

PROIECT DE HOTARARE Nr. 48

Privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune a imobilului – apartament în suprafață de 52 mp, înscris în inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Dumești, situat în satul și comuna Dumești, județul Vaslui

Având în vedere referatul de aprobare al primarului comunei Dumești din care rezulta necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune a imobilului – apartament în suprafața de 52 mp arie construită și 45,72 mp arie utilă, înscris în inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Dumești, situat în satul și comuna Dumești, județul Vaslui, raportul compartimentului din cadrul aparatului de specialitate și raportul comisiei consiliului local;

- Cererea doamnei Albu Angelica din localitatea Dumești, comuna Dumești prin care solicită cumpărarea apartamentului în care locuiește cu familia, cu chirie.

Ținând cont de :

- Raportul de Evaluare proprietate imobiliară - apartament nr.3, etaj 1 în bloc cu 8 apartamente înregistrat sub nr. 5573 /09.12.2020;
- Contractul de închiriere nr. 928/02.03.2009 – încheiat între Consiliul Local Dumești și doamna Albu Angelica;
- Prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.27/27 iunie 2017 privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al comunei a unor imobile aflate în administrarea Consiliului Local Dumești, județul Vaslui.
- prevederile art. 1650, art. 1730 și 1828 art 1. privind Codul Civil.
- Prevederile art. 108, art.364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.6 din Legea Fondului Funciar nr.18/1991 cu modificările și completările ulterioare.

In temeiul art. 129 alin.(2), lit.”c” , alin.(6) lit.”b”, art. 134 alin.(1) lit.”a” , art. 139 alin.(2), și art. 196 alin.(1) lit.”a”, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 – Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DUMEȘTI, JUDEȚUL VASLUI,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Consiliul Local al comunei Dumești, județul Vaslui, aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a imobilului – apartament în suprafață de 52 mp, înscris în inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Dumești, situat în satul și comuna Dumești, județul Vaslui, către doamna Albu Angelica.

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare a apartamentului în suprafață utilă de 45,72 mp și suprafața construită de 52 mp, aflat în blocul de locuințe cu 8 apartamente din localitatea Dumești, județul Vaslui , întocmit de către Expert evaluator Bălțatu Dumitru – SC FIDELCONT AUDIT SRL din Municipiul Vaslui, județul Vaslui

Art.3. (1) Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a imobilului – apartament în suprafață de 52 mp, înscris în inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Dumești, situat în satul și comuna Dumești, județul Vaslui , la valoarea de piață estimată prin abordarea prin cost pe clădire este de **51.900 lei** conform raportului de evaluare.

(2) Pretul final stabilit în condițiile alin.(1) se va putea plăti : achitarea integrală, prin ordin de plată, înainte de autentificarea la notar a contractului de vânzare – cumpărare;

Art.4. (1) Se împuternicește primarul comunei Dumești, Ioniță – Barnea Ciprian, să semneze în numele și pentru Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Dumești, județul Vaslui, având cod unic de înregistrare 4446619, cont deschis la Trezoreria Negrești, contractul de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

inregistrare 4446619, cont deschis la Trezoreria Negrești, contractul de vanzare-cumparare în fata notarului public.

(2) Cheltuielile legate de autentificarea contractului de vanzare - cumparare vor fi suportate de catre cumparator.

Art.4. Cu ducerea la indeplinire a prezentei hotarari se insarcineaza primarul comunei Dumești, judetul Vaslui.

Art. 5. Odata cu aprobarea prezentei hotărâri se abroga hotărârea nr.16/2022.

Art.6. Un exemplar de pe prezenta se va comunica la :

- Institutia Prefectului – judetul Vaslui;
- Primarul comunei Dumești;
- Se va afisa.

06 septembrie 2023

**INIȚIATOR,
PRIMAR,**

Prof. Ciprian Ionuț Barnea



AVIZAT:

**SECRETAR GENERAL,
AL COMUNEI DUMEȘTI,
*Nechita Elena-Geanina***

**Com. Dumești
Secretar general**

77

PRIMĂRIA COM. DUMEȘTI
JUD VASLUI
Nr. <u>4695</u>
Ziua <u>23</u> luna <u>08</u> anul <u>2023</u>

Data raport: 23.08.2023

RAPORT DE EVALUARE
PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Apartament nr.3 etaj 1 in Blocul cu 8 Apartamente

– Sat Dumesti, Comuna Dumesti, Jud. Vaslui–

Client: UAT Dumesti, jud.Vaslui

Întocmit: Membru corporativ SC FIDELCONT AUDIT SRL

Evaluator BALTATU DUMITRU

Membru ANEVAR, Specializare EPI si EBM

Legitimatie 10496

CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE.....	4
2. CERTIFICARE	5
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
(a) Identificarea și competența evaluatorului	6
(b) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	6
(c) Scopul evaluării.....	6
(d) Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate evaluate	6
(e) Tipul valorii	7
(f) Data evaluării, data inspecției, data raportului	7
(g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	8
(h) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	9
(i) Ipoteze și ipoteze speciale.....	9
(j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	11
(k) Declararea conformității evaluării cu SEV.....	12
(l) Descrierea raportului	12
4. PREZENTAREA DATELOR.....	13
Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....	13
Descrierea situației juridice	14
Descrierea bunului.....	15
Descrierea și analiza amplasamentului	15
Istoricul proprietății subiect	16
5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	17
Abordarea prin venit	20
Abordarea prin cost	21
8. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii	24

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Imobil (construcție) în intravilanul localității Dumesti, comuna Dumesti, jud. Vaslui, Bloc cu 8 apartamente:

Nr. Crt.	Denumire Spatiu	Aria utilă	Aria construită
C1	Imobil – Apartament	45,72 mp	52 mp

Proprietar: UAT DUMESTI

Localizare proprietate: Sat Dumesti, Comuna Dumesti, Jud. Vaslui;

Data inspectiei: 21.08.2023

Data evaluarii: 21.08.2023

Scopul evaluării: Informarea clientului în vederea estimării valorii de piață a proprietății.

Tipul valorii estimate: Valoarea de piață a proprietății.

Utilități edilitare conectate pe amplasament:

Acces: Din drum public asfaltat –

Dreptul de proprietate: În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate evaluat: asupra imobilului analizat, deținut de către UAT DUMESTI

Sarcini înregistrate: Evaluarea s-a făcut în ipoteza că dreptul de proprietate asupra proprietății este liberă de sarcini.

Ipoteze speciale: Nu sunt necesare.

Moneda în care se exprimă estimată: Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și LEI. Cursul de valoare schimb LEU/EUR valabil la data evaluării (21.08.2023) este cel afișat de BNR, anume 4,9416 lei/euro.

Evaluator autorizat: Bălțatu Dumitru- Membru titular ANEVAR

Certificat: Autorizat ANEVAR

Legitimație: nr. 10496 valabilă în anul 2023

Concluzia asupra valorii: În urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de piață minimă estimată prin abordarea prin piața pentru clădire, la data de 21.08.2023 este:

VALOAREA DE PIAȚĂ = 51.900 lei

Membru titular ANEVAR, nr. legitimație 10496,
Bălțatu Dumitru



2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară Imobil (construcție) , situată în Sat Dumesti, Comuna Dumesti, cod postal 737535, Jud. Vaslui, nr. certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- ✓ afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate
- ✓ întrucât raportul de evaluare este întocmit în scop didactic, nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✓ nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
- ✓ implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- ✓ onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- ✓ dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane ne semnate ale certificării;
- ✓ la data acestui raport, evaluatorul este Membru titular;

Semnătura și data certificării

Bălțatu Dumitru, Membru titular ANEVAR

21.08.2023



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

(a) Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este realizat de către **Baltatu Dumitru**, membru titular ANEVAR, nr. legitimație 10496, cu sediul în Vaslui, str. Matei Basarab nr. 4, județul Vaslui, nr. telefon 0755 095 295 și adresa de email evaluator.grup@yahoo.com. Evaluatorul deține cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări.

Evaluatorul acționează în calitate de evaluator extern independent, oferind o evaluare obiectivă și imparțială, fără să existe un conflict de interese.

În procesul de evaluare nu a fost necesară consultarea altor specialiști tehnici sau de oricare altă natură.

(b) Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Prezenta lucrare se adresează exclusiv UAT DUMESTI județul Vaslui, în calitate de client și de utilizator desemnat al evaluării proprietății imobiliare.

Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

(c) Scopul evaluării

Evaluarea este cerută de către clientul UAT DUMESTI, județul VASLUI pentru stabilirea valorii minime de piață a proprietății mai sus menționată, în vederea Vanzarii .

Această evaluare nu poate fi folosită în alte scopuri și/sau în afara contextului prezentat.

(d) Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară (construcție), amplasată în satul Dumesti, comuna Dumesti, județul Vaslui. Evaluarea s-a realizat pe premisa că bunurile sunt libere de sarcini.

Drepturile, privilegiile sau condițiile care sunt atașate unei participații, indiferent de forma juridică, solicită o analiză în activitatea de evaluare. În mod uzual, drepturile de proprietate sunt definite prin documente legale, cum ar fi: clauzele de asociere, contractul de asociere, statute, contracte de parteneriat și acorduri între proprietari. În anumite situații poate fi necesar și să se distingă dreptul de proprietate de dreptul de folosință.

(e) Tipul valorii

Metodologia de calcul a valorii juste a ținut cont de scopul evaluării, de tipul proprietăți și de recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022.

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- SEV 300 – Evaluări pentru raportare financiară;
- SEV 400 – Verificarea evaluărilor;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a proprietății subiect așa cum este aceasta definită în standardul general SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general). Tipul valorii este adecvat scopului evaluării și anume - Informarea clientului în vederea estimării valorii de piață a proprietății.

Conform *Standardelor de evaluare a bunurilor* ediția 2022, definiția valorii de piață este următoarea: "Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere"¹.

Valoarea de piață poate fi necorespunzătoare pentru o altă dată, deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica.

(f) Data evaluării, data inspecției, data raportului

Data evaluării, adică data la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și concluzia privind valoarea de piață estimată, este 21.08.2023.

Data raportului este 23.08.2023.

Valoarea estimată este raportată în Euro. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de **1EUR = 4,9416 RON**, valabil pentru data de 21.08.2023. Exprimarea valorii în cele două monede este valabilă la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

¹ SEV 100 Cadrul general, para. 29

(g) Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea făcută pe durata evaluării este adecvată scopului evaluării solicitate și tipului valorii care se va raporta, respectiv Valoarea de piață a proprietății.

Inspekția proprietății a avut loc în data de 21.08.2023 și a fost realizată de către evaluatorul Bălțatu Dumitru în prezența reprezentantului clientului. Cu această ocazie, s-au făcut fotografii, au fost preluate informații referitoare la bunurile patrimoniale și au fost analizate schițele existente.

Locația indicată și limitele proprietății precizate de către reprezentantul clientului sunt corecte. Proprietatea nu a fost măsurată de către evaluator întrucât nu intră în atribuțiile sale acest lucru.

Termenii de referință ai evaluării au fost stabiliți împreună cu clientul și au fost menționați în scris.

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, în vederea documentării și colectării datelor despre proprietate, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante oferite de către proprietar, respectiv la :

- Plan de incadrare în zona;
- Schiță cadastrală;

Toate aceste documente se regăsesc în anexe .

Responsabilitatea pentru suprafețele constructive din schițele puse la dispoziția evaluatorului, autorizațiile sau restricțiile legale privind utilizarea proprietăților, natura și adecvarea serviciilor (apa, salubritate, întreținere etc.) sunt exclusiv ale proprietarului/administratorului ce a pus la dispoziția evaluatorului aceste date.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- inspekția proprietății la exterior, din incinta imobilului și din zonele de acces din căile publice și la interior;

- cercetarea pieței locale specifice, inclusiv identificarea și inspekția proprietăților comparabile;

- interviuri cu reprezentanți ai proprietarului, discuții telefonice cu persoane fizice și juridice - vânzători ai unor proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea subiect supusă evaluării;

- au fost efectuate verificări împreună cu reprezentanții clientului privind corespondența scriptic-faptic (acte proprietate vs. cadastru vs. constatări în urma inspekției conform fotografiilor anexate) și s-a investigat corespondența între amplasarea imobilului și situația sa scriptică și fizică, nefiind identificate neconcordanțe.

Documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii.

La data inspekției, proprietatea era folosită de către administratorul bunurilor.

(h) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate, primite de la client, pe baza cărora a fost realizată evaluarea au fost:

- ✓ Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- ✓ Istoricul utilizării proprietății imobiliare;
- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022;
- ✓ Informații din contractele de închiriere;
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- ✓ Contractul de inchiriere nr.928/02.03.2009 pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ✓ Înregistrări ale dreptului de proprietate (oficii/birouri de cadastru);
- ✓ Presa de specialitate;
- ✓ Informații existente pe site-urile de profil: www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro etc.;
- ✓ Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din localitatea Todirești și din zona în care se situează imobilul supus evaluării;
- ✓ Presa de specialitate;
- ✓ Baza de date a evaluatorului;
- ✓ Interviuurile cu părțile implicate în tranzacții;
- ✓ Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- ✓ Reviste de profil.

(i) Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea de piață determinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

Ipotezele sunt "aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate."²

² SEV 101 Termenii de referință ai evaluării

Ipoteza specială este "o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării"³.

Ipoteze:

1. Valoarea opinată în acest raport de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul nu este valabilă, valoarea estimată este invalidă;
2. Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării. Se presupune că acestea sunt autentice. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzacționabil (în circuitul civil) dacă nu se specifică altfel; Evaluatorul nu va fi ținut răspunzător pentru eventuale daune, cauzate clientului sau oricărui terț, ca urmare a folosirii informațiilor cuprinse în rapoartele întocmite de evaluator. În niciun caz, sumele ce urmează a fi plătite cu titlu de despăgubire, nu pot depăși, suma ce urmează a fi plătită cu titlu de tarif, pentru serviciile prestate;
3. Se presupune că afirmațiile făcute de către evaluator cu privire la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de către specialist, evaluatorul neavând competență în acest domeniu;
4. Evaluatorul a avut la dispoziție documentele din care s-au extras datele prezentate anterior. Acestea au fost anexate prezentului raport și considerate parte integrantă. Orice diferență între scriptic și faptic determină invalidarea acestui raport, evaluatorul neavând nicio responsabilitate în privința corectitudinii informațiilor primite.
5. Se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile de zonare, urbanism și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
6. Angajarea în evaluare și onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului. În nici un caz, cuantumul despăgubirilor ce ar putea fi datorate de evaluator în baza răspunderii civile, ca urmare a nerespectării sau a îndeplinirii necorespunzătoare a obligațiilor, prevăzute în prezentul contract, nu poate depăși onorariul încasat. Evaluatorul nu va fi ținut răspunzător pentru eventuale daune, cauzate clientului sau oricărui terț, ca urmare a folosirii informațiilor cuprinse în rapoartele întocmite de evaluator. În niciun caz, sumele ce urmează a fi plătite cu titlu de despăgubire, nu pot depăși, suma ce urmează a fi plătită cu titlu de tarif, pentru serviciile prestate;
7. Nu a fost realizată niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminațiilor. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii,

³ SEV 101 Termenii de referință ai evaluării

- care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
8. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta utilizatorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate;
 9. Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile au fost preluate din documentele puse la dispoziție. Se presupune că planurile, schițele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului sunt corecte, dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință;
 10. Se presupune ca toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de către autoritățile locale, au fost sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
 11. Se presupune că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

Ipoteze speciale:

Nu au fost identificate ipoteze speciale.

(j) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai pentru scopul menționat și se adresează doar clientului UAT DUMESTI, JUDETUL VASLUI. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat sau pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, dacă nu apar modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. În prezența modificărilor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Condițiile de limitare a utilizării raportului sau a rezultatelor evaluării sunt:

- Concluziile sunt valabile numai la data evaluării;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru efectele juridice;
- Raportul nu trebuie să fie utilizat parțial;
- Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;
- Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare;

- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului;
- Pentru validitate este necesară semnătura originală.

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 vor pierde valabilitatea.

(k) Declararea conformității evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor și în conformitate cu metodologia de lucru recomandată de ANEVAR.

Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – „Cadrul general (IVS Cadrul general)” și SEV 101 – „Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)”.

Misiunea de evaluare a fost condusă în conformitate cu prevederile SEV 102 – „Implementare (IVS 102)”, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – „Raportare (IV 103)” și a ținut cont și de prevederile SEV 230 – „Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)”, SEV 104 „Tipuri ale valorii”, SEV 300 - „Evaluări pentru raportare financiară” și GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile”.

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării nu a fost necesară nicio deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor.

(l) Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

4. PREZENTAREA DATELOR

Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

În procesul de evaluare este necesară colectarea și analiza datelor care se referă la aria pieței.

„Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș și regiune. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop”⁴.

Datele generale sunt preluate de pe site-ul Primăriei localității Dumesti și includ informații referitoare la forțele sociale, economice, legislative și ale mediului din jurul amplasamentului.

Dumesti este o localitate situată în partea de nord a județului județul Vaslui, Moldova, România, cu un relief caracteristic zonei de deal, ea fiind situată pe cursul superior al râului Bârlad. Atestată documentar încă din 1640 ca fiind sat de "clăcași", veniți se pare din partea Ucrainei, comuna Dumesti are în componență patru sate: Dumesti (2200 locuitori), Valea Mare (800 locuitori), Dumestii Vechi (400 locuitori) și Schineta (60 locuitori).

Comuna Dumesti se învecinează cu următoarele comune: la nord cu județul Iași, la est și sud cu comuna Todirești, la vest cu comuna Băcești.

Relieful este accidentat, cu monticoli și microdepresiuni. Altitudinea este cuprinsă între 120 și 260 metri, dealurile sunt mărginite de numeroși versanți cu caracter de creste, iar solurile sunt în general din clasa cernoziomurilor cambice cu grade diferite de levigare, dar la altitudini mai mari, lenticular, se întâlnesc soluri cenușii de pădure.

Vegetația este formată în special din pajiști de silvo-stepă în care predomină festuca, stipa și astemisă, dar și din păduri de foioase (stejar, frasin și salcâm).

• Resurse naturale

Din punct de vedere geologic și petrografic, în general, în zona întâlnim formațiuni din Era Mezozoică, perioada terțiara, epoca mio-cenului cu caracterizări petrografice: calcare, marne și conglomerate. Miocenul se caracterizează prin roci calcaroase, gresii și marne cu gips, iar poliocenul se caracterizează prin pietrisuri și nisipuri, prezentând și un strat subțire din cuaternar, caracterizat prin terase superioare de marne, pietrisuri, nisipuri și luturi.

• Sanătate

În localitatea Dumesti este un dispensar, un punct sanitar în, o farmacie în localitatea. medic de familie, un asistent medical, un medic veterinar și doi tehnicieni.

⁴ Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

- **Culte si viata religioasa**

Culte existente în comuna Dumesti sunt: ortodox si ortodox de rit vechi, penticostal, adventist. In Dumesti sunt: biserici ortodoxe, o casa de rugaciune pentru cultul penticostal, o casa de rugaciune pentru cultul adventist. In este o biserica ortodoxa si in sunt doua schituri.

Datele specifice proprietății evaluate sunt obținute în urma efectuării inspecției de către evaluator.

Proprietatea imobiliară subiect este amplasată în zona centrala a localității Dumesti

Zona în care este situat subiectul evaluării este predominant rezidențială, cuprinzând, în principal, case vechi construite înainte de 1980.

Nu avem date despre vecinătățile proprietății.

Utilitățile și amenajările stradale sunt adecvate.



Descrierea situației juridice

Dreptul de proprietate:

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate a UAT DUMESTI judetul Vaslui.

Drept documente de proprietate au fost puse la dispoziție următoarele acte, anexate în copie la prezentul raport:

- Contract de inchiriere;
- Plan de incadrare in zona;

Exista o corespondență scriptico-faptică între actele de proprietate ale clientului și rezultatele obținute în urma inspecției. Nu există neconcordanțe între amplasarea din teren și amplasarea din documente.

Extras de Carte Funciară:

- Nu am avut pus la dispoziție Extrasul de Carte Funciară.

Descrierea bunului

Proprietatea imobiliară amplasată în zona centrală a Sat Dumesti, Comuna Dumesti, Jud. Vaslui, cu destinația locuință.

Descrierea și analiza amplasamentului

Caracteristici ale amplasamentului:

Suprafață utilă 45,72 mp situat în Blocul cu 8 apartamente aparținând UAT Dumesti ;

Destinație: Apartament nr.3 etajul 1

Topografie: Teren plan;

Utilități:

- ✓ branșament la energia electrică;

Amenajările externe: Există liniile de racordare la rețelele de utilități;

Acces: Accesul se realizează direct către proprietate din drumul public de acces (drum asfaltat)

Nu există nicio informație cu privire la drumul din care se face accesul cu privire la faptul că nu este public.

Situația actuală a terenului: Teren construit, situat în zona periferică a localității Dumesti, zonă preponderent rezidențială cu case;

Vecinătăți: - nu se cunosc date despre vecinătăți

Din punct de vedere geotehnic, amplasamentul se înscrie în zona cu condiții bune de fundare, formațiunile geologice predominante fiind sedimente grosiere, care constituie stratul de fundare al majorității construcțiilor realizate în județul Vaslui.

Descrierea și analiza construcției

Date generale:

- ✓ **Tipul construcției:** apartament;
 - ✓ **Regim de înălțime:** P+2;
 - ✓ **Suprafață:** AC (aria construită)= 52,2 mp, Au (aria utilă) = - 45,72 mp.
 - ✓ **An construcție:** 1970, conform proprietarilor.
 - ✓ **Vârstă cronologică construcție:** 53 ani.
 - ✓ **Structura de rezistență**
 - **Infrastructura** – fundații tip radier general.
 - **Suprastructura** – structura de rezistență din structura din zidărie cărămidă.
 - ✓ **Închiderile perimetrale și compartimentările:** din zidărie cărămidă.
 - ✓ **Învelitoarea:** de tip sarpantă din lemn cu învelitoare din tablă.
 - ✓ **Finisajele interioare:** Finisaj interior obisnuit, zugrăveli, parfoseală din ciment, tamplarie mixtă din PVC cu geam termopan și tamplarie din lemn cu geam simplu.
 - ✓ **Finisajul exterior:** tencuieli simple ; tamplarie mixtă din PVC cu geam termopan și tamplarie din lemn cu geam simplu
 - ✓ **Instalația electrică:** de tip îngropat (sub tencuială) și asigură iluminatul cu incandescență și funcționarea prizelor monofazate. Corpurile de iluminat și aparatele electrice sunt de tip inferior. Branșamentul se face direct la rețeaua stradală prin fir subteran.
- În urma inspecției, s-a constatat că funcționalul este conform documentației cadastrale.

Istoricul proprietății subiect

Proprietatea subiect a fost achiziționată aparține Unitatea Administrativ Teritorială Dumesti, jud.

Vaslui .

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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.

Cea mai buna utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018-Glosar astfel: „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”.

Analiza pieței constituie baza pentru determinarea celei mai bune utilizări (CMBU) a unei proprietăți imobiliare. Piața specifică proprietății imobiliare subiect este piața spațiilor rezidențiale de dimensiune 40-60 mp, spații care intră în categoria spațiilor de dimensiuni medii.

În analiza celei mai bune utilizări, evaluatorul consideră mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind cea mai bună utilizare a proprietății subiect, evaluatorul aplică patru teste:

1. **permisibilitatea legală:** se determină care sunt utilizările permise de legislația în vigoare data evaluării;
2. **posibilitatea fizică:** se urmăresc condițiile fizice care influențează CMBU;
3. **fezabilitatea financiară:** se identifică utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive;
4. **profitabilitate maximă:** utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare.

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

În plus față de cele patru teste ale analizei CMBU, analiza CMBU este privită din două perspective:

1. utilizarea proprietății în ipoteza că terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea oricăror amenajări;
2. utilizarea care ar trebui dată unei proprietăți construite (prin transformarea amenajărilor existente, de exemplu, prin lucrări de renovare, conversie sau modificare).

Conceptele de CMBU a terenului considerat liber, respectiv de CMBU a proprietății construite considerată ca fiind îmbunătățită sunt legate, dar, în același timp, sunt distincte.

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Am considerat relevantă abordarea prin cost în cazul acestei proprietăți deoarece scopul achiziției de proprietăți similare este în cele mai multe cazuri deținerea de către proprietar. Drept urmare, cumpărătorii de pe piață, vor raționa mai degrabă în termeni de rentabilitate obținută comparativ cu alte proprietăți oferite pe piață la data evaluării. În plus, pentru proprietăți de acest tip, caracteristicile de bază în utilizarea lor au o gamă foarte complexă, ceea ce face ca abordarea prin piață să nu fie adecvată, având în vedere particularitățile specifice fiecărei proprietăți în parte care conduc la imposibilitatea identificării de comparabile cu un grad de similitudine satisfăcător.

În abordarea prin piață se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare, ajustări ce trebuie să reprezinte percepția pieței specifice.

Comparația directă este cea mai credibilă metodă de evaluare a terenurilor libere. Aceasta se realizează pe baza tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date: un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici;
- analiza datelor secundare: o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietățile imobiliare comparabile;
- analiza statistică: analiza prin inferența statistică și analiză prin regresie;
- analiza costurilor: ajustările se bazează pe indicatorii costului.

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative: studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări;
- analiza tendințelor: analiză bazată pe un număr mare de date de piață;

- analiza clasamentului: folosită pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele de comparație specifice proprietății;
- interviuri: culegerea de opinii ale unor persoane cunoscătoare în materie și ale unor participanți pe piața imobiliară.

Dintre tehnicile enumerate anterior va fi folosită analiza pe perechi de date.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- cheltuielile necesare imediat după cumpărare;
- condițiile de piață;
- localizarea;
- caracteristici fizice: suprafața, destinația, amenajări exterioare, topografie, formă în plan, deschidere;
- utilități disponibile;
- zonarea.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre amenajări, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație enumerate anterior. Comparabilele sunt selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele indicate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

În vederea stabilirii pretului minim de piață a apartamentului, din motivul lipsei de informații asupra preturilor (a lipsei ofertei de pret) de pe piața din localitatea Dumesti, am aplicat la preluarea din studiul **VALOARE ORIENTATIVA CONFORM STUDIU DE PIATA NR. 39535/13.12.2021 – VALORI MINIME DE CIRCULATIE CAMERA NOTARILOR PUBLICI IASI – JUD. VASLUI.**

[http://www.unnpr.ro/files/expertize2022/CNPlasi/Studiu de piata Vaslui 2022.pdf](http://www.unnpr.ro/files/expertize2022/CNPlasi/Studiu%20de%20piata%20Vaslui%202022.pdf)

Fișă calcul

Nr. Crt.	Categoria de folosință	Suprafață (mp)	Pret Lei/mp	Valoare minima (lei)
1	Apartament	52	999	51948 lei

Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pentru care rezultă faptul că au influență asupra prețului de tranzacționare și sunt relevante pe piața imobiliară specifică.

Acces: Accesul se reaează din strada asfaltată;

Artere importante: Imobilul are ieșire la drumul National .

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit reprezintă una dintre cele trei abordări tradiționale pe care evaluatorul le poate utiliza în procesul de evaluare. Abordarea prin venit are ca scop analiza capacității proprietății imobiliare de a genera fluxuri de numerar viitoare și transformarea acestora într-o indicație asupra valorii printr-un proces de capitalizare sau de actualizare. Fluxurile de numerar pot să derive din contractele de închiriere în cazul unei case unifamiliale.

Metodele sau tehnicile de evaluare a unei proprietăți imobiliare în cadrul abordării prin venit sunt:

1. **Capitalizarea venitului**, prin care un venit reprezentativ dintr-o singură perioadă (de obicei anual) se împarte la o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii.

2. **Fluxul de numerar actualizat (analiza DCF⁵)**, care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală (din revânzare), ce sunt apoi convertite în valoare a proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată de actualizare.

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost determinată prin metoda capitalizării venitului, cunoscută și sub denumirea de metoda capitalizării directe.

În cadrul metodei prin capitalizarea venitului se parcurg două etape:

- ✓ Determinarea mărimii venitului anual (câștigul disponibil prin închiriere);
- ✓ Stabilirea ratei de capitalizare.

Relațiile între noțiunile de bază ale metodei capitalizării sunt prezentate mai jos:

$$\text{Valoarea proprietății (Vp)} = \text{Venit net din exploatare} / \text{Rata de capitalizare}$$

$$\text{Rata de capitalizare totală (c)} = \text{Venit net din exploatare} / \text{Preț (Valoarea proprietății)}$$

$$\text{Multiplicator (Mv)} = \text{Valoarea proprietății} / \text{Venit} = 1 / \text{Rata de capitalizare}$$

Venitul net din exploatare (VNE) = diferența dintre venitul brut efectiv și cheltuielile de exploatare totale.

⁵ DCF- Discounted Cash Flow (engl.)

Cheltuielile de exploatare totale = suma cheltuielilor fixe, variabile și a alocațiilor pentru înlocuiri.

Venitul brut efectiv (VBE) = venitul total anticipat a fi generat de o proprietate imobiliară, după deducerea alocațiilor pentru gradul de neocupare și/sau de neîncasare a chiriei.

Venitul brut potențial (VBP) = venitul total generat de o proprietate imobiliară, în condițiile unui grad de ocupare a acesteia de 100% și înainte de deducerea cheltuielilor de exploatare.

Aceasta abordare nu s-a utilizat, datorita scopului evaluării și al lipsei de oferte pe piața locală.

Abordarea prin cost

În această abordare, valoarea proprietății imobiliare subiect este dată de suma dintre valoarea terenului și cea a construcțiilor aferente acestuia, luând în considerare și profitul dezvoltatorului imobiliar. Atunci când este aplicabilă, abordarea prin cost reflectă gândirea participanților de pe piață, prin admiterea faptului că aceștia recunosc relația dintre valoare și cost.

Abordarea prin cost, ca și abordarea prin piață și abordarea prin venit, se bazează pe comparația datelor de piață.

În abordarea prin cost, după inspectarea împrejurimilor, a amplasamentului și a construcțiilor aferente proprietății subiect și după culegerea tuturor informațiilor relevante necesare în evaluare, evaluatorul parcurge o serie de etape pentru a formula o concluzie asupra valorii proprietății imobiliare, prezentate în continuare:

1. Estimarea valorii de piață a terenului/amplasamentului în ipoteza că este liber și disponibil pentru dezvoltare la cea mai bună utilizare a sa.
2. Stabilirea tipului de cost adecvat, respectiv costul de înlocuire sau costul de reconstruire.
3. Estimarea costurilor directe și indirecte ale clădirilor și, respectiv, ale construcțiilor speciale, la data evaluării.
4. Estimarea profitului sau stimulentului dezvoltatorului.
5. Însușirea costurilor rezultate în etapa 3 și a profitului sau stimulentului dezvoltatorului rezultat în etapa 4 pentru a obține costul de nou⁶ al construcțiilor.

⁶ Conform Glosarului 2022 din Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, costul de nou este „costul de înlocuire sau costul de reconstruire, după caz, al unui activ nou.”

6. Estimarea deprecierii cumulate a fiecărei clădiri sau construcții speciale. Deprecierea cumulată poate fi estimată fie în mod defalcat pe cele trei categorii ale sale – deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă, fie în mod global (nedefalcată).

7. Scăderea deprecierii cumulate din costul de nou al clădirilor, respectiv al construcțiilor speciale, pentru a obține o estimare a costului de înlocuire/reconstruire net.

8. Adăugarea valorii terenului la costul de înlocuire/reconstruire net al tuturor construcțiilor (clădiri și construcții speciale) de pe amplasament. Se obține valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect.

În procesul de estimare a costului de construire se pot utiliza **trei metode**:

1. **metoda comparațiilor unitare** - este folosită pentru a determina costul pe unitate de suprafață sau pe unitate de volum (în sumă absolută);

2. **metoda costurilor segregate** - costul total al construcției se estimează prin însumarea costurilor unitare ale diferitelor elemente ale construcției.

3. **metoda devizelor** – cea mai cuprinzătoare metodă de estimare a costului.

Evaluatorul identifică deprecierea datorată unor cauze fizice, funcționale și externe, analizând construcțiile similare și reacția pieței la starea tehnică a acestora.

Principalele metode de estimare a deprecierii sunt:

1. **metoda preluării de pe piață**- presupune disponibilitatea unui număr suficient de mare de tranzacții comparabile similare;

2. **metoda vârstă-durată de viață** - costul de nou (reconstruire/ înlocuire) se înmulțește cu raportul dintre vârsta efectivă și durata de viață economică a construcției;

3. **metoda segregării** - evaluatorul trebuie să analizeze separat fiecare cauză de depreciere, să determine amploarea fiecăreia și să le cuantifice pentru a calcula suma totală deductibilă din costul de nou.

Cele trei tipuri de depreciere care pot afecta construcțiile sunt:

- deprecierea fizică: recuperabilă și nerecuperabilă;
- deprecierea funcțională: recuperabilă și nerecuperabilă;
- deprecierea externă : temporară sau permanentă.

Aceasta abordare nu s-a utilizat, datorita scopului evaluarii și al lipsei de oferte pe piața locală.

Nr. Crt.	Denumire Spatiu	Aria utilă	Aria construită
C1	Imobil	45,72 mp	52 mp
Total Construcție C1		45,72 mp	52 mp

Aria construita 52 mp
Aria construita desfasurata 52 mp
Aria utila 45,72 mp
Inaltime constructie 3,5 m
Data PIF 1970
Stare tehnica Satisfăcătoare
Varsta efectiva 50 ani

8. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii

În fundamentarea concluziei, ținând cont de scopul evaluării, de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, evaluatorul, prin raționamentul său, în procesul de evaluare a stabilit o valoare justă a proprietăților subiect folosind toate cele două abordări utilizate în evaluarea proprietăților imobiliare.

Având în vedere scopul raportului, această estimare trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate, ca o concluzie imparțială, rezonabilă, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute.

În baza metodologiei de lucru adoptate, aplicând metodele de evaluare considerate cele mai adecvate în cazul de față, au fost estimate următoarele valori pentru proprietatea subiect:

TIPUL ABORDĂRII	VALOAREA DE PIAȚĂ
	LEI
ABORDAREA PRIN PIATA (Rotunjita)	51.900

Analiza rezultatului și concluzia evaluării

Pentru proprietățile de acest tip, abordarea prin piata este recomandată ca fiind cea mai **adecvată pentru clădire**.

Așadar, am ales valoarea de piata minima obținută prin abordarea prin piata

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului. Ambele criterii trebuie studiate în corelație cu **cantitatea informațiilor** despre o anumită comparabilă sau o anumită abordare. În cazul abordării prin cost, cantitatea informațiilor este mai mare decât în cazul celeilalte abordări.

Astfel, având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea justa patrimoniala estimată a proprietăților imobiliare descrise este:

Valoarea de piață minima recomandată 51,900 lei

Valoarea de piață a fost determinată prin abordarea prin piata grile

Valoarea de piață în lei este de 51.900 lei, conversia fiind realizată la curs Euro BNR la data evaluării (21.08.2023) .

**Membru titular ANEVAR, nr. legitimație 10496,
Bălțatu Dumitru**

