

Nr. 29/23.01.2023

# Raport de evaluare

## Proprietate imobiliara

### APARTAMENT cu 3 CAMERE

Str. Alea Tihuta, bl.5, scara C, etaj 3, apartament 54,  
Municipiul Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud

INTOCMIT LA CEREREA: BARAN VOICHITA

VALOARE DE PIATA ESTIMATA:

**27 7000 EUR    sau    136 000 LEI**



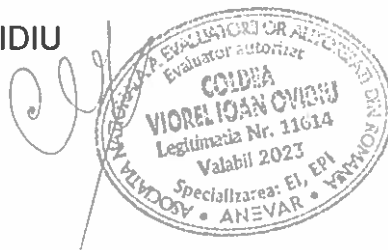
Datele, informatiile si continutul prezentului raport sunt confidentiale si nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al clientului si al utilizatorului BARAN VOICHITA

**SINTEZA EVALUARII**  
-Raport de evaluare cu inspectie -

Numele clientului	BARAN VOICHITA				
Nume proprietar	MUNICIPIUL BISTRITA				
Proprietate	Existenta				
Tip proprietate evaluata	Rezidential				
Subtip proprietate	Apartament				
Cod postal	420124				
Adresa proprietatii	Jud. Bistrita-Nasaud,Bistrita, Str. Aleea Tihuta, bl.5, scara C, etaj 3, apt. 54				
Cartier-denumire ansamblu rezidential - amplasare	Zona A Muresanu-Tihutei				
Carte Funciara nr.	-				
Numar cadastral/Numar topografic	-				
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	- Contract de locatiune nr. 209/B din 01.10.2019 - Relevu apartament - Nu s-a pus la dispozitia evaluatorului extras de CF				
Dreptul de proprietate	Constructie: Deplin				
	Parti comune : Teren:				
Utilizare existenta constatata	Apartament locuit				
Tip constructiv (structura)	Beton				
Anul construirii	1977				
Stare tehnica a constructiei	Satisfacatoare				
Numar camere	3				
Nivel de finisare	Inferior				
	Apartament	Ad	mp	Ac	Au 48,50 mp
	Teren				
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9198				
Data inspectiei	23.01.2023				
Data evaluarii	23.01.2023				
Valoare abordare prin piata	136 000		LEI		
Valoare abordare prin venit	141 000		LEI		
Valoare abordare prin cost					
VALOAREA DE PIATA recomandata	136 000		LEI		27 700 EURO
-valoare unitara constructie	2 804		LEI/MP Au		571 EUR/MP Au

**Semnatura si parafa evaluatorului**

COLDEA VIOREL IOAN OVIDIU



**RAPORT DE EVALUARE  
A PROPRIETATII IMOBILIARE TIP REZIDENTIAL  
PENTRU INFORMAREA CHIRIASULUI**

<b>INREGISTRARE LA EVALUATOR</b>	<b>Nr. 29/23.01.2023</b>	<b>INREGISTRARE LA BANCA</b>	<b>Nr. _____</b>
--------------------------------------	------------------------------	----------------------------------	------------------

<b>1. EVALUATOR</b>	<b>COLDEA VIOREL IOAN OVIDIU</b>
Legitimatie ANEVAR	Nr. 11614
Parafa	Nr. 11614 – valabila 2023
Firma	-
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Orasul: BISTRITA</li> <li>▪ Strada Vasile Parvan 4</li> <li>▪ Telefon: 0752 073 472</li> <li>▪ Fax: 0263 212 171</li> <li>▪ E-mail: vio.coldea@yahoo.com</li> </ul>

<b>2. CLIENT</b>	<b>BARAN VOICHITA</b>
Solicitantul creditului	
Numar client - aplicatie	
Adresa	▪ [REDACTED]
<b>UTILIZATORUL RAPORTULUI</b>	<b>BARAN VOICHITA</b>

<b>3. PROPRIETATEA EVALUATA</b>	<b>APARTAMENT 3 camere Suprafata utila = 48,50 mp</b>
	<b>-- Anul constructiei: 1977</b>
Proprietar	<b>Municipiul Bistrita</b>
Adresa proprietatii	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Jud. BISTRITA-NASAUD, Municipiul BISTRITA</li> <li>▪ str. Aleea Tihuta, bl.5, scara C, etaj 3, apt. 54</li> </ul>
Conditii limitative deosebite	<b>NU ESTE CAZUL</b>

<b>4. DECLARAREA VALORII</b>	
<b>VALOAREA DE PIATA ESTIMATA A PROPRIETATII</b>	<b>27 700 EUR echivalent 136 000 LEI</b>

<b>5. BAZA DE EVALUARE</b>	<b>Valoarea de piata</b>
<b>SCOPUL EVALUARII</b>	<b>Informare chirias</b>
<b>DATA DE REFERINTA A EVALUARII</b>	<b>23.01.2023</b>
<b>CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINTA</b>	<b>1 EURO = 4,9198 LEI</b>
<b>DATA INSPECTIEI PROPRIETATII</b>	<b>Inspectia a fost efectuata de catre evaluatorul autorizat COLDEA Viorel Ioan Ovidiu in data de 23.01.2023.</b>

6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Contract de locatiune nr. 209/B din 01.10.2019</li> <li>- Relevu apartament</li> <li>- <i>Nu s-a pus la dispozitia evaluatorului extras de CF</i></li> <li>- In ANEXA sunt prezentate copii dupa actele mai sus mentionate</li> <li>- Dreptul de proprietate: Constructie : deplin</li> <li>- Parti comune :</li> <li>- Teren: Cu cote parti pentru terenul aferent constructiei</li> <li>- Cartea Funciara cu nr.</li> <li>- Numar cadastral/topo:</li> </ul>
MENTIUNI 1: Situatia privind Cartea Funciara	
MENTIUNI 2: Abateri de la inscrierea din Cartea Funciara	
7. DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA- Conform RELEVU	<p>Imobil situat in Bistrita, str. Aleea Tihuta, bl.5, scara C, etaj 3, apt. 54 compus din: 3 camere, 1 bucatarie, 1 camera , 1 baie, 1 hol, 1 debara avand suprafata utila de 48,50 mp</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cote parti comune :</li> <li>- cote teren:</li> </ul>
8. UTILIZAREA ACTUALA A PROPRIETATII	Rezidential locuit

9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	In zona semicentrala a municipiului, zona A MURESANU -TIHUTEI
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auto: str. A. Muresanu</li> <li>- Feroviare ; Gara Bistrita-Nord</li> <li>- Calitatea retelelor de transport: asfaltate</li> </ul>
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rezidentiala cu blocuri de locuinte construite majoritatea in perioada 1977-1990 si case in regim de inaltime P, P+1E, dar si zona comerciala dezvoltata.</li> <li>- In zona se afla:</li> <li>- Retea de transport in comun</li> <li>- Unitati comerciale : magazine, supermarket-uri, farmacii, lacas de cult</li> </ul>
UTILITATI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Retea urbana de energie electrica: <i>existenta</i></li> <li>- Retea urbana de apa: <i>existenta</i></li> <li>- Retea urbana de termoficare: <i>inexistenta-incalzire individuala</i></li> <li>- Retea urbana de gaze: <i>existenta</i></li> <li>- Retea urbana de canalizare: <i>existenta</i></li> </ul>
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poluare specifica scazuta</li> <li>- Poluare fonica redusa</li> <li>- Poluare cu noxe auto redusa</li> </ul>
AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Linistit</li> <li>- Trafic auto scazut.</li> </ul>
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona semicentrala a municipiului Bistrita. Dotari si retele edilitare bune. Poluare redusa. Ambient civilizat.

<b>10.</b>	<b>DESCRIEREA CONSTRUCTIEI</b>	
	DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tipul constructiei: Bloc de locuinte regim de inaltime P+4E</li> <li>– 4 apartamente pe nivel</li> <li>– contorizare separata</li> <li>– Anul constructiei: 1977</li> </ul>
	DESCRIEREA CONSTRUCTIEI	<p>Structura: fundatii continue din beton armat, zidarie din beton acoperis tip terasa izolata</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Instalatii electrice – monofazate</li> <li>▪ Instalatii sanitare – apa, racordat la canalizarea orasului</li> <li>▪ Instalatii incalzire cu gaz (centrala de apartament), apa calda de la centrala</li> <li>▪ Starea actuala: satisfacatoare, necesita inlocuirea instalatiilor</li> </ul>
		<p>Suprafata utila 48,50 mp (49 mp construiti x0,9) Inaltime camere : 2,4 m Pardoseli: - parchet stratificat in doua camere si sapa in una - gresie in baie, bucatarie,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tamplarie: a) interioara: lemn, PFL b) exterioara: PVC cu geam termoizolant c) usa intrare din metal</li> <li>▪ Finisaje interioare: zugraveli clasice, pereti placati cu faianta in baie si partial in bucatarie</li> <li>▪ Calitatea finisajelor: inferioare, necesita inlocuirea usilor interioare, a usii de la balcon si a pardoselilor</li> </ul>

<b>11.</b>	<b>DESCRIEREA TERENULUI</b>	
	DATE GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Suprafata de teren aferenta constructiei este in cota ind viza de:</li> </ul>

<b>12.</b>	<b>ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>	
	DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Piata locala a locuintelor rezidentiale</li> </ul>
	NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona rezidentiala de blocuri de locuinte</li> <li>▪ Din punct de vedere edilitar: - locuinte, magazine, sedii firme</li> <li>▪ Din punct de vedere economic: zona semicentrala a Municipiului Bistrita, zona economica foarte buna, in zona comerciala dezvoltata.</li> </ul>
	OFERTA DE PROPRIETATI IMOBILIARE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Medie</li> </ul>
	CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Medie</li> </ul>
	ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTA)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dezechilibru in favoarea CERERII</li> </ul>
	PRETURI IN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minim: 40 000 EURO</li> <li>▪ Maxim: 50 000 EURO</li> </ul>
	CHIRII IN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minim: 3,0 EURO/mp</li> <li>▪ Maxim: 4,0 EURO/mp</li> </ul>
	CONCLUZII SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dezechilibru in favoarea CERERII;</li> <li>▪ Stagnare, cu usoare tendinte de crestere in favoarea CERERII</li> <li>▪ REZULTATUL CERCETARII: posibila tendinta de crestere a preturilor/chiriei</li> </ul>

### 13. EVALUARE

#### REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL

STANDARDELE DE  
EVALUARE A BUNURILOR  
ANEVAR – EDITIA 2022

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Documente si conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 - Tipuri ale valorii
- SEV 105 - Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

#### 13.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiilor directe – analiza pe perechi de date

In *Anexa P* este prezentata determinarea valorii proprietatii utilizand abordarea prin piata – metoda comparatiei directe.

**VALOAREA PROPRIETATII ESTIMATA,  
UTILIZAND ABORDAREA PRIN PIATA**

**27 700 EUR echivalent 136 000 LEI**

#### 13.2. Abordarea prin venit-capitalizarea chiriei brute

In *Anexa V* este prezentata determinarea valorii proprietatii utilizand abordarea venit – metoda capitalizarii chiriei brute

**VALOAREA PROPRIETATII ESTIMATA,  
UTILIZAND ABORDAREA PRIN VENIT**

**28 700 EUR echivalent 141 000 LEI**

### 14. DEFINITII, IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE, RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE SI ALTELE

#### 14.1. DEFINITII

##### VALOAREA DE PIATA

"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".

##### CHIRIA DE PIATA

"Chiria de piata este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere".

#### 14.2. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE:

La baza estimarii valorilor raportate stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, care sunt prezentate in cele ce urmeaza; opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu acestea, precum si cu celelalte aprecieri din raport.

##### Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client / destinatar (direct de catre proprietar, cand este cazul) si au fost luate in considerare fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Descrierea legala a proprietatii facuta de catre evaluator nu se substituie avizelor juridice emise de specialisti. Dreptul de proprietate este considerat deplin, valabil si transferabil, neafectat de sarcini sau restrictii<sup>1</sup>; de asemenea, evaluarea se realizeaza in ipoteza lipsei litigiilor care ar putea afecta proprietatea evaluata.
- Toate studiile ingineresti (cum ar fi, de exemplu, documentatia cadastrala) puse la dispozitia evaluatorului sunt considerate a fi corecte. Planurile de situatie si alte materialele din aceste studii au fost incluse in raport doar pentru a ajuta cititorul raportului.
- Se presupune utilizarea terenului si a imbunatatirilor terenului in interiorul limitelor si granitelor proprietatii.
- Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le presupune corecte si de incredere. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care o neconformitate este descrisa si luata in considerare in prezentul

raport; se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati.

- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii, fiind evidentiata doar defectele sau deteriorarile constructiilor si instalatiilor vizibile cu ochiul liber. Nu am realizat o analiza structurala a constructiilor, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar sau utilizator sau reprezentantii acestora. In lipsa acestor precizari, s-a avut in vedere o stare tehnica corespunzatoare vechimii, modului de intretinere si activitatilor desfasurate in respecti/ele constructii. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, respectiv ale solului care sa influenteze valoarea. Acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului constructiilor. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de deteriorarile fizice ale constructiilor sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte.

- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale solului sau constructiilor care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Cu ocazia inspectiei nu am fost informati despre existenta pe amplasament a unor contaminanti.

- Se presupune ca toate licentele, autorizatiile, acordurile, avizele si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinnoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport.

- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii;

- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerand datele disponibile la data evaluarii.

### **Ipoteze speciale:**

La elaborarea prezentului raport nu s-au avut in vedere ipoteze speciale.

<sup>1</sup> Identificarea problemelor de natura juridica ale documentelor care atesta dreptul/drepturile de proprietate asupra bunului/bunurilor evaluate nu este de competenta evaluatorului autorizat si nu ii va angaja raspunderea (GEV 520 *Evaluarea pentru garantarea imprumutului*)

### **14.3. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat in cadrul raportului si asumat prin contractul de prestari servicii dintre evaluator si client. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decat cel declarat.

Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

Continutul acestui raport este confidential. Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia. Nici prezentul raport, nici parti ale sale (cum ar fi, de exemplu, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris prealabil al evaluatorului.

Persoana care primeste o copie a unui raport de evaluare fara sa fi fost identificata de catre evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoana care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fara a avea atributii legale sau reglementate in legatura cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerata ca utilizator desemnat al raportului de evaluare si nu este indreptatita la niciun fel de pretentie fata de evaluator.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

### **14.4. SURSE DE INFORMARE**

Ofertele ce au fost luate in considerare in raportul de evaluare sunt prezentate in paginile urmatoare:

## OFERTE VANZARE APARTAMENTE

Comparabila 1

[https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-3-camere-IDgyJK4.html?reason=extended\\_search\\_extended\\_distance](https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-3-camere-IDgyJK4.html?reason=extended_search_extended_distance)

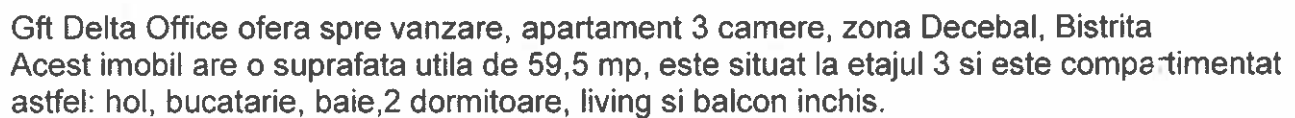
The screenshot shows a web browser displaying an OLX advertisement. The main image is a photograph of a living room with a red sofa and a patterned rug. Below the image, the text reads: "Apartament 3 camere", "47 500 €", "Prețul e negociabil", "PROMOVEAZĂ", "REACTUALIZEAZĂ", "Persoană fizică", "Compartimentare: Semiautentificat", "Suprafață: 60 m²", "An construcție: 1977 - 1990", "Etaj: 4". To the right of the image, there is a sidebar with "Intră în cont / Cont nou", "Suna vânzătorul", "Trimite mesaj", "Mă mai arată anunțurile asemănătoare", "LOCALIZARE", "Haleșd, Biserica-Haleșd", and "DREPTURILE CONSUMATORILOR". The bottom of the page shows a Windows taskbar with various icons and the system clock.

## DESCRIERE

Vand apartament, suprafata de 60 mp, situat la etajul 4, compus din 3 camere, 2 holuri, bucatarie, baie, camera si balcon. Renovat recent, centrala pe gaz. Blocul este din caramida, reabilitat energetic si cu acoperis nou.



<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-3-camere-zona-decebal-IDuaKs.html>

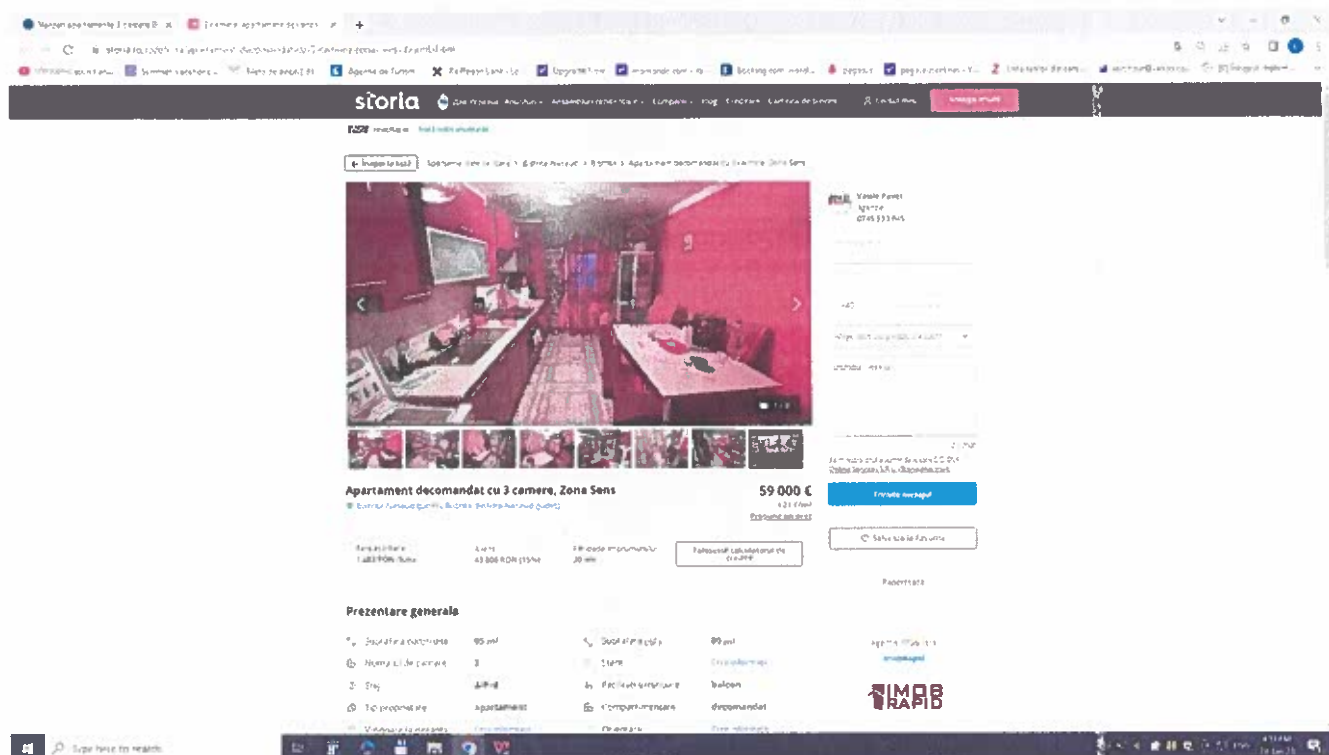


Pret: 53900€

Page 9 of 20

### Comparabila 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-decomandat-cu-3-camere-zona-sens-IDq1mb.html>



Oferim spre vanzare apartament cu 3 camere intr-un bloc izolat si acoperit la etajul 4 din 4.

Imobilul are o suprafata de 88mp si este compus din: 2 dormitoare, bucatarie, hol, living, baie si 2 balcoane.

Dubla orientare, dispune ne pod si parte din uscator.

Se vinde complet mobilat si utilat( fara canapeaua , tv-ul din living si scaunele din bucatarie)

Preț 59.000€ negociabil.

Pe baza ofertelor de mai sus, a informatiilor suplimentare culese despre comparabilele analizate si a unei marje de negociere de 5%, s-a intocmit o grila de piata cu elemente de comparatie care vor fi utilizate in analiza comparativa.



Comparabila B

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-apartament-cu-3-camere-IDfAmBp.html>

The screenshot shows a web browser window displaying an OLX advertisement. The browser's address bar shows the URL: <https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-apartament-cu-3-camere-IDfAmBp.html>. The OLX logo is visible in the top left corner of the page. The main content area features a large photograph of a living room with a patterned rug, a red tablecloth, and a television. To the right of the photo, there is a sidebar with a login prompt: "Intra in contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător." Below this, there is a "LOCALIZARE" section showing a map and the location "Biseria, Biserica Neagra". Further down, a "DREPTURILE CONSUMATORILOR" section is visible. The main text of the advertisement reads: "Închiriez apartament cu 3 camere" followed by "240 €". Below the price, there are buttons for "PROMOVIEZĂ" and "REACTUIVEAZĂ". At the bottom, there are filters: "Persoana fizică", "Compartimentare: Decamandă", "Suprafața utilă: 75 m²", and "An construcție: 1977 - 1990". The browser's taskbar at the bottom shows various application icons and the system clock indicating 11:44 AM on 26 Jun 2023.

Închiriez apartament cu 3 camere

240 €

PROMOVIEZĂ REACTUIVEAZĂ

Persoana fizică Compartimentare: Decamandă Suprafața utilă: 75 m² An construcție: 1977 - 1990

LOCALIZARE

Biseria, Biserica Neagra

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț e în publicitate de către un vânzător privat.

Ca termen, înțeleg prețul disponibil și prețurile de vânzare.

Aveți mai multe

<https://www.olx.ro/d/oferta/ofer-spre-inchiriere-apartament-cu-3-camere-IDfV7sj.html>


The screenshot displays the OLX Romania website interface. The main content area features a real estate listing for an apartment with 3 bedrooms, priced at 250 € per month. The listing is marked as 'PREMIUM' and includes a 'PROMOTIE' badge. The right sidebar contains a 'LOCALIZARE' (Location) section with a map of Bucharest and a 'DREPTURILE CONSUMATORILOR' (Consumer Rights) section. The bottom of the page shows a Windows taskbar with various application icons.


## 15. DECLARATIE DE CONFORMITATE


Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare ANEVAR si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.


## 16. CERTIFICARE


Subsemnatul certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:


 Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii.

 Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.

 Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.

 Implicarea mea in aceasta misiune *nu este conditionata* de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.

 Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR.

 Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

## 17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

IN URMA EVALUARII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMATIILOR APLICABILE SI A FACTORILOR RELEVANTI, OPINIA MEA ESTE CA VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	27 700 EUR echivalent 136 000 LEI
VALOAREA PROPRIETATII A FOST DATA DE	ABORDAREA PRIN PIATA

Semnatura si parafa evaluatorului

COLDEA VIOREL IOAN OVIDIU



## ABORDAREA PRIN PIATA – ANALIZA PE PERECHI DE DATE

CRITERIU si ELEMENTE COMPARATIE	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
CRITERIUL DE COMPARATIE:	EUR/ proprietate			
PRET DE OFERTA	EUR	47,500	53,900	59,000
MARJA DE NEGOCIERE	-5%	-5%	-5%	-5%
PRET OBTENABIL LA VANZARE	EUR	45,125	51,205	56,050
ELEMENTE DE COMPARATIE				
1. DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin
Ajustare ( EUR )		0	0	0
Pret ajustat ( EUR )		45,125	51,205	56,050
2. CONDITII DE FINANTARE	Numerar/ Credit	La piata	La piata	La piata
Ajustare ( EUR )		0	0	0
Pret ajustat ( EUR )		45,125	51,205	56,050
3. CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare ( % )		0%	0%	0%
Ajustare ( EUR )		0	0	0
Pret ajustat ( EUR )		45,125	51,205	56,050
4. CONDITII DE PIATA	Ianuarie 2023	Actuale	Actuale	Actuale
Ajustare ( % )		0%	0%	0%
Ajustare ( EUR )		0	0	0
Pret ajustat ( EUR )		45,125	51,205	56,050
5. SUPRAFATA UTILA TOTALA, mp	48.50	60	59.5	88
Diferenta mp		-11.50	-11.00	-39.50
Ajustare ( EUR )		-8,649	-9,466	-25,159
Pret ajustat ( EUR )		36,476	41,739	30,891
6. LOCALIZARE/ ORIENTARE	TIHUTEI	LAMA	DECEBAL	SENS
Ajustare ( % )		0%	-10%	5%
Ajustare ( EUR )		0	-4,174	1,545
Pret ajustat ( EUR )		36,476	37,565	32,436
7. ETAJ	3/P+3E	4/P+4E	3/P+4E	4/P+4E
Ajustare ( % )		5%	0%	5%
Ajustare ( EUR )		1,824	0	1,622
Pret ajustat ( EUR )		38,300	37,565	34,058
8. ANUL CONSTRUCTIEI	1977	Similar	Similar	Similar
Ajustare ( % )		0%	0%	0%
Ajustare ( EUR )		0	0	0
Pret ajustat ( EUR )		38,300	37,565	34,058
9. STAREA TEHNICA IMOBIL	satisfacatoare	buna	buna	buna
Ajustare ( % )		-15%	-15%	-15%
Ajustare ( EUR )		-5,745	-5,635	-5,109
Pret ajustat ( EUR )		32,555	31,930	28,949
10. FINISAJE	inferioare	medii	Medii	Medii
Ajustare ( % )		-15%	-15%	-15%
Ajustare ( EUR )		-4,883	-4,789	-4,342
Pret ajustat ( EUR )		27,672	27,140	24,607
11. ALTE CARACTERISTICI(GARAJ, PARCARE, BOXA, etc)	Nu	Nu	NU	NU
Ajustare (EUR )		0	0	0
Pret ajustat ( EUR )		27,672	27,140	24,607

12. COMPONENTE NON-IMOBILIARE	Nu	nu	mobilat	mobilat
Valoarea ajustarii ( EUR )		0	-1,000	-1,000
Pret ajustat ( EUR ) - rotunjit		27,700	26,100	23,600
TOTAL AJUSTARE BRUTA ( EUR )		21,101	25,065	38,776
TOTAL AJUSTARE BRUTA ( % )		44.42%	46.50%	65.72%
Valoarea adoptata: COMPARABILA 1 care are cea mai mica ajustare totala bruta				
Curs valutar la data evaluarii : 23.01.2023	4.9198	LEI / EURO		
VALOARE PROPRIETATE	27,700	EURO		
	571	EURO / mp		
	136,000	LEI		
	2,804	LEI / mp		

In Anexa P este prezentata grila cu analiza comparativa pe perechi de date. In cadrul acestei analize au fost luate in considerare urmatoarele elemente de comparatie pentru care au fost facute ajustari:

*Suprafata utila* : Ajustarile se aplica la diferentele + / - suprafata utila ale comparabilelor fata de aria utila a proprietatii analizate.

*Localizare/ orientare* : S-a facut ajustari negative si pozitive in functie de zona mai buna sau mai slaba in care se afla comparabilele

*Etaj*: S-au facut ajustari pozitive pentru comparabilele aflate la etajul 4

*Starea tehnica*: S-au facut ajustari negative pentru toate pentru comparabilele intrucat au o stare tehnica mai buna (Subiectul necesita reparatii si inlocuiri de instalatii)

*Finisaje*: S-au facut ajustari negative pentru toate pentru comparabilele intrucat au finisaje mai bune (Subiectul are nevoie de inlocuire usi si parchet)

*Componente non imobiliare*: S-au facut ajustari negative de 1000 eur pentru comparabilele care se vand mobilate

Deoarece in lucrarea prezenta se cere exprimarea unei singure valori si nu a unui interval de valori, pentru reconcilierea celor trei valori, evaluatorul a ales oferta comparabilei cu cea mai mica ajustare totala bruta (comparabila 1).



**ABORDAREA PRIN VENIT  
CAPITALIZAREA DIRECTA A CHIRIEI**

<b>Chirie lunara (EUR):</b>	<b>140</b>
Aria utila inchiriabila Aui (mp)	48.50
Chirie lunara (EUR/mp):	2.9
<b>Venit Brut Potential (EURO/an):</b>	<b>1,680</b>
Grad de neocupare (% din VBP):	10%
<b>Venitul Brut Efectiv (EURO/an):</b>	<b>1,512</b>
Cheltuieli aferente proprietarului:	5%
<b>Venitul Net din Exploatare (EURO/an):</b>	<b>1,436</b>
<b>Rata de capitalizare (%):</b>	<b>5.0%</b>
<b>Valoare proprietate (EUR):</b>	<b>28,700</b>
<b>Curs la data evaluarii 23.01.2023</b>	<b>4.9198</b>
<b>Valoare proprietate (LEI):</b>	<b>141,000</b>

**DETERMINAREA RATEI DE CAPITALIZARE**

<b>COMPARABILE</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
Chirie lunara solicitata	270	240	250
<b>Venit Brut Potential (EUR/an)</b>	<b>3,240</b>	<b>2,880</b>	<b>3,000</b>
Grad de neocupare (% din VBP)	10%	10%	10%
<b>Venit Brut Efectiv (EUR/an)</b>	<b>2,916</b>	<b>2,592</b>	<b>2,700</b>
Cheltuieli aferente proprietarului (% din VBE)	5%	5%	5%
<b>Venit Net din Exploatare (EUR/an)</b>	<b>2,770</b>	<b>2,462</b>	<b>2,565</b>
<b>Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)</b>	<b>54,000</b>	<b>50,000</b>	<b>51,000</b>
<b>Rata de capitalizare (%)</b>	<b>5.1%</b>	<b>4.9%</b>	<b>5.0%</b>
<b>Rata de capitalizare medie( % )</b>	<b>5.0%</b>		
Suprafata utila (mp)	73	75	71
<b>Chirie lunara solicitata (EURO/mp Au)</b>	<b>3.7</b>	<b>3.2</b>	<b>3.5</b>
<b>Chiria medie</b>		<b>3.5</b>	

Abordarea prin venit are la bază faptul că un o proprietate imobiliară, în funcție de caracteristicile sale constructive, tehnice și de poziție în teritoriu, constituie un potențial de venit pe un termen îndelungat (cel puțin egal cu perioada sa de viață) prin închiriere, rentă etc. – altfel spus, proprietatea imobiliară are o valoare de randament.

Elementele necesare estimării valorii de randament sunt:

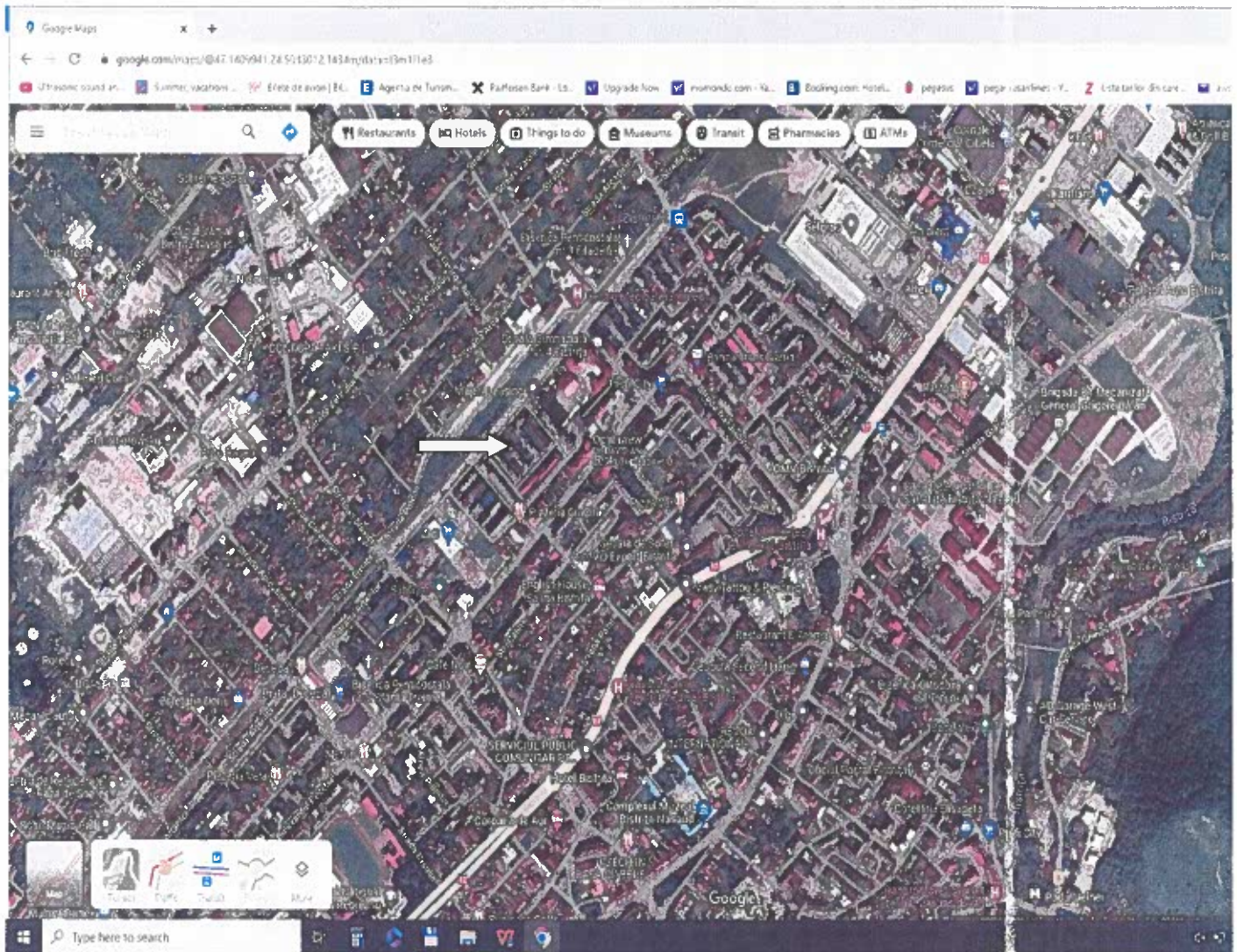
- Venitul brut potențial (VBP): venitul anual obținabil din exploatarea / închirierea proprietății imobiliare;
- Venitul brut efectiv (VBE): venitul brut potențial afectat de gradul de ocupare și riscul de neîncasare a chiriei;
- Cheltuielile de exploatare: cheltuielile care sunt în sarcina proprietarului / investitorului, conform contractului de închiriere (taxe, asigurări, utilități, management, reparații, etc.);
- Venitul net din exploatare (VNE): venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut efectiv;

- Rata de capitalizare (c): reprezintă relația dintre venitul net din exploatare și valoarea de piață, rezultată din analiza comparativă a tranzacțiilor și închirierilor de proprietăți imobiliare comparabile / similare.

Pe baza celor de mai sus, valoarea de piață (Vp) a proprietății imobiliare în speță se estimează pe baza formulei:  

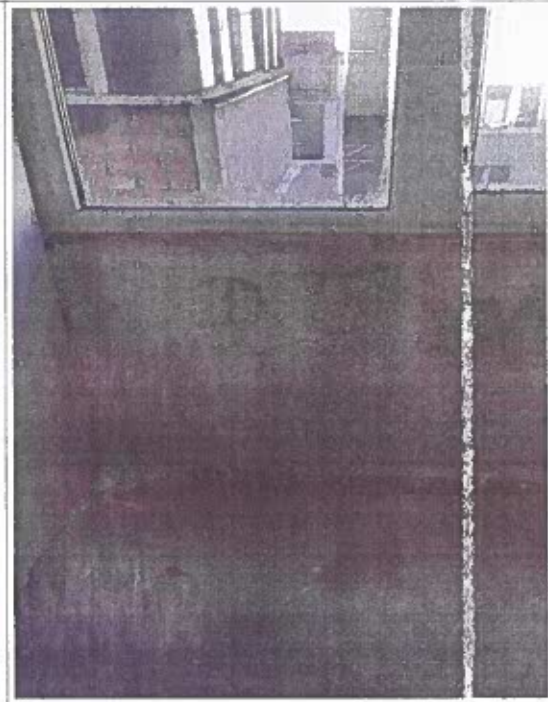
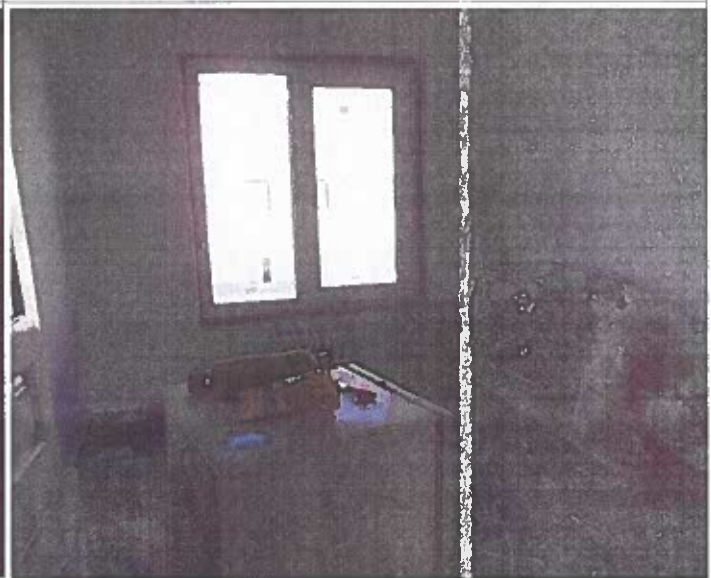
$$V_p = VNE / c.$$

## Amplasament imobil





Fotografii

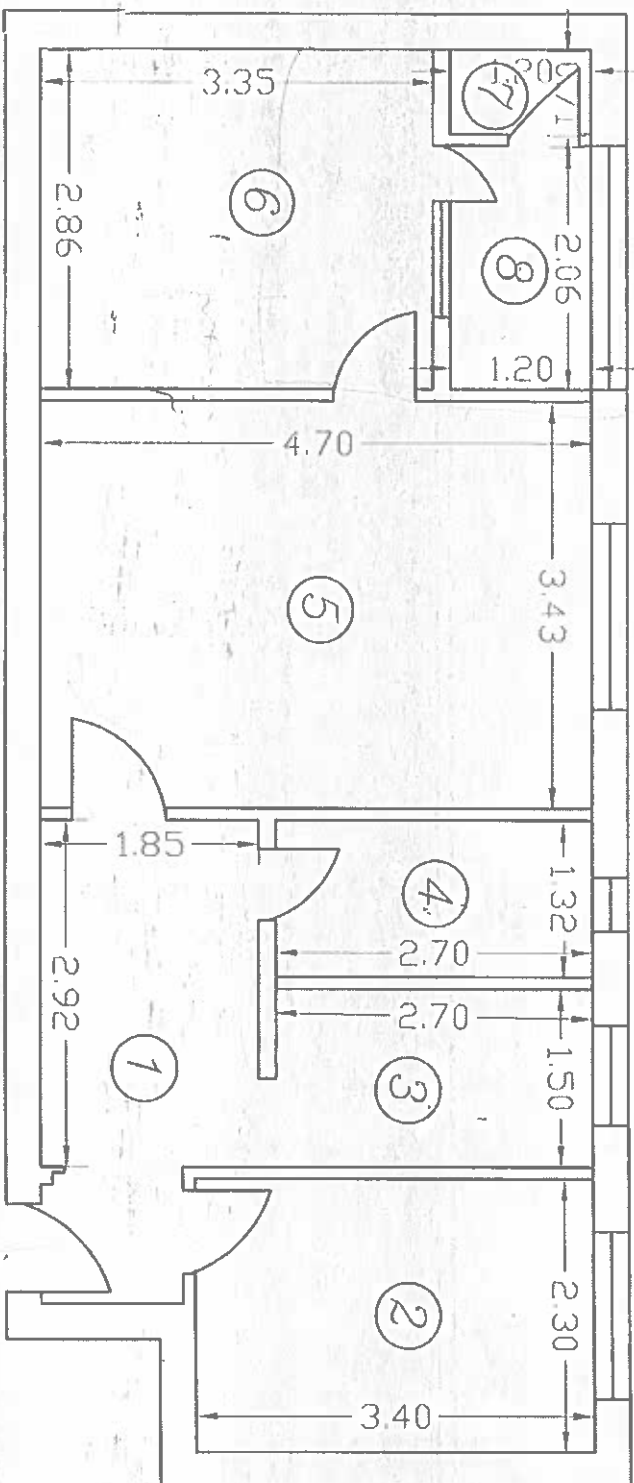






# Relevu apartament Scara 1:50

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului: mun. Bistrita
Cartea Funciară colectivă nr.	UA1	Alcoa Thulei, b.5, sc. C, op. 54, cl. III
Cod unitate individuală (U)		Bistrita
	Cf. individuală	



Număr încăpere	Denumire încăpere	Suprafata utilă (mp)
1	Hai	6.7
2	Camera	7.8
3	Bucătărie	4.0
4	Bale	3.5
5	Camera	16.1
6	Camera	9.6
7	Debara	0.8
8	Balcon	2.5
Suprafata utilă = 48.5 mp		
Suprafata totală = 51.0 mp		

Proiectat de: **Simona Feodor**  
Buzău  
Căminul 8

Executant: **Ionuț**  
Data: **ianuarie 2023**

Proiectat de: **Simona Feodor**  
Buzău  
Căminul 8

Executant: **Ionuț**  
Data: **ianuarie 2023**