPARTIMENT FOND LOCATIV,
ING. APRONILA ARSENI

Nr.64 din 16.08.2023

Raport de Evaluare a Proprietatii Imobiliare

Apartament cu 2 camere

PROPRIETAR: MUNICIPIUL MOINESTI		
CLIENT: MUNICIPIUL MOINESTI		
UTILIZATOR DESEMNET: MUNICIPIUL MOINESTI		
TIP PROPRIETATE: APARTAMENT 2 CAMERE		
ADRESA: Municipiul Moinești, str. Libertatii, bl. A8, et.4, ap.20, judetul Bacau		
VALOARE DE PIATA PROPRIETATE	88.600 RON	17.900 EURO
METODE DE EVALUARE		
ABODAREA PRIN PIATA	17.900 EUR (88.600 LEI)	
ABORDAREA PRIN VENIT	20.000 EUR (99.000 LEI)	
Suprafata: Utile: 37.3 mp Balcon: 3.4 Utile Totala: 40.7 mp	Data: Inspectiei: 4.08.2023 Evaluarii: 4.08.2023 1 EUR = 4,9521 RON	

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 REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	3
1.1 Identificarea și competența evaluatorului	3
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.	3
S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L. furnizează clienților săi o gamă variată de servicii de evaluare pentru proprietăți imobiliare, bunuri mobile.....	3
1.2 Certificarea evaluării	4
1.3 Identificarea clientului și a oricărui utilizator desemnat	5
1.4 Scopul lucrării.....	5
1.5 Identificarea activului supus evaluării.....	5
1.6 Tipul Valorii	5
1.7 Data evaluării	5
1.8 Data inspecției și documentarea necesară	5
1.9 Natura și sursa informațiilor utilizate	6
1.10 Ipoteze și ipoteze speciale	6
1.11 Restricții de utilizare, difuzare și publicare	8
1.12 Declarație de conformitate cu SEV	8
PREZENTAREA DATELOR	9
2.1 Identificarea proprietății	9
2.2 Descrierea juridică	9
2.3 Observații.....	9
2.4 Sarcini/servituti.....	9
2.5 Asigurare	9
2.6 Utilizarea actuală	9
2.7 Date despre zonă, acces, oras, vecinătăți și amplasare	9
2.8 Descriere teren	9
2.9 Descriere Construcție.....	9
2.10 Tip apartament	10
2.11 Finisaje	10
2.12 Instalații/Utilități	10
2.13 Suprafețe	10
2.14 Modificări - neconformități.....	10
ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	11
3.1 Generalități	11
Tipul proprietății, identificarea pieței. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate.	11
Analiza ofertei competitive.....	14
Analiza cererii solvabile	18
Echilibrul pieței.Previziuni.....	22
3.2 Performanța Garanției	Error! Bookmark not defined.
EVALUAREA.....	26
4.1 Cea mai bună utilizare (CMBU)	26
4.2 Evaluarea terenului luând în considerare cea mai bună utilizare stabilită.	27
4.3 Abordări utilizate	27
4.4 Abordarea prin piață.....	28
4.5 Abordarea prin venit.....	36
ANEXE:	42
Anexa 1 - HARTĂ LOCALIZARE	43
Anexa 2 – FOTOGRAFII.....	44
RECIPIȘA.....	44
Anexa 3 – DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII	Error! Bookmark not defined.

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1 Identificarea si competenta 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
- Paduri 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:

- Afirmatiile 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	Beneficiarul si utilizatorul raportului de evaluare este MUNICIPIUL MOINESTI. Evaluarea a fost solicitata de catre MUNICIPIUL MOINESTI si evaluarea contine toate informatiile relevante pentru scopul clientului. Avand în vedere Statutul ANEVAR si standardele de evaluare, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de utilizatorul lucrarii.
1.4 Scopul lucrarii	Prezentul raport de evaluare a fost solicitat pentru vanzare, ca si scop al evaluarii, de catre destinatarul lucrarii MUNICIPIUL MOINESTI. Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri pentru care nu a fost desemnata.
1.5 Identificarea activului supus evaluarii	Dreptul de proprietate asupra proprietatii rezidentiale de tip apartament cu doua camere si dependinte in bloc de locuinte cu regim de inaltime P+4E, situat in municipiul Moinesti, strada Libertatii, bl.A8, et.4, ap.20, judetul Bacau, identificat prin numarul cadastral 60541-C1-U12, intabulat in CF 60541-C1-U12/UAT Moinesti in suprafata utila de 37.3 mp, balcon 3.4, suprafata utila totala de 40.7 mp . Dreptul de proprietate asupra cotei parti comune de 4.17 mp din suprafata de folosinta comuna a imobilului aferent apartamentului. Dreptul de folosinta asupra terenului in cota teren in folosinta de - aferent apartamentului.
1.6 Tipul Valorii	Tipul valorii estimate in raportul de evaluare prezent este <u>valoarea de piata</u>, asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR 2022. Conform SEV 104, definitia valorii de piata este: <u>“valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat/a la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”</u>.
1.7 Data evaluarii	Data la care se aplica opinia asupra valorii este data evaluarii de 4.08.2023
1.8 Data inspectiei si documentarea necesara	La baza intocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client pana la data de 4.08.2023 data la care sunt disponibile datele și informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Inspectia proprietatii a fost realizata de către evaluator Berian Corina Ioana in calitate de reprezentant al societatii de evaluare în data de 4.08.2023 în prezenta doamnei Ramona Porumboiu. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate, si nu au fost inspectate partile ascunse ale cladirilor.

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 Moinești,
 - Extras de C.F. conform cerere nr. 13504/4.07.2023,
 - Relevu,
 - Certificat energetic nr. UA 01280/006450/805400.
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform documentațiilor cadastrale;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate 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 greșite.

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 organismele autorizate în acest sens;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic;

- Se presupune ca proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu persoana în prezența căreia s-a făcut inspecția imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua măsuratori 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 păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; nu se asuma răspunderea pentru daunele suferite de instituțiile de credit care nu s-au conformat regulilor prudentiale;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare 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 distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție 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 exista ipoteze speciale in cazul analizat.

1.11 Restrictii de utilizare, difuzare si 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 - Cadrul 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	Apartment cu doua camere si dependinte in bloc de locuinte cu regim de inaltime P+4E, situat in municipiul Moinesti, str. Libertatii, bl.A8, et.4, ap.20, judetul Bacau , identificat prin numarul cadastral 60541-C1-U12, intabulat in CF 60541-C1-U12 a UAT Moinesti in suprafata utila de 37.3 mp, balcon 3.4, suprafata utila totala de 40.7 mp.
2.1 Identificarea proprietatii	Dreptul de proprietate asupra cotei parti comune din suprafata de 4.17 mp folosinta comuna a imobilului aferent apartamentului. Dreptul de folosinta asupra terenului in folosinta de -mp aferent apartamentului.
2.2 Descrierea juridica	A fost supus evaluarii dreptul de proprietate apartinand: MUNICIPIUL MOINESTI , 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. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca proprietatea este libera de sarcini.
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	Zona: Proprietatea in cauza este situata in zona centrala a municipiului Moinesti, pe strada Libertatii, in apropiere de Centrul Cultural Lira, Spitalul Municipal Moinesti, Parcul Tei, Liceul Teoretic „Spiru Haret” Moinesti. Aceasta zona este considerata ca fiind zona centrala a municipiului Moinesti. Cartier: Zona centrala a orasului, in apropiere de Centrul Cultural Lira, Spitalul Municipal Moinesti, Parcul Tei, Liceul Teoretic „Spiru Haret” Moinesti. Accesul la imobil: se realizeaza din str. Libertatii, sosea asfaltata. Regim de inaltime al zonei: 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. Transport public: Proprietatea are acces la caile de transport in comun - linii de autobuz (la cca 50 m). Puncte de interes si vecinatati: Proprietatea beneficiaza de invecinarea cu Centrul Cultural Lira, Spitalul Municipal Moinesti, Parcul Tei, Liceul Teoretic „Spiru Haret” Moinesti. Vecinatati directe: blocuri de locuinte P+3E, P+4E.
2.8 Descriere teren	Teren in folosinta in cota teren parti comune de 4.17 mp aferent apartamentului.
2.9 Descriere Constructie	Anul constructiei: 1970 Regim de inaltime: Imobilul are regim de inaltime P+4E, fara spatii comerciale la parter. Finisaje exterioare: Aspectul exterior al imobilului este bun, cu finisaje medii. Structura: Fundatii continue din b.a. cadre din b.a., cu inchideri perimetrare din BCA si prefabricate. Blocul este prevazut cu acoperis tip terasa. Utilitati: Imobilul de tip bloc este racordat la reseaua locala de utilitati curent electric, apa, canalizare, gaze si energie electrica.

- 2.10 Tip apartament Apartament cu doua camere, semidecomandat, situat la etajul 4/P+4E.
- 2.11 Finisaje Apartamentul prezinta finisaje inferioare.
Pardoselile sunt din parchet din parchet in camere; hol, baie si bucatarie mozaic, zugraveli cu var in camere si hol; bucatarie si baie zugraveli din var si vopsea .
Tamplarie: Tamplaria exterioara este realizata din lemn celular cu geamuri normale, tamplarie interioara din lemn celular. Usa exterioara din lemn celular. Balconul nu este inchis. Pardoselile sunt din beton.
- 2.12 Instalatii/Utilitati **Electrice:**-instalatii electrice iluminat, curenti slabi, fara contor electric (debransati)
Incalzire: -instalatii termice, fara incalzire.
Sanitare -Apa-canal:- instalatii si conducte sanitare nefunctionale, obiecte si armaturi sanitare prezente, stare nesatisfacatoare.
Gaz: fara
- 2.13 Suprafete **Conform relevu avizat ANCPI:**
Suprafata utila: 37.3 mp
Suprafata balcon: cca 3.4 mp
Suprafata totala: 40.7 mp
- 2.14 Modificari -
neconformitati In urma inspectiei s-a constatat faptul ca peretele despartitor dintre hol si bucatarie a fost desfiintat.

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 pieti 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 piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se 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 piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete 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 în blocuri construite după 1977.**

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

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

cu venituri medii (zona mediana).

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare de tip **apartamente cu 2 camere cu suprafata medie** piata a carei arie geografica se poate defini ca fiind **zona semicentrala si centrala a municipiului Moinești**.

In analiza acestei piete am investigat aspecte legate de situatia economica la nivel local, comportamentul participantilor la piata, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Zona este o **zona rezidentiala de cartier cu caracter mixt rezidential**, vecinatatile reprezentand atat proprietati **rezidentiale de blocuri cu regim de inaltime P+3E, P+4E cat si spatii comerciale independente sau situate la parter de bloc**.

Fapte curente. Piata rezidentiala

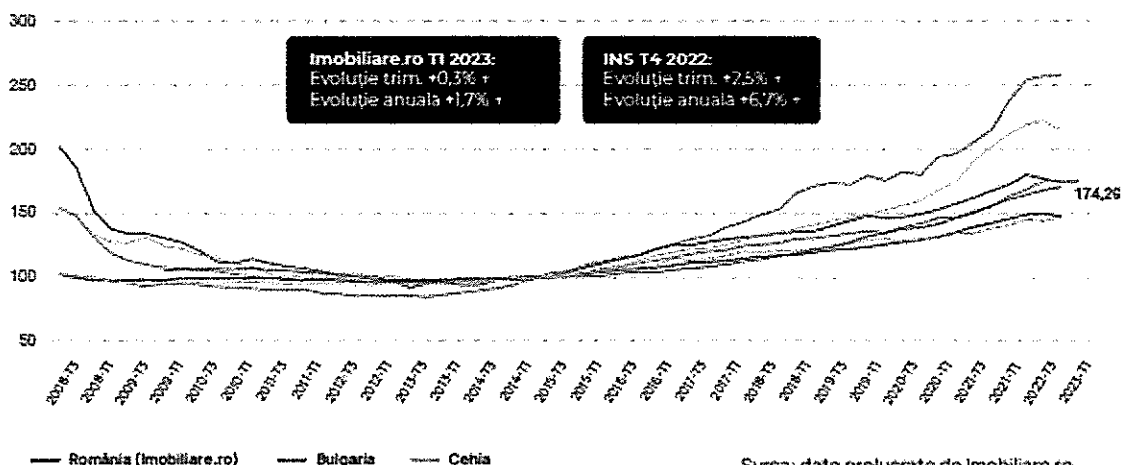
INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

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

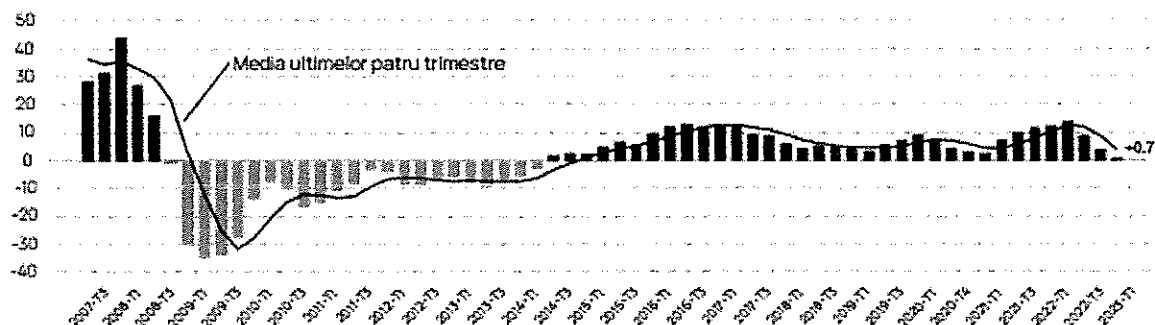


După ce s-a situat la -1,8% în trimestrul trei al anului 2022 și, respectiv, la -1,4% în ultimul trimestru, ritmul trimestrial al prețurilor a înregistrat în primul trimestru

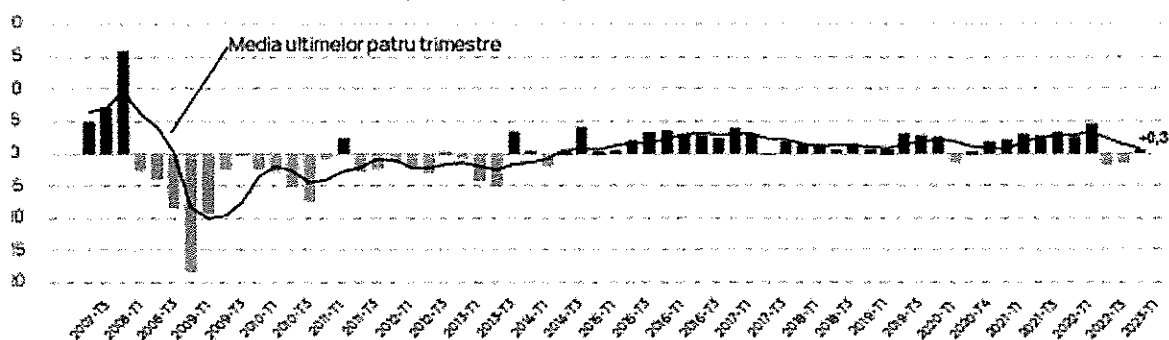
din 2023 o ușoară apreciere în valoare de 0,3%. Cu toate acestea, comparativ cu perioada similară din 2022, s-a înregistrat o creștere de 0,7%.

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

EVOLUȚIA PREȚURILOR FAȚĂ DE ANUL ANTERIOR

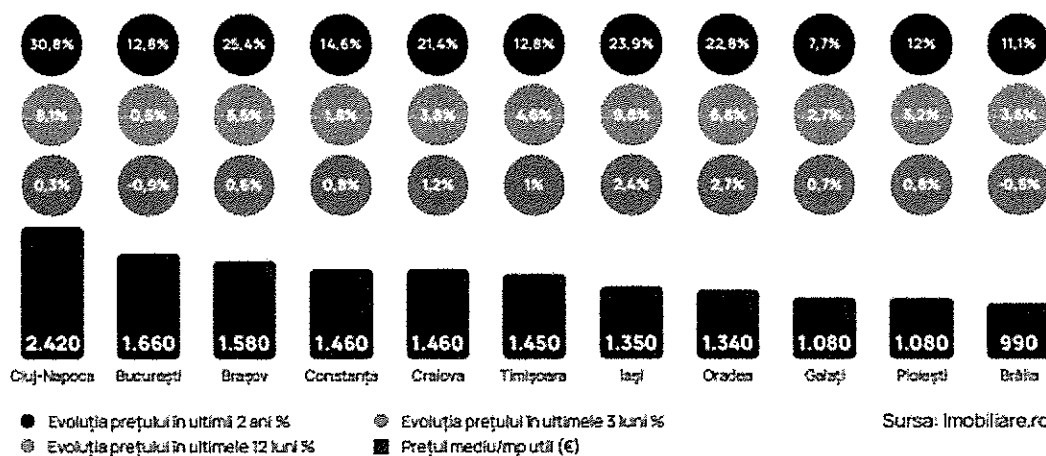


EVOLUȚIA PREȚURILOR FAȚĂ DE TRIMESTRUL ANTERIOR



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.

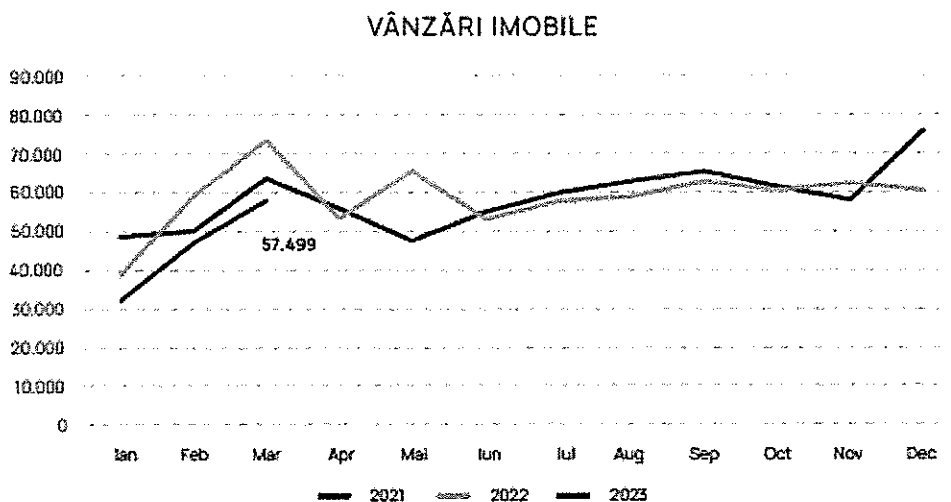
Analiza ofertei competitive

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.



Sursa ANCPPI, date prelucrate de imobiliare.ro

NUMĂRUL DE PROPRIETĂȚI EXISTENTE LA VÂNZARE ÎN MARILE ORAȘE

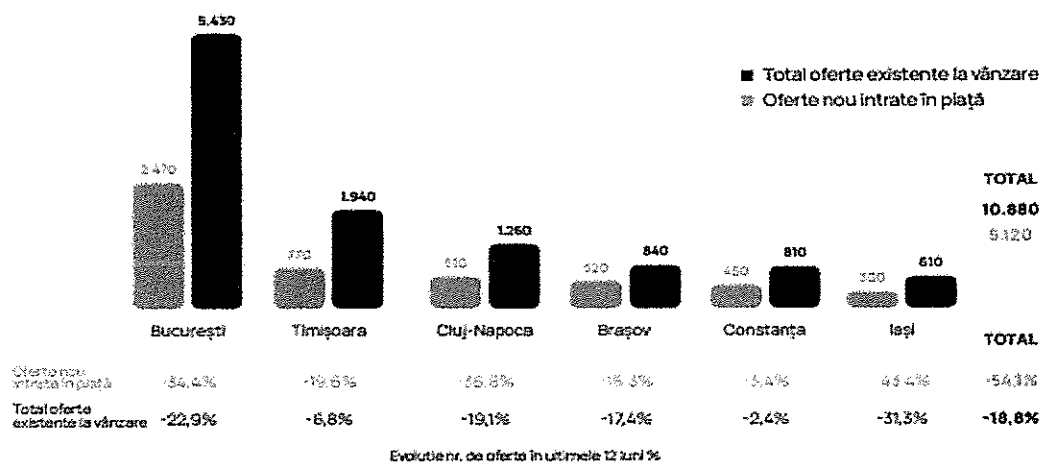
Numărul proprietăților rezidențiale (atât apartamente, cât și case) disponibile spre vânzare în portalul Imobiliare.ro în marile orașe ale țării s-a depreciat, per ansamblu, cu 18,8% în ultimul an, față de cel anterior, ajungând la un total de 10.880.

Pe parcursul ultimelor 12 luni, toate marile orașe analizate au consemnat deprecieri ale ofertei rezidențiale de pe piață. Astfel, cel mai mare recul, în cuantum de circa 31,3%, 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



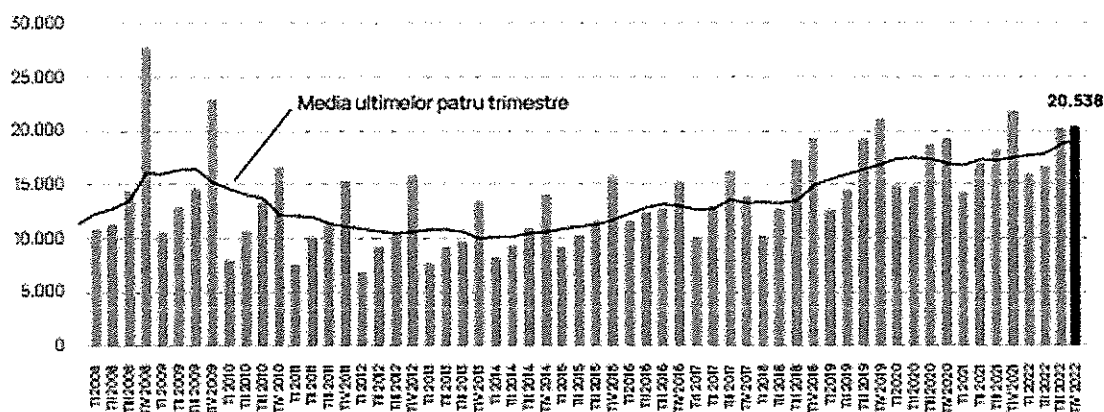
Sursa: imobiliare.ro

Evoluția din ultimii ani a construcției de locuințe:

CONSTRUCȚII REZIDENȚIALE, LOCUINȚE FINALIZATE

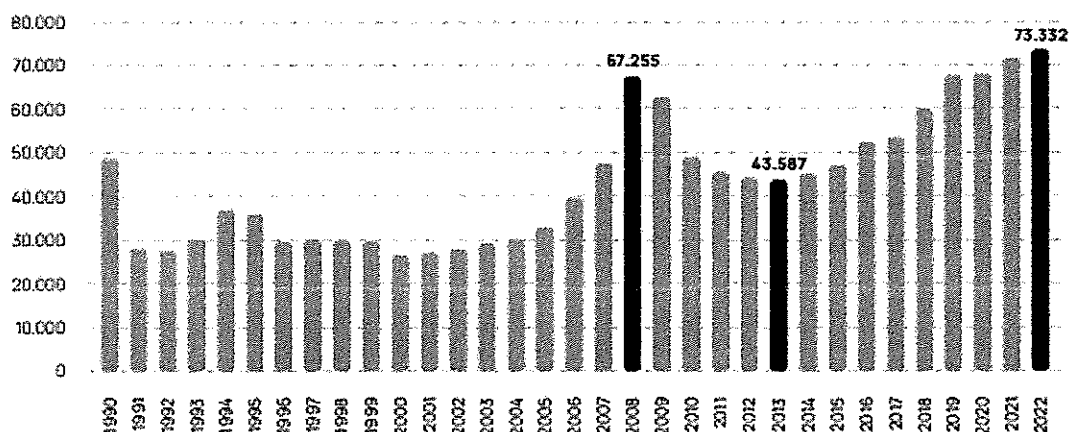
În ceea ce privește construcțiile de locuințe, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) arată, pentru trimestrul patru din 2022, o tendință generală de ușoară creștere. Astfel, în perioada octombrie-decembrie au fost finalizate, la nivel național, un număr de 20.538 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, 20.223 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 Moinești

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

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

Evolutia cererii pentru proprietati rezidentiale de vanzare la nivel national

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 alocă 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 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 Preț	2 Camere Preț	3 Camere 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 residential 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

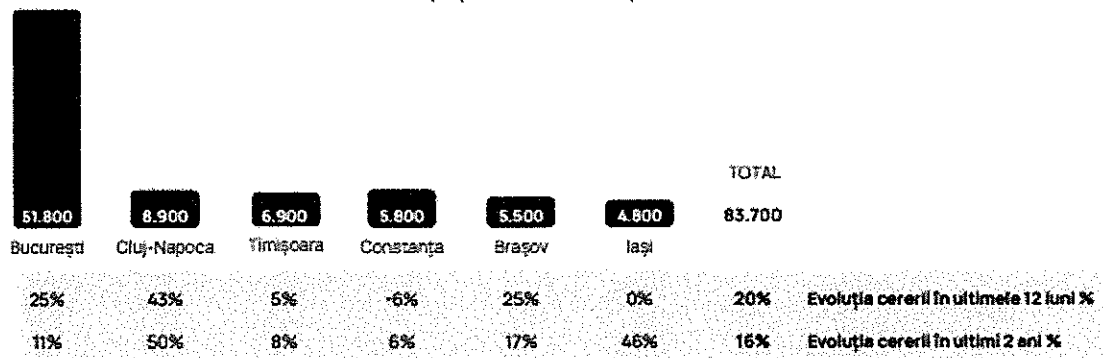
Cluj-Napoca (+43%), fiind urmat de București (+25%) și Brașov (+25%). La polul opus, s-a consemnat o ușoară depreciere a acestui indicator doar în Constanța (-6%).

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 proprietăți 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 REZIDENȚIALE 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 vânzători 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 marginase, prețul mediu solicitat de vânzători 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 achiziționate, 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 unui 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

ansamburilor rezidențiale care vă interesează. Urmăriți cu atenție ofertele din partea dezvoltatorilor, discounturile pot ajunge la câteva mii de euro.

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

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

Deși nu știm când va ajunge la final, putem avea toată siguranța că pandemia pe care o traversăm de doi ani va influența piața construcțiilor și anul acesta. Chiar dacă prețurile de pe segmentul rezidențial au crescut în ultima vreme, doritorii de locuințe noi sau cei care ar vrea să facă investiții imobiliare nu au fost prea afectați de menținerea cotei TVA la valoarea de 19%. Unii dintre cumpărători, însă, au fost nevoiți să intre în șomaj tehnic, iar din această cauză nu au mai fost eligibili la contractarea unui credit. Deși cererea de locuințe a stagnat în ultima luna din 2021 ca urmare a perioadei sarbatorilor, se estimează ca din luna ianuarie 2022 trendul va fi din nou unul crescător, iar prețurile pe metru patrat vor atinge maxime istorice cel puțin până la începutul anului 2023, atunci când se estimează o creștere a ratei dobânzilor pentru creditele ipotecare, cauzată de creșterea inflației și măsuri din partea băncilor pentru contracararea acestei creșteri.

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

Up-date

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

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

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 (orasul Comanesti) și dotări suplimentare.

Proprietatea analizată este un apartament cu două camere, cu finisaje inferioare, situat în zona centrală a municipiului Moinesti și estimăm ca are o lichiditate medie, necesitând o perioadă de expunere pe piață 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:

Specificatii	Valori minime	Valori maxime	Observații
<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%. <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 municipiul 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 piata

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

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

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

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

Procedura pentru aplicarea abordarii este:

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

storia.ro

Agencia Imobiliara Smart Transfer

Apartmente de vânzare > Beau > Moinesti > Apartament cu 2 camere decomandate in zona Select, Moinesti

Apartmente de vânzare > Beau > Moinesti > Apartament cu 2 camere decomandate in zona Select, Moinesti

33 650 €

Maxim Dragos-Ionescu
Agent
0758 306 405

Am nevoie de mai multe info.

Sunt interesat de acest apartament de vânzare. Aș vrea să știu mai multe detalii. Aștept cu nerăbdare răspunsul tău.

Murgușeni

Publicat pe stori.ro în data de 10/11/2020
Cămin Serviciu S.R.L. (Sofia) 002.002.002

storia.ro/ro/oferta/apartament-cu-2-camere-decomandate-in-zona-select-moinesti-IDsdV8.html

Strada Vasile Alecsandri, Moinesti, Beau

33 650 €

62,9 m²

Trimit mesajul

Salvează anunțul

Raportează

Prezentare generală

Suprafață	54 m ²	Forma de proprietate	Cere informații
Numărul de camere	2	Stare	Cere informații
Etaj	4/4	Balcon/grădină/terasă	balcon
Chirie	Cere informații	Garaj/loc de parcare	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Încalzire	centralizată

Descriere

Smart Transfer Imobiliare va propune un apartament de două camere decomandate situat în municipiul Moinesti, pe strada Tudor Vladimirescu, în zona magazinului Select, în proximitatea tuturor punctelor de interes din oraș.

Apartmentul este situat la etajul patru al unui imobil de patru etaje, compartimentarea fiind decomandată, dispune astfel: hol din care se face accesul către toate încăperile, două dormitoare cu balcon separat, baie și bucatărie.

Ești în căutarea unui apartament cu o compartimentare bună, care să asigure liniștea ta și a familiei? Aceasta este una dintre cele mai bune variante pe care le poți avea.

Sună acum și hai să vedem împreună noul tău "acasă"!

storia.ro/ro/oferta/apartament-cu-2-camere-decomandate-in-zona-select-moinesti-IDsdV8.html

Strada Vasile Alecsandri, Moinesti, Beau

33 650 €

Trimit mesajul

Salvează anunțul

Raportează

Prezentare generală

Suprafață	54 m ²	Forma de proprietate	Cere informații
Numărul de camere	2	Stare	Cere informații
Etaj	4/4	Balcon/grădină/terasă	balcon
Chirie	Cere informații	Garaj/loc de parcare	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Încalzire	centralizată

Descriere

Smart Transfer Imobiliare va propune un apartament de două camere decomandate situat în municipiul Moinesti, pe strada Tudor Vladimirescu, în zona magazinului Select, în proximitatea tuturor punctelor de interes din oraș.

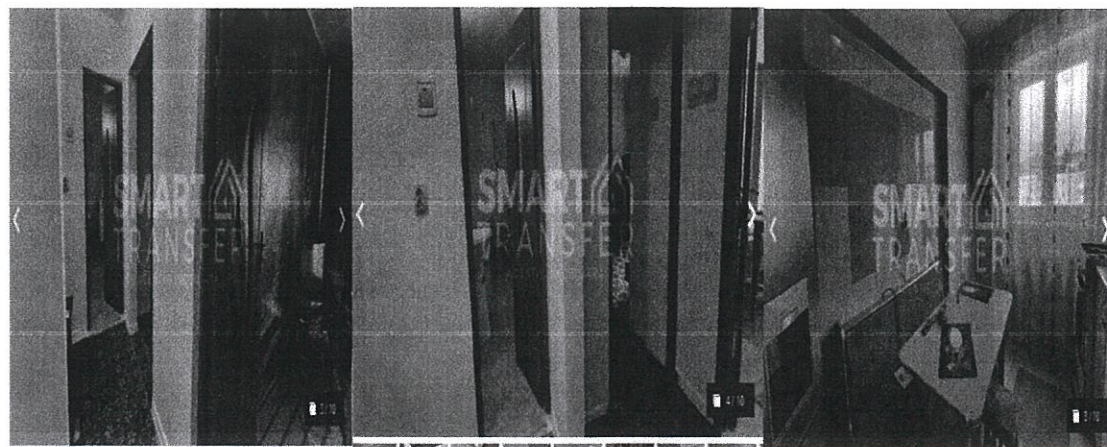
Apartmentul este situat la etajul patru al unui imobil de patru etaje, compartimentarea fiind decomandată, dispune astfel: hol din care se face accesul către toate încăperile, două dormitoare cu balcon separat, baie și bucatărie.

Ești în căutarea unui apartament cu o compartimentare bună, care să asigure liniștea ta și a familiei? Aceasta este una dintre cele mai bune variante pe care le poți avea.

Sună acum și hai să vedem împreună noul tău "acasă"!

Particularități

Tip proprietate	locuință utilizată
Tip vânzător	agenție
Libertate la	Grădina
Anul construcției	1984



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

Comparabila 2:

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

publi24.ro

Vand apartament zona ultracentrala

9 Ilacsa, Moinesti

34 500 EUR negociabil
719m²

0743754432

Ricam, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adauga peisaj 2

Contează vânzătorul

Fa clasa

Vizualizare 100

Raportarea

Carmen Teris

Telefon mobil
Vei primi anunțuri

publi24.ro

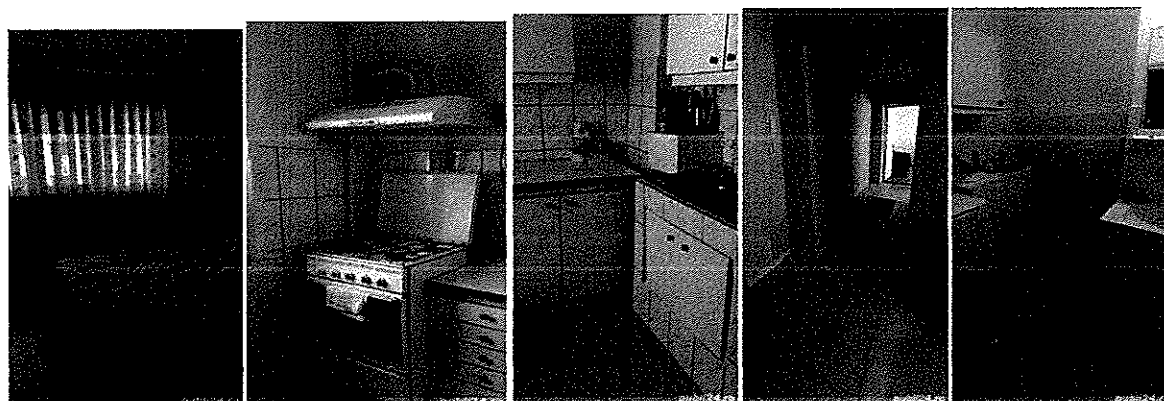
Specificatii

Suprafata utila	48,0 m ²	Numar camere	2
Numar bai	1	Etaj	etaj 3
Compartimentare	decomandat	Confort	2
Anul constructiei	1978	Incalzire	centrala proprie
Locuri parcare	1	Structura de rezistenta	beton
Numar balconi	1	Numar balcoane	1
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent, Gaz	Sistem incalzire	Calorifera
Stare interior	Buna	Ferestre cu geam termopan	PVC
Usa intrare	Metal		

Descriere

- Apartament ultracentral
- Decomandat
- 2 camere
- Loc de parcare
- Bura la baci
- Etaj 3/4
- Suprafata utila 48mp petrali

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](#)



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

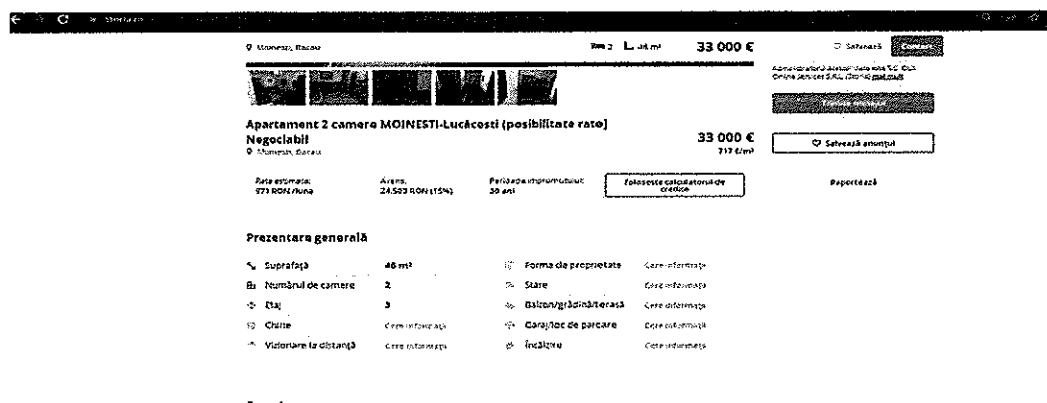
Comparabila 3

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


Apartment 2 camere MOINEȘTI-Lucești (posibilitate rate) Negociabil

33 000 €
717 €/m²

Salvează anunțul



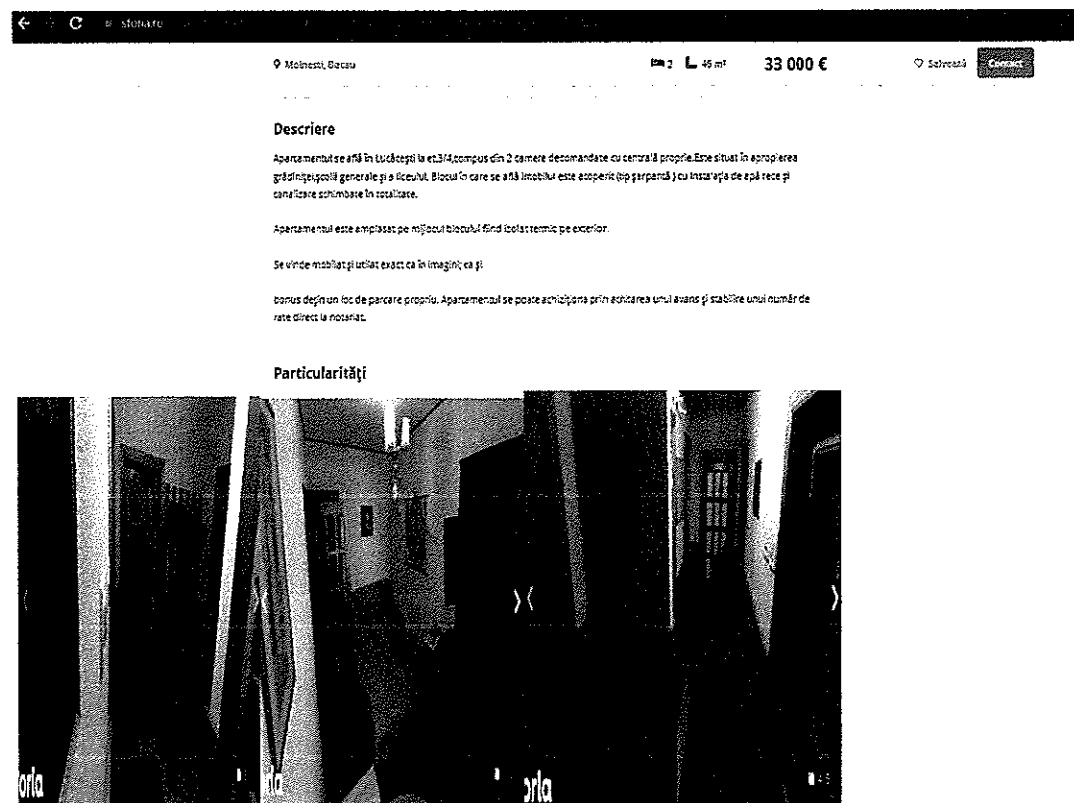
Apartment 2 camere MOINEȘTI-Lucești (posibilitate rate) Negociabil

33 000 €
717 €/m²

Salvează anunțul

Prezentare generală

Suprafață	48 m²	Forma de proprietate	Care informare
Numărul de camere	2	Stare	Care informare
Etaj	3	Balcon/grădinițeră	Care informare
Chirie	Care informare	Garaj/loc de parcare	Care informare
Vizibilitate la distanță	Care informare	Încălzire	Care informare



Descriere

Apartmentul se află în Lucești la et.3/4,compus din 2 camere de comandate cu centrală proprie.Este situat în apropierea grădinișelor generale și a liceului. Blocul în care se află imobilul este acoperit (op garpară) cu înșurapă de apă rece și canalizare schimbată în totalitate.

Apartmentul este amplasat pe mijlocul blocului fiind izolat termic pe exterior.

Se vinde mobilat și utilat exact ca în imagine și și

bonus dețin un loc de parcare propriu. Apartmentul se poate achiziționa prin achitarea unui avans și stabilire unui număr de rate directe la notariat.

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) *				
<u>Elemente de Comparatie</u>				
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 plata	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 proprietatii				
LOCALIZARE	Strada Libertatii, bl.A8, et.4, ap 20, Moinești, judet Bacau	Str Vasile Alecsandri/Moinești/similar	Str. Tudor Vladimirescu/Moinești/similara	Cartier Lucacești/Moinești/mai slaba
Variatie (ajustare %)		0%	0%	5%
Valoarea ajustata (Eur)		31,968	32,775	31,421
CARACTERISTICI FIZICE				
CALITATEA 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	semidecomandat	decomandat	decomandat	decomandat
Variatie (ajustare) %		-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustata		30,369	31,136	29,850
SUPRAFATA UTILA (MP)	37.3	50	48	46
Variatie (ajustare) Eur		-7,714	-6,941	-5,646
Valoarea ajustata (Eur)		22,655	24,195	24,205
ETAJ	4/P+4E	4/P+4	3/P+4	3/P+4
Variatie (ajustare) %		0%	-5%	-5%
Valoarea ajustata (Eur)		22,655	22,986	22,994
FINISAJE	inferioare	medii	medii	medii
Variatie (ajustare) Eur		-2798	-2798	-2798
Valoarea ajustata (Eur)		19,858	20,188	20,197
INCALZIRE	fara incalzire	CT	CT	CT
Variatie (ajustare) Eur		-1500	-1500	-1500
Valoarea ajustata (Eur)		18,358	18,688	18,697
ANUL P.I.F.	1970	cca 1984	cca 1978	cca 1977
Variatie (ajustare) %		-7%	-4%	-4%
Valoarea ajustata (Eur)		17,073	17,941	18,042
CARACTERISTICI ECONOMICE	normale	normale	normale	normale
Variatie (ajustare) %		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (Eur)		17,073	17,941	18,042
UTILIZARE	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Variatie (ajustare) %		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (Eur)		17,073	17,941	18,042
Total ajustari nete		-14,895	-14,834	-11,883
Total ajustari nete (%)		-47%	-45%	-40%
Total ajustare Bruta		14,895	14,834	14,875
Total ajustare Bruta%		47%	45%	50%
Valoarea adoptata : COMPARABILA 2 (valoarea cu cele mai mici ajustari % brute)				
Valoare de piata estimata - stadiul final	EUR	17,941	LEI	
VALOARE DE PIATA SELECTATA	EUR	17,900	LEI	88,600

VALOAREA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	Ajustari ale elementelor de comparatie
CRITERIUL DE COMPARATIE-PRET TOTAL (EUR)	
BOXA	
Ajustare (Eur)	Nu au fost necesare ajustari;
GARAJ/LOC DE PARCARE	
Ajustare (Eur)	Nu au fost necesare ajustari;
ELEMENTE NON IMOBILIARE	
Ajustare (Eur)	S-au ajustat comparabila 1 cu -1500 euro pentru mobila
Elemente de Comparatie	
TIP COMPARABILA	
Variatie (ajustare) %	S-au ajustat comparabilele pentru oferta cu -5% in functie de gradul de negociere al ofertelor, in urma discutiilor cu ofertatii, 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
Ajustari specifice tranzactiei/prețului de oferta	
DREPTURI DE PROPRIETATE	
Variatie (ajustare) %	Nu au fost necesare ajustari;
CONDITII DE FINANTARE	
Variatie (ajustare) %	Nu au fost necesare ajustari;
CONDITII VANZARE	
Variatie (ajustare) %	Nu au fost necesare ajustari;
CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE	
Variatie (ajustare) %	Nu au fost necesare ajustari;
CONDITII ALE PIETEI	
Variatie (ajustare) %	Nu au fost necesare ajustari;
Ajustari specifice proprietatii	
LOCALIZARE	
Variatie (ajustare) %	S-au 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 Cartie Lucacesti.
CARACTERISTICI FIZICE	
CALITATEA CONSTRUCTIEI	
Variatie (ajustare)	Nu au fost necesare ajustari;
NUMAR DE CAMERE	
Variatie (ajustare) %	Nu au fost necesare ajustari;
TIP APARTAMENT	
Variatie (ajustare) %	S-au ajustat comparabilele 1, 2 si 3 cu -5% deoarece este apartament semidecomandat, conform informatii de piata pretul apartamentelor de comanda sunt cu cca 5% mai mari fata de cele semidecomandate;
SUPRAFATA UTILA (MP)	
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 arie utila intre fiecare comparabila si subiect;
ETAJ	
Variatie (ajustare) %	Au fost ajustate comparabilele 2 si 3 cu -5% pentru diferenta dintre etaje, deoarece este situat la etajul 4. 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
FINISAJE	
Variatie (ajustare) Eur	A fost ajustata comparabila 1, 2 si 3 cu -75euro/mp util, suma ce reprezinta diferenta dintre costurile de finisare intre nivelul inferior si mediu
INCALZIRE	
Variatie (ajustare) Eur	S-au ajustat comparabilele 1, 2 si 3 pentru CT. 1500 euro reprezinta costurile pentru instalarea CT
ANUL P.I.F.	
Variatie (ajustare) %	Au fost ajustate comparabilele 1,2 si 3 cu -7%, -4%, -3.5 % deoarece in urma analizei datelor secundare s-a constatat ca proprietatile se depreciaza cu aproximativ cu 2% la 4 ani
CARACTERISTICI ECONOMICE	
Variatie (ajustare) %	Nu au fost necesare ajustari;
UTILIZARE	
Variatie (ajustare) %	Nu au fost necesare ajustari;
Valoarea adoptata : COMPARABILA 2 (valoarea cu cele mai mici ajustari % brute)	Comparabila selectata a fost cea care are cele mai mici ajustari % brute si este cea mai similara proprietatii subiect.

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

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

17.900 EUR (88.600) 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 bazata pe capitalizarea directa. Aceasta este o metoda utilizata pentru a converti venitul anual asteptat intr-o indicatie asupra valorii, fie prin impartirea venitului net estimat cu o rata de capitalizare adecvata, fie prin inmultirea venitului estimat cu un factor corespunzator. Capitalizarea directa utilizeaza rate de capitalizare si multiplicatori obtinuti din datele de piata.

Multiplicatorii venitului brut (MVB) se utilizeaza pentru compararea caracteristicilor proprietatilor generatoare de venit. Venitul brut potential sau efectiv poate fi convertit intr-o opinie asupra valorii prin aplicarea unui multiplicator relevant al venitului brut. Aceasta metoda de capitalizare este corelata, din punct de vedere matematic, cu capitalizarea directa, deoarece ratele reprezinta inversul multiplicatorilor sau factorilor. Pentru a obtine un multiplicator al venitului brut din datele de piata, trebuie sa existe vanzari/oferte ale proprietatilor care au fost inchiriate la momentul vanzarii sau care ar fi fost inchiriate intr-un timp scurt. Raportul dintre pretul de vanzare al proprietatii si venitul brut anual la momentul vanzarii sau cel previzionat in primul an de detinere reprezinta multiplicatorul venitului brut.

Elementele si etapele necesare calculului valorii proprietatii aplicand aceasta metoda sunt :

- **Venitul brut potential VBP** – venitul lunar potential obtinut din inchirierea proprietatii;
- **Preturi ale apartamentelor expuse** pe piata pentru vânzare în zona analizata sau in zone asimilabile apropiate proprietatii supuse evaluării si comparabile cu aceasta;
- **Chirii ale proprietatilor expuse** pe piata pentru vânzare în zona analizata sau in zone asimilabile apropiate proprietatii supuse evaluării si comparabile cu aceasta;
- **Calculul multiplicatorului chiriei brute** pe baza informatiilor comparabile de piata.
- **Convertirea venitului brut potential** in valoare prin aplicarea multiplicatorului chiriei brute la acesta, formula de calcul fiind: $V = VBP \times MCB$;

Ipotezele si calculele utilizate in 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** (reprezentand un interval de **4.81– 5.81 euro / mp util**). Având în vedere zona de amplasare, tipul si caracteristicile fizice ale proprietatii analizate, precum si faptul ca cererea cea mai mare la închiriere este pentru **proprietățile medii** cu suprafete cuprinse între **43- 57.46 mp utili**, chiria selectată este de **250 EUR/luna**.
- Multiplicatorul venitului brut efectiv a fost selectat din intervalul valorilor obținute de pe piață: Intervalul obținut pentru multiplicatorul chiriei brute este de **80 și 108**. Avand in vedere scopul evaluarii si similaritatea **comparabilei 1** cu proprietatea subiect, in cadrul metodei s-a utilizat multiplicatorul brut de **80**, aferent acestei comparabile.

Comparabilele utilizate si calculul sunt prezentate mai jos

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-de-inchiriat-IDhQ3C.html>

Apartment de inchiriat

250 €

Comanesti, Iasi

12.00 - 12.00

Apartment de inchiriat

250 €

PROMOȚIE! REACTUALIZARE

Pentru Căutarea Suprafața 15 m² An construcție 1977-1990 Etaj 1

DESCRIERE

Apartment cu doua camere de inchiriat in cartier Comanesti, complet mobilat si utilat, centrala termica semipompa, balcon inchis, frigider, masina de spalat, televizor, strada Republicii etaj 3 din 4 (disponibil dupa data de 1 Septembrie in si muna iuliană la telefon)

0-274-0056 Vizibilitate 242 Reportaj

Su = 52 mp

Comparabila 2

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

storia.ro

Apartmente de inchiriat > Iasi > Comanesti > Apartmente de 3 camere de comandat, parter, Cartier Zavoi - Comanesti

Apartment de 3 camere de comandat, parter, Cartier Zavoi - Comanesti

250 €

Maxim Dragomir

0754 304 405

Am nevoie de mai multe detalii...

Sunt interesat să vă ofer apartamentul de închiriat propus în acest anunț. Aștept răspunsul dumneavoastră.

12.00 - 12.00

Apartment de 3 camere de comandat, parter, Cartier Zavoi - Comanesti

Bulevardul "Mădăraș" Comanesti, Bacau

IM 3 L 37.46 mp 250 €

SMART TRANSFER Agenția Imobiliară Smart Transfer

Apartament de 3 camere decomandat, parter, Cartier Zavoii - Comanesti! 250 €

Comanesti, Str. Comanesti, Bacau

Prezentare generală

Suprafață	37,46 mp	Chirie	Cere informație
Numărul de camere	3	Depozit	Cere informație
Etaaj	parter/3	Tip clădire	Cere informație
Ușor de la	Cere informație	Balcon/grădini/terasă	balcon
Vizionare la distanță	Cere informație	Store	Cere informație

Descriere

Imobiliar Moinești oferă spre închiriere un apartament de 3 camere în zona Cartier Zavoii. Acesta este poziționat la parterul unui imobil cu 3 etaje și dispune de o suprafață utilă de 37.46 mp. Compartimentarea apartamentului este decomandat, are 3 camere, bucatărie, baie, living și balcon. Beneficiara de centrală termică proprie, gâzmuți termopan cu sticlărie din PVC și uși metalice la intrare. Apartamentul dispune de frigider și mobilier de bucătărie complet.

758 de persoane au vizualizat

Tudor Vasilescu, Serviciu Moinești, Bacau (contactare)

Vezi toate ofertele

Su = 57.46mp

Comparabila 3

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/apartamente/apartamente-2-camere/comanesti/90h7f8g6h808799ed2600f9i3d5ih18i.html?utm_source=oferte360.ro

romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/apartamente/apartamente-2-camere/comanesti/90h7f8g6h808799ed2600f9i3d5ih18i.html?utm_source=oferte360.ro

romimo.ro

Contul meu

+ Adaugă anunț

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

2 camere Comanesti

Bacau, Comanesti

250 EUR

Validabil din 07.08.2023 09:05:46

Salveaza anunțul pe mai tarziu

0745167580

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Trimit

Fa oferta

Vizualizări: 3830

Raportează

iftimeale

Telefon validat

romimo.ro

romimo.ro

Contul meu

+ Adaugă anunț

1 / 10

iftimoaie

Telefon validat

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

f

WhatsApp

Telegram

Specificatii

Suprafata utila 43,0 m²

Descriere

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

0745167580

Anunțuri recomandate

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 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)	37.3	52	57.46	43
Preturi de vanzare expuse pe piata (EUR)		20,000	25,000	27,000
Chirii brute lunare (EUR)		250	250	250
Chirie unitara (Eur/mp)		4.81	4.35	5.81
MCB (Multipliatorul chiriei brute)		80	100	108
MCB			80	
Chirie			250	
Curs Valutar			4.9521	
VALOAREA PROPRIETATII	EURO		20,000	
VALOAREA PROPRIETATII	LEI		99,000	

20.000 EUR (99.000 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 (**piața fiind una a cumparatorului 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**.

VALOARE DE PIATA SELECTATA (CONCLUZIA ASUPRA VALORII)	88.600 RON	17.900 EURO
VALOARE DE PIATA		
(estimata prin ABORDAREA PRIN PIATA)		

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:
CONSILIER LOCAL
ING. BOGDAN-DRAȚOȘ LEGĂNUS

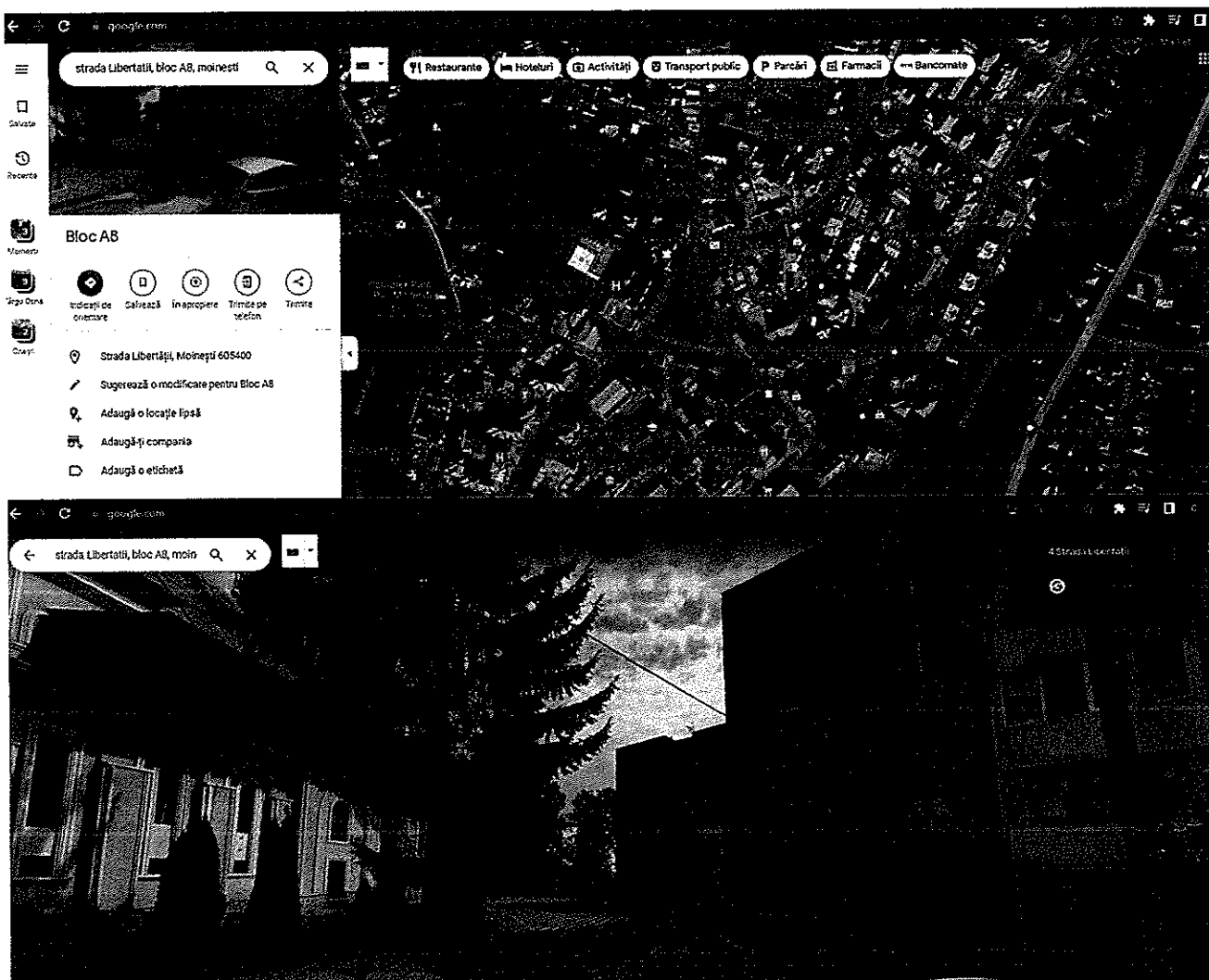


CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETAR GENERAL,
JR. MARILENA DÎRLĂU

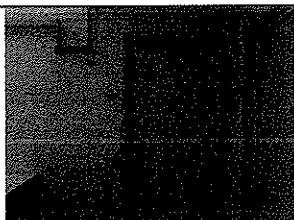
ANEXE:

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

Anexa 1 - HARTA LOCALIZARE

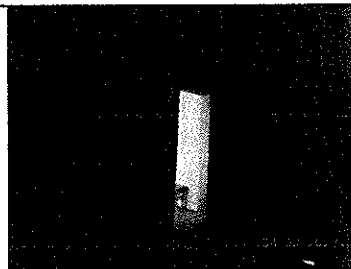


Anexa 2 – FOTOGRAFII

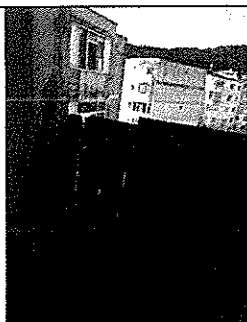
**Exterior bloc****Acces bloc****Usa intrare apartament****Bucatarie****Bucatarie, hol intrare apartament****Sufragerie****Sufragerie****Hol/baie**



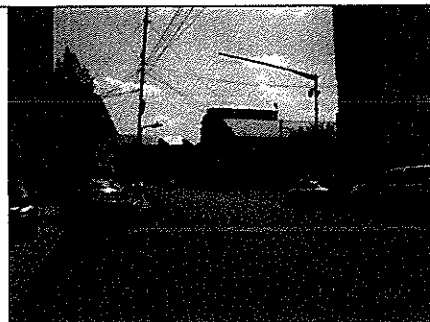
Dormitor



Dormitor



Balcon



Acces stradal

HOTĂRÂRE

=====

privind constituirea comisiei pentru încheierea protocolului de predare-primire de la S.C. Prest Serv S.A. Moinești în patrimoniul unității administrativ teritoriale Moinești, a spațiilor de locuit cât și a spațiilor comerciale.

Consiliul local al orașului Moinești, județul Bacău;

Având în vedere prevederile Hotărârii Consiliului Local al orașului Moinești nr. 21 din 14 mai 1998, privind reorganizarea SC Prest Serv SA Moinești;

Având în vedere prevederile art.5, aliniatul "1", litera "b" din Ordonanța de urgență nr.30 din 16.06.1997, ca părțile sociale ale societăților comerciale de interes local rezultate în urma reorganizării regiilor autonome de interes local sunt proprietatea autorităților administrației publice locale, iar drepturile și obligațiile sunt exercitate de către această autoritate publică locală;

Văzând raportul de avizare al comisiei de specialitate;

În temeiul art.28, aliniatul "1" din Legea administrației publice locale nr.69/1991, republicată,

HOTĂRÂRILE:

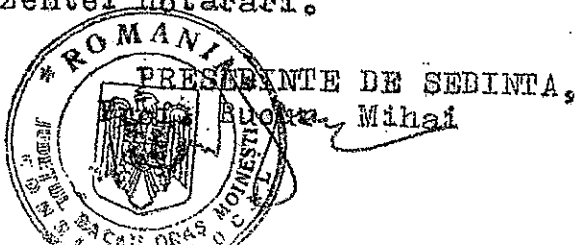
Art.1. Cu data de 1.07.1998 se aprobă transmiterea în patrimoniul Consiliului Local al orașului Moinești, județul Bacău a spațiilor de locuit și a spațiilor comerciale de la Societatea Comercială Prest Serv SA Moinești și personalul aferent acestor activități.

Art.2. Se constituie comisia pentru încheierea protocolului de predare-primire a spațiilor menționate la art."1" în următoarele componente;

- Dl.ing.Rebec Mircea-primarul orașului Moinești
- Dl.ing.Munteanu Petru-director SC Prest Serv SA Moinești
- Dl.Munteanu Grigore-contabil șef Primăria oraș Moinești
- D-na Bîntu Maria-contabil șef SC Prest Serv SA Moinești
- Dl.Săftoiu Constantin-consilier
- Dl.Acatrinei Traian-consilier
- Dl.Matei Marian-consilier

Art.3. Primarul orașului Moinești va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

34
Hot.....
din 25.06.1998



Trinche
pro Porarolive
Ve ingistu - mlaeale

P R O T O C O L
=====

Incheiat astăzi 8.07.1998, cu ocazia predării-primirii spațiilor comerciale sau cu altă destinație, construite din fondurile statului și care în prezent sunt administrate de către SC Prest Serv SA Moinești

Având în vedere actuala formă de organizare a SC Prest-Serv SA Moinești reglementată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 21 din 14.05.1998, în perioada 20.06.-30.06.1998 comisia mixtă constituită conform Dispoziției nr. 105/4.06.1998 a identificat și a inventariat toate spațiile comerciale sau cu altă destinație construite din fondurile statului la care la data de 01.06.1998 erau în administrarea SC Prest Serv SA Moinești.

În baza acestei inventarieri și a Hotărârii Consiliului Local al orașului Moinești nr. 34/25.06. 1998 se stabilesc de comun acord următoarele:

1. Preluarea de către Consiliul Local Moinești de la S.C. Prest Serv S.A. Moinești, începând cu 1.07.1998 tuturor spațiilor comerciale sau cu altă destinație construite din fondurile statului (conform Anexei nr. 1).

2. Conducerea S.C. Prest Serv SA Moinești va preda Consiliul Local Moinești toată documentația tehnică și economică aferentă acestor spații.

3. Consiliul local Moinești va prelua prin transfer de la S.C. Prest Serv S.A. Moinești personalul aferent acestei activități (Anexa nr. 2).

4. Consiliul Local Moinești prin serviciile sale de specialitate va acționa pentru administrarea în condiții optime a spațiilor preluate.

Prezentul protocol a fost înscușit și semnat de către

toți membrii comisiei constituită prin Hotărârea nr. 34 a
Consiliului Local Moinești din 25.06.1998.

1. Ing. Mireea Refee - primarul orașului Moinești
2. Ec. Grigore Munteanu - contabil șef Primăria or. Moinești
3. Ing. Petre Munteanu - director SC Prest-Serv SA Moinești
4. Ec. Maria Bîntu - contabil șef S.C. Prest Serv SA
5. Ing. Săftoiu Constantin - consilier
6. Doct. Acatrinei Traian - consilier
7. Ing. Matei Marian - consilier



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

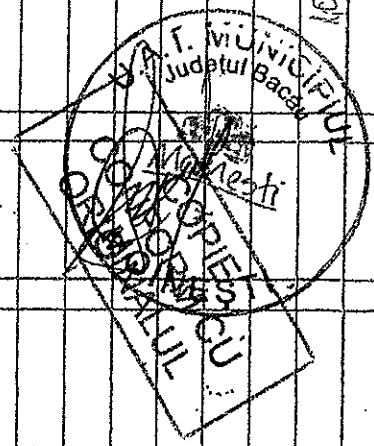
DOCUMENT CUMULATIV

Nr. rând	ADRESĂ	BLOC	VALOAREA DE INVENTAR LA 01.07.1998.	Nr. TOTAL APARTAMENTE BLOC	APARTAMENTE RAMASE NEVANDUITE	NR. CAMERE				OBSERVAȚIE	9	10	11	12
						1	2	3	4					
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
1	V. ALECSANDRI	E2	2.983.652	40	35	-	19	16	-					
2	- -	E3	248.877	15	1	-	-	-	1					
3	- -	E5	197.551	20	4	-	1	3	-					
4	- -	E7	287.493	20	2	1	1	-	-					
5	- -	E8	568.283	15	2	-	1	1	-					
6	- -	E11	289.125	20	2	-	2	-	-					
7	- -	E12	762.199	20	6	-	6	-	-					
8	- -	E21	615.423	20	4	-	4	-	-					
9	- -	E22	293.641	20	2	-	2	-	-					
10	- -	E23	176.942	20	1	-	1	-	-					
11	- -	E24	361.745	20	2	-	1	1	-					
12	- -	E25	437.542	15	2	-	-	1	1					
13	- -	G2	421.524	19	3	-	3	-	-					
14	I. CREANGĂ	D5	329.918	15	2	-	1	-	1					
15	LIBERTATII	A	932.341	24	1	-	1	-	-					
16	- -	C3	146.398	40	1	-	-	1	-					
17	- -	E4	178.276	20	1	-	1	-	-					
18	- -	A4	119.135	20	1	-	-	1	-					
19	- -	A6	169.206	20	2	-	2	-	-					
20	- -	A7	232.279	20	2	-	-	2	-					
21	- -	A8	753.209	20	6	-	3	2	1					
22	- -	A9	392.245	20	3	-	2	1	-					
23	- -	A10	202.410	20	1	-	-	1	-					
24	- -	B1	757.763	40	7	-	7	-	-					
25	- -	B2	675.524	40	7	-	7	-	-					

CONFORM
ORIGINALULUI
MOINEȘTI

DOCUMENT CUMULATIV

Nr. rând	ADRESA	BLOC		VALOAREA DE INVENTAR LA OT. 1982		Nr. TOTAL APARTAMENTE LA BLOC		APARTAMENTE RAMASE NEVANDUITE		NR. CAMERE				OBSERVATIE			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12				
0																	
1	ZORILOR.		A	322870		24		2		-	2	-	-				
2	-11-		2	156274		19		1		-	1	-	-				
3	-11-		3	154159		19		1		-	1	-	-				
4	-11-		4	196090		20		1		-	1	-	-				
5	-11-		5	238316		15		1		-	1	-	-				
6	-11-		8	181166		15		1		-	1	-	-				
7	-11-		10	349089		15		2		-	2	-	-				
8	-11-		2B	274032		14		1		-	1	-	-				
9	-11-		3B	318660		14		1		-	1	-	-				
10	-11-		A11	218192		6		1		-	1	-	-				
11	-11-		A13.	421976		6		1		-	1	-	-				
12	M. SADOVERNII		G	605490		20		2		1	1	-	-				
13	-11-		10	128731		12		1		-	1	-	-				
14	Gen. N. Sov. A.		14	158240		16		1		1	1	-	-				
15	-11-		15	189911		16		1		-	1	-	-				
16	-11-		16	944912		16		1		1	1	-	-				
17	PLOPILOR		1	530637		6		2		-	2	-	-				
18	-11-		2	4715190		6		5		-	3	2	-				
19	-11-		3	678784		6		2		-	1	1	-				
20	-11-		4	611365		6		2		-	1	1	-				
21	-11-		5	860101		6		3		-	3	-	-				
22	-11-		6	495806		6		2		-	1	1	-				
23	-11-		7	234817		6		1		-	1	-	-				
24	-11-		8	264917		6		1		-	1	-	-				
25	-11-		9	344577		6		1		-	1	-	-				





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BACAU
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Moinești

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 60541-C1-U12 Moinești

Nr. cerere 13504
Ziua 04
Luna 07
Anul 2023

Cod verificare
100146096037



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Loc. Moinești, Str Libertatii , Bl. A8, Et. 4, Ap. 20, Jud. Bacau

Părți comune: balcon, casa scarii, cos de fum, ghenă, subsol

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60541-C1-U12	-	37,3	4.17	-	Apartament compus din doua camere,doua holuri,bucatarie, baie si balcon cu o suprafata totala de 40.7 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13504 / 04/07/2023		
Act Administrativ nr. HCL 34, din 25/06/1998 emis de CONSILIUL LOCAL MOINEȘTI; Act Administrativ nr. HCL 37, din 24/03/2009 emis de CONSILIUL LOCAL MOINEȘTI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL MOINEȘTI, CIF:4591490, DOMENIU PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Moinești, Str Libertatii . Bl. A8, Et. 4, Ap. 20, Jud. Bacau

Părți comune: balcon, casa scarii, cos de fum, ghenă, subsol

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60541-C1-U12	-	37,3	4.17	-	Apartament compus din doua camere,doua holuri,bucatarie, baie si balcon cu o suprafata totala de 40.7 mp.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
07-07-2023

Asistent Registrator,
MIHAELA DIMA

Referent,

Data eliberării,
//_

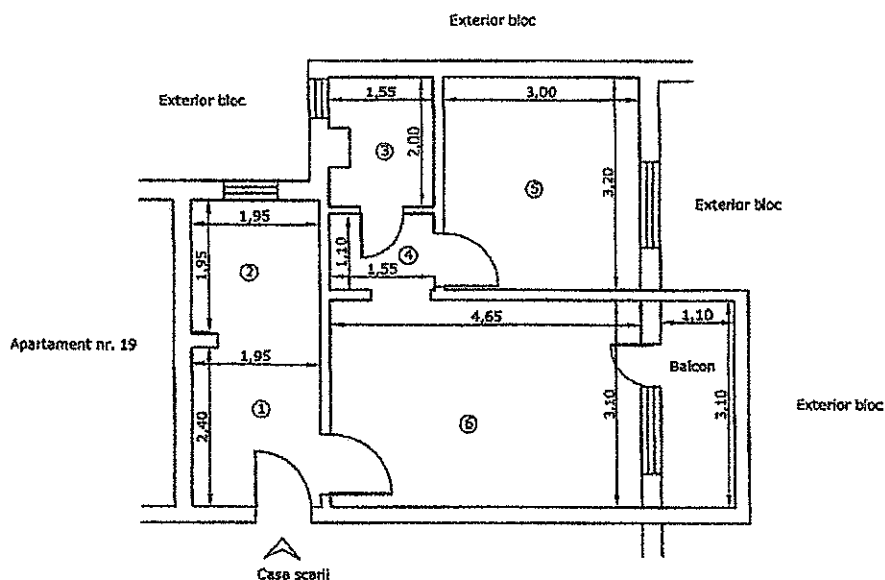
(parafă și semnătura)

(parafă și semnătura)

RELEVU APARTAMENT

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Adresa Imobilului	
	Judetul Bacau, Mun.Moinesti, Str. Libertatii, bl. A.8 , et. 4, ap. 20.	
Cartea Funciară Colectivă nr.	UAT	MOINESTI
Cod unitate individuală (UI)	CF individuala	60541-C1-U12



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
1	Hol	4.6
2	Bucatarie	4.1
3	Baie	2.9
4	Hol	1.8
5	Dormitor	9.5
6	Camera de zi	14.4
Suprafața utilă = 37,3 mp		
Balcon		3.4
Suprafața totală = 40.7 mp		
Executant: Vlad George - Catalin Semnătura și ștampila autorizată ANCP I Cat. C seria RO-BC-F nr. 0193/16.07.2021 Data: Iulie 2023		Recepționat,  Alina Filip Semnat digital de Alina Filip Data: 2023.07.07 13:42:31 +03'00'

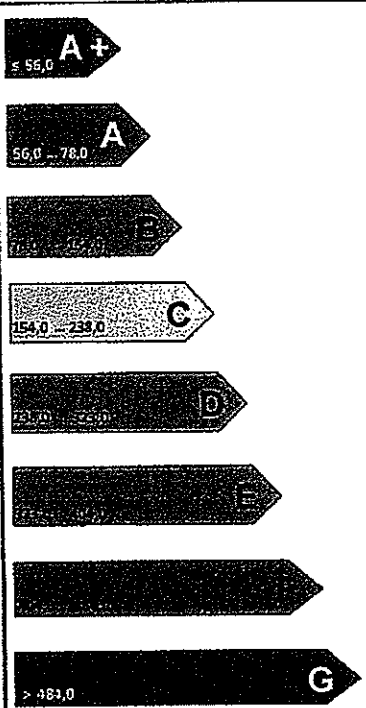
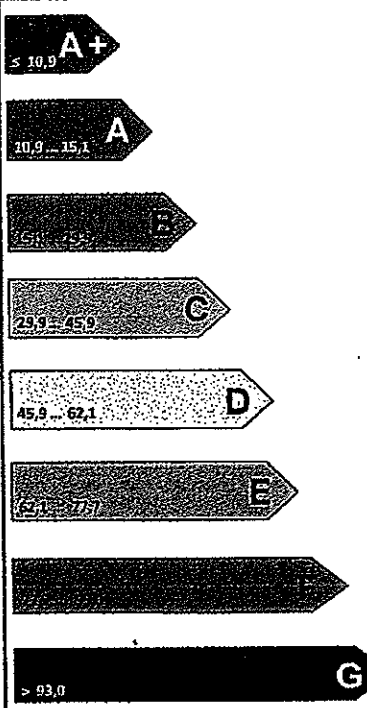
CERTIFICAT DE PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ

elaborat în conformitate cu Metodologia de Calcul al Performanței Energetice a Clădirilor, Mc001

DATE PRIVIND IDENTIFICAREA CPE ȘI A AUDITORULUI ENERGETIC									
CPE numărul					valabil 10 ani până la 19.07.2033	STANCU MARIAN			Auditor energetic
0	0	6	4	5	0	/	6	0	5
0	0	6	4	5	0	dacă nu apar intervenții majore			Certificat atestare seria/nr UA / 01280
								gradul	I; C&I

DATE PRIVIND APARTAMENTUL CERTIFICAT									
Categorii clădirii: Apartament în bloc de locuințe					Anul construirii/renovării majore:			1970	
Adresa clădirii: Str. Libertății, Bl. A8, Et. 4, Ap. 20,					Aria de referință a pardoselii apart.: 37,30			m ²	
Nr.cad.:60541-C1-U12, mun. Moinești, jud. Bacău					Aria utilă a apartamentului: 37,30			m ²	
Coordonate GPS (lat x long): 46,4698 x 26,4885					Volumul interior de referință al apart.: 93,25			m ³	
Regim de înălțime: P+4E									

Scopul elaborării CPE:	Vanzare	Program de calcul utilizat:	ENERG+ versiunea 02/2023
------------------------	---------	-----------------------------	--------------------------

PERFORMANȚA ENERGETICĂ CALCULATĂ [kWh/m ² , an - energie primară totală]				NIVEL CALCULAT DE EMISII ECHIVALENTE CO ₂ [kgCO ₂ /m ² ,an]			
Performanță energetică ridicată				Nivel de poluare scăzut			
							
Performanță energetică scăzută				Nivel de poluare ridicat			
Consum specific anual total de energie [kWh/m ² ,an] *	finală-t/e**	313,1	6,3	Indice de emisii echivalent CO ₂ [kgCO ₂ /m ² ,an] *		75,7	
	primară	381,9					

Consum specific anual de energie din surse regenerabile [kWh/m ² ,an] *	Solar termic	Solar electric	Pompe căldură	Biomasă	Alt tip SRE	Total SRE
	0,0	0,0	0,0	0,0	3,1	3,1

Tip sistem instalație clădire reală	Clasă energetică / Consum specific anual de energie primară per utilitate [kWh/m ² ,an] *										
	A+	A	B	C	D	E	F	G			
Încălzire	≤ 30	30 ... 42	42 ... 54	54 ... 65	65 ... 77	77 ... 89	89 ... 101	101 ... 113	113 ... 125	125 ... 137	137 ... 149
Apă caldă consum	≤ 21	21 ... 29	29 ... 37	37 ... 45	45 ... 53	53 ... 61	61 ... 69	69 ... 77	77 ... 85	85 ... 93	93 ... 101
Răcire ***	≤ 13	13 ... 18	18 ... 23	23 ... 28	28 ... 33	33 ... 38	38 ... 43	43 ... 48	48 ... 53	53 ... 58	58 ... 63
Ventilare mecanică	≤ 4	4 ... 5	5 ... 6	6 ... 7	7 ... 8	8 ... 9	9 ... 10	10 ... 11	11 ... 12	12 ... 13	13 ... 14
Iluminat	≤ 5	5 ... 7	7 ... 9	9 ... 11	11 ... 13	13 ... 15	15 ... 17	17 ... 19	19 ... 21	21 ... 23	23 ... 25

* valori calculate

** t/e=termic/electric

*** numărul de ore dintr-un an în care temperatura interioară depășește temperatura de confort

regim liber, pe durata verii = 0 h

106655/19.07.2023_STANCU_MARIAN_UA_01280_006450/605400

Semnătura și stampila auditorului

