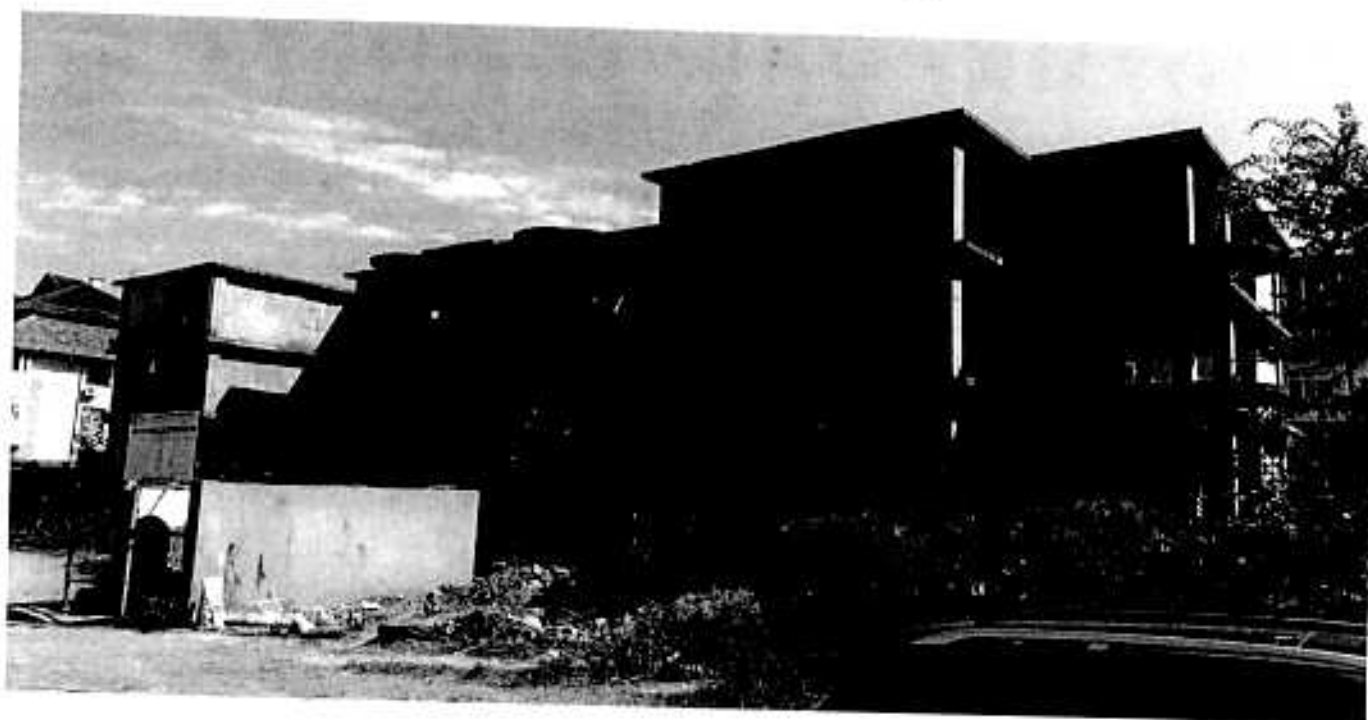


JUDEȚUL IALOMIȚA	
CONSILIUL LOCAL AL COMUNII FETEȘTI	
INTRARE	6501
IEȘIRE	
AN 2020	JUN 07 22

RAPORT DE EVALUARE

Imobile din patrimoniul privat



CLIENT:

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIUL FETEȘTI

BENEFICIAR:

CONSILIUL MUNICIPAL FETEȘTI

EXECUTANT:

MOȘESCU VALERIU CABINET EXPERT EVALUATOR
mun. SLOBOZIA, jud. IALOMIȚA

iulie 2020

I.1. Cuprins

Cap. I. INTRODUCERE

- I.1. Pagina de titlu
- I.2. Cuprinsul
- I.3. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante
- I.4. Certificarea evaluatorului. Semnătura

Cap. II. PREMISELE EVALUĂRII

- II.1. Ipoteze speciale și condiții limitative.
- II.2. Obiectul și scopul evaluării
- II.3. Drepturile de proprietate evaluate
- II.4. Tipul valorii estimate – valoare de piață
- II.5. Data estimării valorii
- II.6. Moneda raportului
- II.7. Modalități de plată
- II.8. Inspekția proprietății
- II.9. Sursele de informații utilizate
- II.10. Clauza de nepublicare. Clauze speciale

Cap. III. PREZENTAREA DATELOR

- III.1. Indentificarea proprietății. Aspecte juridice
- III.2. Descrierea amplasamentului
- III.3. Descrierea activității desfășurate și a pieții specifice

Cap. IV. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

- A. Abordarea prin cost pentru Bloc locuințe S+P+2E, nefinalizat (V_1)
- B. Abordare prin comparația vânzărilor terenuri (V_1)
- C. Concluzii și opinia evaluatorului (V)

ANEXE

Fotografii;
 Fișe de evaluare;
 Extras de C.F.nr.47632/15.06.2020, Imobil, str. Jandarmeriei bl. BN4;
 Comparabile cu proprietatea evaluată – oferte de vânzare terenuri intravilan.

1.2. Sinteza evaluării. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

1. Tipul proprietății: *Imobile din patrimoniul privat al U.A.T. Municipiul Fetești;*
2. Localizare: *Intravilan, mun. Fetești;*
3. Proprietarul imobilelor: *U.A.T. Municipiul Fetești;*
4. Denumirea imobilelor: *Bloc locuințe S+P+2E, nefinalizat și terenul aferent;*
5. Clientul: *UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIUL FETEȘTI*
6. Beneficiarul: *CONSILIUL MUNICIPAL FETEȘTI*
7. Scopul evaluării: *Estimarea « valorilor juste »;*
8. Baza evaluării: *Standardele de evaluare a bunurilor 2018, editate de ANEVAR
SEV 300 Evaluarea pentru raportare financiară (IVS 300);
SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);
GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;*
9. Dreptul evaluat: *Dreptul real principal;*
10. Data evaluării: *15 iulie 2020;*
11. Cursul de schimb oficial la data evaluării: *4,8433 lei/euro*
12. Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor:

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în cadrul raportului au fost obținute următoarele valori juste:

Nr. crt	Denumirea bunului imobil	Suprafața construită - desfășurată m ²	Abordare prin cost lei	Abordare prin comparații lei	Valoarea de piață lei
1	Bloc locuințe, S+P+2E, nefinalizat, (structura de rezistență), N.C. 27408-C1	2.452	1.908.300	-	1.908.300
2	Teren aferent, intravilan, str. Jandarmeriei, bl.BN4, N.C. 27408	772	-	115.600	115.600
	Total				2.023.900




I.3. Declarație de conformitate, Certificare

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor 2018, compuse din SEV 300 Evaluarea pentru raportare financiară (IVS 300), SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230), GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV 103 Raportare (IVS 103) și cu ipotezele și condițiile limitative 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, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data precizată în raport.

Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.

Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.

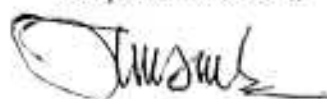
Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.

Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2018, publicate de ANEVAR și Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Evaluatorul are experiența în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.

Evaluator autorizat, M.T. ANEVAR

Moșescu Valeriu




Cap. II. PREMISELE EVALUĂRII

II.1. Conditii și Circumstanțe limitative

Prezentul raport este întocmit la cererea și în scopul informării clientului și destinatarului. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, destinatarului și evaluatorului. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului și destinatarului evaluării și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai de către clientul și/sau destinatarul lucrării în scopul precizat în documentele contractuale încheiate între evaluator și destinatar și/sau client. Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate de către client și/sau destinatar fără acordul scris prealabil al evaluatorului.

Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului. Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă. Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini. Informațiile furnizate sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Proprietatea a fost văzută și inspectată de către evaluator.

Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață poate fi afectată.

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții clientului/destinatarului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil.

Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de

funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietate imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Valoarea estimată a fost determinată conform standardelor în vigoare și / sau normelor / documentațiilor / procedurilor puse la dispoziția evaluatorului de către destinatarul raportului față de care evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate privind orice aspect referitor la elaborarea lor, acestea fiind responsabilitatea destinatarului.

Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietati și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliară evaluată. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de client/destinatar sau reprezentanții acestora, precizia lor fiind responsabilitatea acestora.

◆ **Prezentarea evaluatorului:**

Lucrarea este executată de către Moșescu Valeriu Cabinet Expert Evaluator EI, EPI, EBM Slobozia, membru titular ANEVAR, evaluator autorizat, cu legitimația nr. 14371, în calitate de Evaluator Extern. Tel: 0721 737069, e-mail: valeriu.mos47@gmail.com.

Cabinetul este înregistrat la Administrația Finanțelor Publice Slobozia cu C.I.F. 26661790.

Deține Certificat privind asigurarea colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ANEVAR - program ANEVAR nr. 30247 din 13.12.2019.

◆ **Prezentarea clientului :**

Raportul de evaluare se execută pentru Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Fetești, jud. Ialomița, CIF 4365077.

◆ **Beneficiarul raportului**

Beneficiarul acestui raport de evaluare este Consiliul Municipal Fetești.

II.1. Obiectul și scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare are ca obiect imobilul *Bloc locuințe, S+P+2E, nefinalizat (structura de rezistență)* și *terenul aferent*, N.C. 27408, situat în mun. Fetești, str Jandarmeriei bl. BN4.

Scopul acestui raport de evaluare îl reprezintă estimarea «valorilor juste» pentru raportare financiară.

II.2. Drepturile de proprietate evaluate

Bunurile imobile se află în proprietatea U.A.T. Municipiul Fetești, conform H.C.L.M. Fetești nr.150/26.11.2015, privind Inventarul bunurilor imobile care fac parte din domeniul privat al municipiului Fetești și a următorului act cadastral:

- Extras de C.F. pentru informare nr.47632/15.06.2020;

II.3. Tipul valorii estimate – “valoarea justă”

Standardul Internațional de Raportare Financiară 13 definește *valoarea justă*:

“Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”

Valoarea justă este o evaluare în funcție de piață și nu o evaluare specifică entității. Pentru anumite active și datorii pot fi disponibile tranzacții observabile pe piețe sau informații cu privire la piață. Pentru alte active și datorii este posibil să nu existe tranzacții observabile pe piețe sau informații cu privire la piață. Cu toate acestea, obiectivul unei evaluări la valoarea justă este același în ambele cazuri - de a estima prețul la care ar avea loc o *tranzacție normală* de vânzare a unui activ sau de transfer al unei datorii între *participanți pe piață* la data de evaluare, în condiții de piață actuale (adică un *preț de ieșire* la data de evaluare din perspectiva unui participant pe piață care deține activul sau datoria).

Definirea valorii juste se axează pe active și datorii, deoarece acestea sunt un obiect principal al evaluării contabile. În plus, prezentul IFRS trebuie aplicat la instrumentele proprii de capital ale entității, evaluate la valoarea justă.

Evaluarea s-a făcut în conformitate cu:

- Legea nr.79 din 8 aprilie 2008 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr.103/2007 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr.81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice și Ordinul Ministerului Economiei și Finanțelor nr. 3471 din 25.11.2008 privind aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, art.1 (4).
- Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, editate de ANEVAR;
- SEV 300 Evaluări pentru raportare financiară (IVS 300);
- Abordarea prin cost pentru raportarea financiară.

II.4. Data estimării valorii

Data la care se consideră valabile rezultatele raportului este 15.07.2020.

Evaluarea bunului s-a efectuat pe baza informațiilor primite de la client și verificarea făcută în teren la data de 15.07.2020, în prezența reprezentantului clientului, d-l Ștefan Ioan, inspector la Compartimentul Patrimoniu, Primăria Fetești.

II.5. Moneda raportului

Valoarea bunului imobil a fost calculat în monedă națională – leu (RON), raportată la moneda europeană EURO.

La data de 15.07.2020 cursul de referință al B.N.R.:

$$\blacklozenge \text{ LEU/EURO} = 4,8433;$$

II.6. Modalități de plată

Plata serviciilor de evaluare nu au nimic comun cu valoarea obținută. Așa cum a fost stipulată și în capitolul I.4 și anume: remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului în obținerea unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior. Plata se face conform contractului de prestări servicii nr. 6222 din 14.07.2020.

II.7. Inspecția proprietății

Inspecția bunurilor imobile supuse evaluării, s-a făcut în data de 15.07.2020.

Bunurile imobile, supuse evaluării, sunt formate din terenuri intravilan mun. Fetești.

Precizări cu privire la executarea inspecției:

Bunurile imobile au fost inspectate de evaluator în prezența reprezentantului clientului;

Aspectul bunurilor imobile se pot vedea și din fotografiile anexate;

Descrierea bunurilor imobile:

Bloc locuințe, S+P+2E, nefinalizat (structura de rezistență) cu suprafața construită de 613 mp, suprafață construită desfășurată 2.452 mp. Structura de rezistență realizată pe diafragme din beton armat cu planșee din beton armat. Infrastructura este de tipul cuvei de protecție seismică cu fundație de tip radier general. Acoperișul este tip terasă, grad seismic 8.

Teren intravilan curs-construcții, str. Jandarmeriei bl. BN4, neasfaltată, N.C. 27408, St = 772 mp, situat în zona rezidențială mediană a municipiului Fetești-Gară. Pe teren se află Bloc locuințe, cu regim de înălțime S+P+2E și destinație rezidențială. Terenul un este bransat la rețelele urbane de energie electrică, apă-canal și gaze.

Evaluatorul nu a putut face constatarea tehnică a imobilelor decât vizual;

Prezentul raport s-a întocmit în conformitate cu Codul etic al profesiei de evaluator autorizat, Standardele de evaluare a bunurilor 2018, compuse din SEV 300 Evaluarea pentru raportare financiară (IVS 300), SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230), GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general), SEV 103 Raportare (IVS 103).

II.8. Sursele de informații utilizate

La întocmirea RAPORTULUI DE EVALUARE au fost utilizate surse de informare:

- * Suport Curs "Evaluarea Proprietăților Imobiliare" editat ANEVAR și IROVAL;
- * Informații preluate de evaluator la inspecția amplasamentelor care fac obiectul prezentului raport de evaluare;
- * De asemenea, au fost utilizate documentele puse la dispoziție de Primăria Fetești.

II.9. Clauza de nepublicare. Responsabilitatea față de terți. Relații particulare cu clientul.

Prezentul raport de evaluare sau orice alte date referitoare la acesta, nu pot fi publicate și nici incluse într-un document destinat publicării, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care s-ar putea să apară.

Evaluatorul se obligă să nu dezvăluie rezultatele evaluării fără permisiunea scrisă, în prealabil a clientului, sau fără să fie obligat de o procedură juridică.

Acest raport de evaluare este destinat pentru scopul prevăzut la punctul II.2 și numai pentru uzul clientului și al beneficiarului.

Raportul este confidențial și evaluatorul nu va accepta nici o responsabilitate față de alte persoane în nici o circumstanță.

Între evaluator și client nu există nici un grad de rudenie sau activități economice comune.

Cap. III. PREZENTAREA DATELOR

III.1. Indentificarea proprietății. Aspecte juridice

Bunurile imobile, supuse evaluării, sunt situate în intravilanul Municipiului Fetești, jud. Ialomița. Prezentarea dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile a fost efectuată în capitolul precedent.

III.2. PIAȚA IMOBILIARĂ LOCALĂ – scurte consideratii

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chirișilor tipici.

Prețurile vehiculate pentru terenuri intravilan în municipiul Fetești, sunt prezentate în capitolul de evaluare prin metoda comparației. În prezent piața este în dezvoltare. Oricum, punctul de echilibru în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de atins, mai ales în condițiile în care veniturile populației sunt încă reduse, iar condițiile de finanțare relativ restrictive.

III.4. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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.

Definiție CMBU conform Standardele de evaluare a bunurilor 2018 – “*Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezulta cea mai mare valoare a proprietății imobiliare*”.

Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească 4 criterii:

1. Permisă legal – evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. Trebuie să fie analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

2. Posibilă fizic – dimensiunile şi forma, suprafaţa, structura geologică a terenului şi accesibilitatea unui lot de teren şi riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii). Se iau în consideraţie capacitatea şi disponibilitatea utilitatilor publice (canalizare, apă, linii de transport energie electrică, gaze, agent termic).

3. Fezabilă financiar – utilizările care au îndeplinit criteriile permise legal şi posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligaţiile financiare şi amortizarea capitalului.

4. Maxim productivă – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanţă cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piaţă pentru aceea utilizare.

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

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

•CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcţiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată şi aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală şi de toate utilizările potenţiale. Având în vedere specificul proprietăţii studiate, *cea mai bună utilizare a terenului* este în ipoteza terenului construit.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETĂŢII CONSTRUITE

CMBU a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăţi imobiliare prin construcţiile ce-i aparţin. CMBU a terenului construit identifică utilizarea proprietăţii imobiliare care va asigura cea mai înaltă fructificare a capitalului investit.

În urma analizei CMBU a terenului considerat liber am ajuns la concluzia că aceasta este pentru teren construit. Având în vedere restricţiile impuse de PUG-ul local singurele funcţiuni permise pentru construcţii sunt cele de spaţii rezidenţiale.

Din datele prezentate anterior, prin prisma criteriilor care definesc noţiunea de CMBU, se deduc următoarele concluzii:

- este permisă legal şi
- posibilă fizic conform studiilor, proiectelor şi avizelor care susţin această utilizare rezidenţială;
- este fezabilă financiar deoarece venitul produs acoperă cheltuielile de exploatare ale proprietarului;
- este maxim productivă nefiind permisă, probabilă şi fundamentată adecvat o altă utilizare.

Practic, ținând cont de tipul clădirii şi de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de **proprietate imobiliară rezidenţială**.

În concluzie, opinia evaluatorului este că cea mai bună utilizare pentru terenul considerat liber este cea **rezidenţială**, la fel şi pentru proprietatea construită.

III.5. METODE DE EVALUARE UTILIZATE

Pentru estimarea valorilor care duc în final la alegerea **valorilor juste**, au fost utilizate:

- Abordarea prin cost pentru Bloc locuinţe S+P+2E, nefinalizat (structura de rezistenţă);
- Abordarea prin comparaţii directe pentru terenul intravilan aferent.

III.5.1. Abordarea prin cost (V_1)

Estimarea Costului de Înlocuire Net al Blocului de locuințe S+P+2E nefinalizat, s-a făcut folosind catalogul "Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire - Clădiri rezidențiale", autor Corneliu Șchiopu - IROVAL 2014, pag. 39 + indici de actualizare august 2019-iulie 2020;

Aici au fost găsite costurile de înlocuire pentru tipul de construcției care face obiectul evaluării.

Evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea costului de înlocuire brut;
2. Estimarea deprecierei totale a construcției, respectiv, pe baza Normativului P135-1999 (avizat de MLPAT cu ordinul nr.85/N/1999 care stabilește coeficienții de uzură fizică a mijloacelor fixe din grupa I – construcții) și pe baza estimării pierderii de valoare din neadecvări sau cauze externe;
3. Determinarea Costului de Înlocuire Net – prin scăderea deprecierei totale din Costul de Înlocuire Brut.

Fișa de evaluare este anexată la prezentul raport.

Blocul de locuințe cu N.C. 27408-C1, regim de înălțime S+P+2E, are realizată numai structura de rezistență, constând din diafragme din beton armat cu planșee din beton armat. Infrastructura este de tipul cuvei de protecție seismică cu fundație de tip radier general. Acoperișul este tip terasă, grad seismic 8.

III.5.2. ABORDAREA PRIN COMPARAȚII DIRECTE (V_2)

1. Analiza pe perechi de date pentru terenul aferent

Abordarea prin *comparații directe* poate fi utilizată pentru evaluarea *terenului aferent* analizat, piața imobiliară oferind destule proprietăți comparabile care să justifice aceasta metodologie. În aplicarea acestei abordări sunt analizate, comparate și ajustate vânzările/ofertele de vânzare și alte date pentru proprietăți similare, în scopul identificării unui nivel de evaluare pentru imobilele evaluate. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemanările și deosebirile între comparabile.

Analiza pe perechi de date este o tehnică cantitativă, în care, două sau mai multe oferte de vânzare sau tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație despre dimensiunea unei singure corecții, ce se referă la o singură caracteristică.

Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile furnizate de agenții imobiliare site-urile de specialitate și de publicațiile de profil. În urma consultării acestor surse de informații, au putut fi selectate comparabile, prezentate în anexă la raportul de evaluare.

Pe baza acestor oferte, a informațiilor suplimentare culese despre comparabilele analizate și a unei marje de negociere de 2%, s-a întocmit o grilă de piață cu elemente de comparație ce vor fi utilizate în analiza comparativă.

Pe baza comparabilelor alese, în anexe sunt prezentate grila cu analiza comparativă pe perechi de date. În cadrul acestor analize au fost luate în considerare următoarele elemente **Drepturi de proprietate transmise**. Atât proprietățile subiect cât și proprietățile comparabile, prin vânzare vor transmite dreptul de proprietate integral, motiv pentru care nu s-au făcut corecții.

Condiții de finanțare. Nu s-au făcut corecții, deoarece s-au considerat condițiile de finanțare similare atât pentru proprietățile analizate cât și pentru comparabile.

Condiții de vânzare. Nu s-au făcut corecții, deoarece s-au considerat condițiile de vânzare similare atât pentru proprietățile analizate cât și pentru comparabile.

Condiții de piață. Nu s-au făcut corecții pentru comparabile, deoarece condițiile de piață sunt aceleași.

Suprafața. Corecțiile s-au aplicat la diferențele (+/-) de arie ale comparabilelor față de ariile proprietăților subiect.

Localizare/Orientare. Din analiza pieței imobiliare, s-a constatat că sunt importante aspectele legate de accesul în zonă în care se află amplasat imobilul și vecinătățile acestuia, aspectul civilizat, accesibilități la zone comerciale, de agrement și la servicii.

Având în vedere amplasarea comparabilelor față de proprietatea analizată s-au acordat corecții deoarece comparabilele sunt situate în zone diferite cu cea a proprietăților de evaluat.

Utilități. S-au acordate corecții poz/neg în concordanță cu dotările fiecărui amplasament.

Categoria de folosință. În cazul de față au fost acordate corecții (+/-) în funcție de starea comparabilelor analizate.

Zonare în PUG. S-au acordate corecții poz/neg în concordanță amplasamentul terenurilor în teritoriul municipiului.

Deoarece în lucrarea prezentă se cere exprimarea unei singure valori și nu a unui interval de valori, pentru reconcilierea celor patru valori, evaluatorul a ales oferta comparabilei cu cele mai puține și mai mici corecții brute în valoare absolută.

Aplicarea metodei, analiza pe perechi de date, pentru terenurile analizate este prezentată în Fișa de evaluare, anexată la prezentul raport.

C. Concluzii și opinia evaluatorului

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în cadrul raportului au fost obținute următoarele valori de piață:

Nr. crt	Denumirea bunului imobil	Suprafața constr.- desfășurată m ²	Abordare prin cost lei	Abordare prin comparații lei	Valoarea de piață lei
1	Bloc locuințe, S+P+2E, nefinalizat, (structura de rezistență), N.C. 27408-C1	2.452	1.908.300	-	1.908.300
2	Teren aferent, intravilan, str. Jandarmeriei, bl.BN4, N.C. 27408	772	-	115.600	115.600
	Total				2.023.900

Evaluator autorizat, M.T. ANEVAR
Moșescu Valeriu

