



Proces verbal de predare- primire,

Incheiat astazi 03.08.2022 între,

1. **SC Evalfix Tehnic SRL**
- și
2. **UAT Dobroesti**

Primul procedând la predarea și al doilea la primirea a 2 exemplare a rapoartelor de evaluare, respectiv un exemplar letric și un exemplar pdf, conform achizitiei publice a serviciilor de prestari servicii evaluare Cod unic achizitie: DA31122414 cu scopul: SERVICII DE EVALUARE A UNUI BUN IMOBIL – Casa cu teren din Str. Sold. Iancu Petre, nr. 40, Comuna Dobroesti, Jud. Ilfov.

Documentele contin: raportul de evaluare, anexa de calcul, anexa1, extras de carte funciara, plan amplasament, documente de proprietate și fotografiile imobilului.

Prezentul proces verbal s-a incheiat astazi 05.08.2022, în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Am primit

UAT Dobroesti

Macioiu Nicolae Valentin

Am predat

SC Evalfix Tehnic SRL

Blanaru Georgiana



IMOBIL str. IANCU PETRE , NR. 40

- **Extras Inventarul bunurilor ce apartin domeniului public al comunei Dobroesti**
- **Plan de amplasament si delimitare imobil - Chiritoiu Marian**
- **Raport Evaluare societatea EVALFIX SRL**

7.		Teren ce se afla sub clădire	32 mp	-	42.768	-
8.	1.6.1. Rehoc.	Clădire str. N. Balcescu nr.5	Parter+etaj, construita din caramida acoperita cu tabla formata din camere in suprafata de 68 mp, 2 apartamente	1995 cand a fost preluata de fostul ICRAL Foisor	88.400.000	In prezent locuiesc 2 familii Administrata de Primarie Nu a fost revendicata
9.		Teren aferent cladirii	285mp N. Balcescu nr.5	1995	344.817	Cadastru funciar
10.	1.6.1. Vinduet Sallata 1Cam	Clădire str. Ana Ipatescu nr.7	Parter, construita din caramida acoperita cu tabla, in suprafata de 91,13 mp formata din 3 camere si dependinte	1995- cand a fost preluata de la fostul ICRAL Foisor	118.469.000	Administrata de Primarie Locuiesc o familie Chiriasul este in litigiu cu fostul proprietar si a solicitat cumpararea cf. Legii 112/1997
11.		Teren aferent cladirii	550 mp- str. Ana Ipatescu nr.7		735.075	
12.	1.6.1. Sallata 1Cam	Clădire str. sold. Iancu Petre nr.40	Construita din caramida acoperita cu tabla in suprafata de 24,15 formata dintr-o camera	1995- cand a fost preluata de la fostul ICRAL Foisor	31.395.000	Administrata de Primarie Locuiesc o familie Chiriasul este in litigiu cu fostul proprietar si solicitat cumpararea cf. Legii 112/1997
13.		Teren aferent cladirii	Construita din caramida, acoperita cu tabla, in suprafata de 24,15 mp, formata din 1 camera -38,5 mp- str. sold. Iancu Petre nr.40		51.255	Cadastru funciar
14.	1.6.4.	Clădire atelier - sculptura-str. sold. Iancu Petre nr.40	Construita din caramida, acoperita cu tabla, 1	1885(fosta scoala din	58.500.000	Nu a fost revendicata

CONSILIUL COMUNA DOBROESTI
 COMISIA SPECIALA PENTRU INTOCMIREA
 INVENTARULUI BUNURILOR CARE ALCATUIESC
 PATRIMONIUL PUBLIC AL COMUNEI

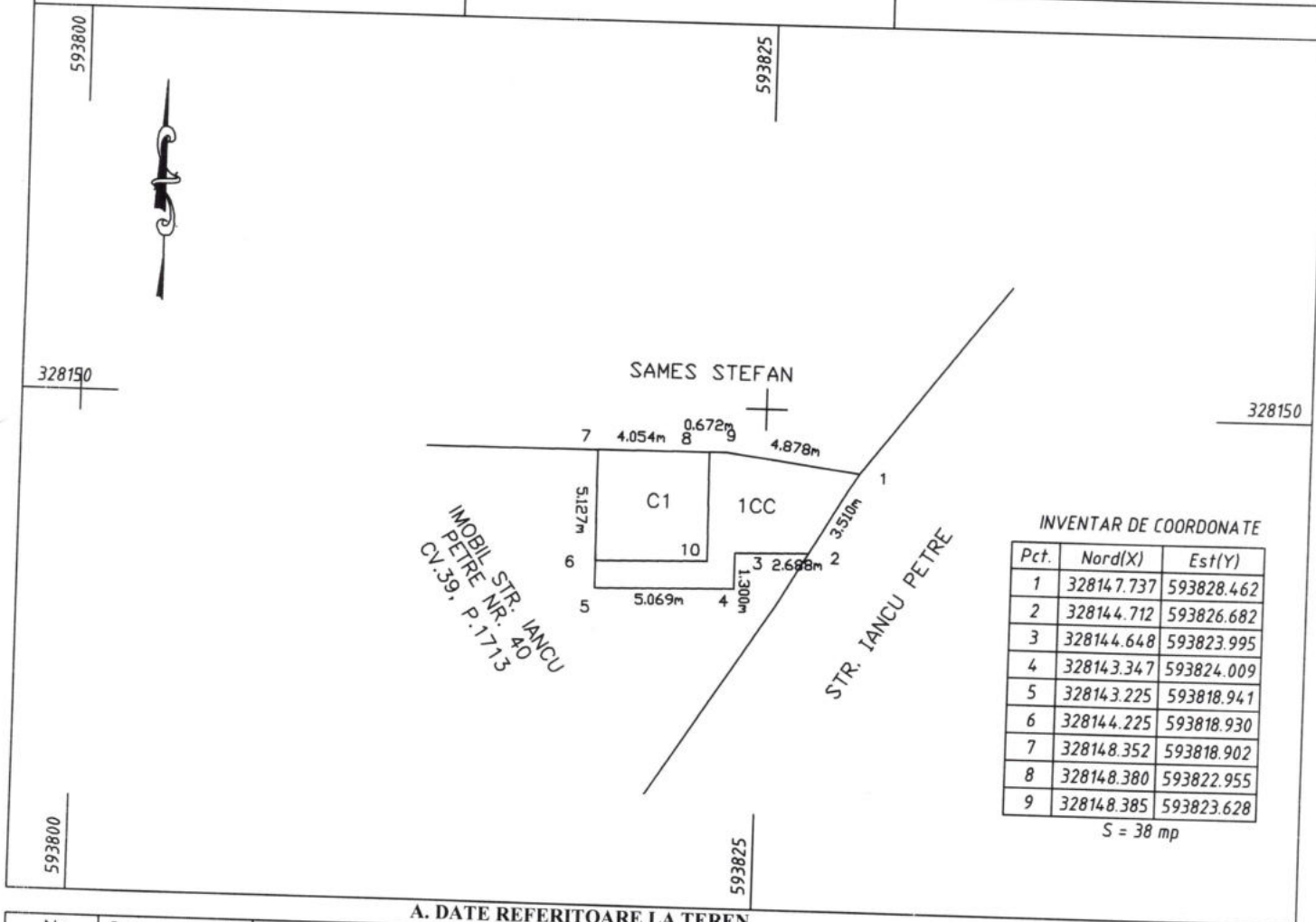
INSUSIT DE CONSILIUL LOCAL
 PRIN HOTARAREA NR. 16 DIN
 23 AUGUST 1999

I N V E N T A R U L
 bunurilor care apartin domeniului public
 al comunei Dobroesti

Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de indentificare	Anul dobandirii sau dării in folosinta	Valoarea de inventar (lei)	Situatia juridica actuala
2 1.6.4 <i>Retraced.</i>	3 Cladire, sediu Primarie, str. Cuza Voda nr. 1	4 Subsol, parter si etaj, construita din caramida acoperita cu tigla si tabla formata din doua corpuri avand 21 camere in suprafata de 925 mp	5 1961 - Decizia nr. 14/1961 cf. Decret 218/1960 art.3	6 1.531.445.049	7 Fosta proprietate privata. In prezent in litigiu cu mostenitorii
1.6.4 <i>2 cam.</i>	Teren aferent cladirii Primariei Cladire Primarie str. Nicolae Balcescu nr. 3	Parter, contruita din caramida, acoperita cu tabla din 5 camere in supraf. de 102 mp	1976	1.196.167	Cadastru funciar
<i>de marcat</i> Teren ramas din str. N. Balcescu nr. 3		600 mp	1976	21.054.060	Fosta proprietate privata. Certificat de mostenitor nr. 165/1976 Not.sect.3
1.8.14 <i>1 cladire</i> <i>stepe</i>	Cladire pompieri str. N. Balcescu nr. 70	Construita din caramida, formata din 1 camera in suprafata de 30 mp	1975	885.426	Cadastru funciar
1.8.14 <i>Retraced.</i>	Cladire str. N. Balcescu nr. 5	Tip magazie construita din caramida, acoperita din carton, formata din 2 incaperi in suprafata de 32 mp, parter	1965 reparata - 1995	6.167.700	Administratia din Primarie Construcție proprie Terenul il revendica proprietarul Administrata de Primarie Construcție proprie Nu exista tem in afara constructiei

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:250

IDENTIFICARE	Suprafata masurata	Adresa imobilului
CV.39, P.1713/1	38mp	STR. IANCU PETRE, NR. 40 SAT DOBROESTI, COM. DOBROESTI, JUD. ILFOV



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	38	INTRAVILAN IMPREJMUIT
Total		38	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	17	LOCUINTA, P, CARAMIDA, S.DESF=17mp
Total		17	

Suprafata totala masurata a imobilului= 38 mp

<p>Executant, Dr.ing. Chiritoiu Marian</p> <p>Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren</p> <p style="text-align: center;"> </p> <p>Semnatura si stampila Dr.ing. CHIRITOIU MARIAN Data: JUNIE 2022</p>	<p style="text-align: center;">Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral</p> <p style="text-align: center;">Semnatura si parafa</p> <p style="text-align: center;">Data:</p> <p style="text-align: center;">Stampila BCPI</p>
---	---



CERTIFICAT
 DE
 AUTORIZARE
 Seria RO-BF N. 1488
 Dr. ing. **CHIRTOIU
 MARIAN**
 CATEGORIA D

August 2022

UAT Dobroesti

RE: Raportul de evaluare pentru proprietatea rezidentiala situata in Str. Soldat Iancu Petre, nr. 40, Sat Dobroesti, Com. Dobroesti

Stimate Domn / Stimata Doamna,

In urma solicitarii d-voastra, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea mentionata mai sus.

Pentru intocmirea prezentului raport am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra si de catre client, cat si date furnizate de piata de specifica si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, ne rezevam dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator Autorizat calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip si in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor in vigoare la data intocmirii prezentului raport de evaluare.

Luand in calcul bazele subliniate mai sus si, dupa cum este expus in acest raport, opinia noastra asupra valorii de piata a bunului mentionat mai sus, la data evaluarii este de:

8.870 Euro
(Optmiioptsutespezece Euro)

Aceasta valoare se supune atat termenilor si conditiilor noastre, cat si oricaror ipoteze expuse. Deasemenea, aceasta valoare este valida la data intocmirii prezentului raport si poate fi reconsiderata la o data ulterioara. Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nicio responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. In plus, certificam ca SC Evalfix Tehnic S.R.L nu are niciun interes direct cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nicio influenta legata de partile implicate, asadar, avand aptitudinea de a oferi consultanta in mod deliberat.

Avem increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor d-voastra si va stam la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Cu stima,
Director
Blanaru Veronica Georgiana



SINTEZA.....	3
TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	4
Identificarea evaluatorului	4
Identificarea clientului	4
Identificarea altor utilizatori desemnati	4
Activul supus evaluarii	4
Scopul evaluarii	4
Tipul valorii utilizate	4
Data evaluarii	4
Natura si sursa informatiilor pe care sa va baza evaluatorul	5
Ipoteze semnificative si/sau ipoteze speciale semnificative	5
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	5
Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR	6
PREZENTAREA DATELOR	7
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica.	7
Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare	7
Informatii despre amplasament	8
Descrierea constructiei	8
Aspecte privind utilizarea	9
ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	11
Piata imobiliara	11
Piata specifica	12
Analiza si previziunea cererii	12
Analiza si previziunea ofertei	13
Analiza echilibrului pietei specifice	13
Riscul garantiei	13
EVALUAREA	14
Metodologia de evaluare	14
Abordarea prin piata – Metoda comparatiei directe	14
Abordarea prin cost	14
Abordarea prin venit – Metoda capitalizarii veniturilor	16
ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	17
Analiza rezultatelor	17
Concluzia asupra valorii	17
ANEXE.....	18
Ipoteze semnificative si ipoteze semnificative speciale	18
Fotografii	20
Harta Localizare	21
Comparabile utilizate	22
Grila de Comparatii	31
Costuri	37
Grila capitalizarii veniturilor	40
Documente	41

SINTEZA

Client: UAT DOBROESTI
Proprietar: UAT DOBROESTI
Adresa: Str. Soldat Iancu Petre, nr. 40, Sat Dobroesti, Com. Dobroesti
Utilizator desemnat: UAT DOBROESTI
Tipul Proprietatii: Proprietate rezidentiala tip teren si constructie
Numar de inregistrare: TH-209.1-03082022



Valoarea de Piata:	8.870 Euro
	43.700 Lei
Alocare:	
Teren:	7.600 Euro
Constructii:	1.270 Euro
Cursul de schimb	(1 euro = 4,93 lei)
Abordari utilizate	Abordarea prin cost – Metoda
Valori rezultate	CIN
	8.870 Euro
Suprafata construita la sol	17 m ² (plan amplasament)
	24,15 m ² (din acte)
Suprafata construit desfasurata	17 m ² (plan amplasament)
Suprafata teren	38 m ² (plan amplasament)
	38,5 m ² (din acte)

Evaluator autorizat, EPI, EBM
Blanaru Veronica Georgiana



Director executiv,
Blanaru Veronica Georgiana



Data inspectiei:	03.08.2022
Data evaluarii:	03.08.2022
Data redactarii raportului:	03.08.2022

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Identificarea evaluatorului

S.C. EVALFIX TEHNIC S.R.L

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala RO 17414163

Registrul Comertului sub nr. J08/806/2005

Orașul: Brasov, str. Stefan Baci, nr. 83, et.2, ap.6

Tel: 0742.656.345,

E-mail: evalfix@gmail.com,

Web: www.evaluari-anevar.ro

Identificarea clientului

Client: UAT DOBROESTI

Domiciliul: Jud. Ilfov, Com. Dobroesti, Str. Cuza Voda, nr. 23, cod postal 077085

CIF: 4283503

Identificarea altor utilizatori desemnati

Acest raport de evaluare ii este adresat UAT DOBROESTI si nu poate fi utilizat in alte scopuri sau de catre alti utilizatori.

Activul supus evaluarii

Proprietate imobiliara rezidentiala – Constructie cu teren aferent

Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este de informare/tranzactionare.

Tipul valorii utilizate

Tipul valorii estimate este **valoarea de piata** asa cum este ea definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, SEV 104 Tipuri ale valorii si anume: *“Valoarea de piață 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.”*

Data evaluarii

Data evaluarii este 03.08.2022, data la care sunt valabile informatiile privind nivelul preturilor și documentele furnizate de client si la care se consideră valabile ipotezele si ipotezele speciale luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data redactarii raportului este 03.08.2022

Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si orice limitari ale acestora

Pasii parcursi in documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii au fost:

- Solicitarea documentelor privind bunul supus evaluarii
- Inspectia proprietatii, a fost efectuata in data de 03.08.2022 de catre evaluator autorizat Blanaru Veronica Georgiana, ca reprezentant al SC Evalfix Tehnic SRL in prezenta reprezentantului clientului/propietarului.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre client, si a identificat activul/activele impreuna cu reprezentantul clientului.

La data inspectiei, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (identificare, starea fizica, istoric, verificarea corespondentei dintre starea factica si documente, caracteristicile proprietatii, vizualizarea documentelor in original).

Evalfix Tehnic Srl,

Str. Stefan Baci, nr 83, et 2, Brasov

CUI: RO17414163, J/08/806/2005, Tel: 0742656345

evalfix@gmail.com, www.evaluari-anevar.ro

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate. Nu am realizat o analiza structurala a proprietatii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuise sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la client/propietar.

- Culegerea si analiza datelor de piata

Natura si sursa informatiilor pe care sa va baza evaluatorul

Informatiile¹ utilizate au fost:

- Situatia juridica a proprietatii imobiliare (extras CF, acte dobândire, documentatie cadastrala)
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspecției.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2022;
 - SEV 100 Cadrul general
 - SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii
 - SEV 102 Documentare si conformare
 - SEV 103 Raportare
 - SEV 104 Tipuri ale valorii
 - SEV 105 Abordari si metode in evaluare
 - SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare
 - SEV 310 Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului
 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
 - GEV 520 Evaluarea pentru garantarea imprumutului
- Costuri de Reconstructie – Costuri de inlocuire, Cladiri industriale, Comerciale, Agricole si Constructii Speciale, editura IROVAL 2010, actualizate cu indicii IROVAL si/sau Costuri de Reconstructie – Costuri de inlocuire, Cladiri rezidentiale, editura IROVAL 2011, actualizate cu indicii IROVAL si/sau Costuri de Reconstructie – Costuri de inlocuire, Cladiri cu structuri pe cadre, Anexe gospodaresti, Structuri MiTek si Constructii speciale, Editura IROVAL 2014, actualizate cu indicii IROVAL.
- Informatii privind piata imobiliara specifica (prețuri, nivel de chirii etc.);
- Baza de tranzacții a evaluatorului site-uri imobiliare specializate

Ipoze semnificative si/sau ipoteze speciale semnificative

Vezi Anexa 1

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse intr-un document destinat publicitatii, fara acordul scris si prealabil al SC Evalfix Tehnic SRL. cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa fie reprodus sau publicat.

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

Evaluatorii nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare.

¹ Sursele de informații au fost: reprezentanții solicitantului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

Declararea conformității evaluării cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declarația în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR.

Evaluatorii au respectat codul deontologic al ANEVAR. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos. Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR în vigoare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membrii ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat. Firma SC Evalfix Tehnic SRL și membrii săi au încheiat asigurări de răspundere profesională.

Cu stima,
Director executiv
Blanaru Veronica Georgiana
SC Evalfix Tehnic SRL



Evaluator Autorizat ANEVAR – EPI, EBM,
Blanaru Veronica Georgiana



PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica.

- Identificarea proprietatii imobiliare subiect Constructie cu teren aferent, situata la adresa Str. Soldat Iancu Petre, nr. 40, Sat Dobroesti, Com. Dobroesti
- Conform actelor de proprietate, imobilul este compus din:
- teren in suprafata totala de 38mp
- constructie P avand o suprafata construita la sol (Sc) de 17 mp si o suprafata construita desfasurata (Scd) de 17 mp, suprafata din acte este de 24.15 mp.
Conform datelor obtinute la data inspectiei am constatat ca identificarea scriptica corespunde cu identificarea faptica.
- Descrierea juridica Proprietar: UAT DOBROESTI, persoana juridica.
- Este supus evaluarii dreptul deplin de proprietate al UAT DOBROESTI asupra proprietatii descrisa mai sus, conform documentelor puse la dispozitie si anexate prezentului raport de evaluare (vezi [Documente](#)).
- Date privind dobandirea dreptului de proprietate:
Dreptul deplin de proprietate a fost dobandit in baza:
- Pozitia 12, aferenta constructiei si pozitia 13, aferenta terenului din Monitorul Oficial al Romaniei, Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al Comunei Dobroesti, Anexa nr. 19, insusit de Consiliul Local prin Hotararea nr. 16 din 23.08.1999
- Date privind intabularea:
Dreptul de proprietate asupra bunului imobil nu este intabulat.
Nu a fost prezentat un Extras de Carte Funciara in acest sens.
- Sarcini:
Imobilul este liber de sarcini, conform declaratiei reprezentantului proprietarului.
Dreptul de proprietate este deplin.
- Date privind documentatia cadastrala:
Proprietatea are intocmita documentatia cadastrala din care ne-au fost prezentate: plan de amplasament si delimitare a bunului imobil.

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

- Date despre zona, oras Proprietatea in cauza este situata in partea centrala a comunei Dobroesti pe strada Soldat Iancu Petre, in zona centrala.
- Zona este incadrata de arealul format de strazile: Nord-Vest-Strada Progresului, Est-Strada Vasile Alecsandri, Sud-Strada Aleea Lacului (vezi [Harta Localizare](#)).
- Aceasta zona este considerata ca fiind o zona centrala a Comunei Dobroesti. Cartierul este predominant format din imobile tip case unifamiliale. Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca zona cu trafic redus.
- Date despre vecinatati Proprietatea beneficiaza de invecinarea apropiata cu urmatoarele puncte de interes:
- Parcuri
 - Institutii de invatamant
 - Institutii de Cult

- Primaria Dobroesti
 - Sala sport „Unirea” Dobroesti
- Proprietatea are acces la caile de transport in comun – autobuze

Artere importante de circulatie existente in zona:

- Auto: Sos. Pantelimon - asfaltata
- Unitatile comerciale de tip magazin endetail/ boutique si supermarket se afla la o distanta de 100 mp
- Unitatile de invatamant existente in zona sunt: scoli si gradinite private si publice.
- Unitatile medicale existente in zona sunt: dispensar public, cabinete private si farmacii.
- Rețele edilitare existente in zona:
- Retea de energie electrica: existenta
- Retea de apa: existenta
- Retea de gaze: existenta
- Retea de canalizare: existenta
- Retea telefonie fixa si/sau mobila: existenta

- ✚ Amplasarea

Amplasarea imobilului in cadrul zonei este favorabila, acesta este situat in vatra satului Dobroesti.

Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca relativ linistita. Poluarea este relativ redusa. Rețelele publice de utilitati se prezinta in stare buna.

Informatii despre amplasament

- ✚ Suprafata terenului

Suprafata de teren aferenta proprietatii este de 38 mp in cota exclusiva.
- ✚ Geografia

Relieful proprietatii este plat, iar forma neregulata.
- ✚ Accesul la drum public / Front stradal

Proprietatea are acces la drum public - asfaltat, Strada Soldat Iancu Petre.
- ✚ Facilitati

Terenul are deschidere de 3,51 ml la Strada Iancu Petre.

Imprejmuire cu un gard - de beton.

Alei acces dale betonate de acces
- ✚ Utilitati

Utilitati de care dispune amplasamentul:

Energie electrica: bransat

Gaze: fara bransament. bransat.

Apa: bransat

Canalizare: bransat

Descrierea constructiei

Descrierea constructiei este cea de la data darii in folosinta, respectiv 1980, fara finisajele prezente astazi, in contextul in care amenajarile efectuate si intretinerea de la 1980 pana la data evaluarii, nu au fost facute de catre UAT Dobroesti.

Camera evaluata nu are iesire in exterior, aceasta fiind parte dintr-un imobil tip casa, parter. Accesul in aceasta camera se face prin interiorul casei principale, acesta fiind singului acces. Terenul pe care este amplasata camera are iesire la drum public printr-un front de 3.51 ml.

- ✚ Constructia

Din informatiile obtinute, imobilul s-a edificat in anul 1980 si are regim de inaltime P.

Aspectul imobilului, atat cel exterior cat si cel interior este intr-o conditie satisfacatoare.

Descrierea constructiei este cea de la data darii in folosinta, respectiv 1980, fara finisajele prezente astazi, in contextul in care amenajarile efectuate si intretinerea de la 1980 pana la data evaluarii, nu au fost facute de catre UAT

Dobroesti.

- ✚ Structura Solutia constructiva aferenta este: infrastructura din beton armat, suprastructura compusa: Invelitoare din carton asfaltat pe astereala, fixata pe sipci de lemn de rasinoase, zidarie de caramida. Acesul se face direct din str. Soldat Iancu Petre.
- ✚ Acoperisul Cladirea este prevazuta cu acoperis tip sarpanta de lemn si invelitoare din carton bituminat.
- ✚ Finisaje Finisajele interioare, sunt satisfacatoare si constau in: pardoseli beton. Peretii interiori si tavanul sunt zugraviti in vopsele de var/huma. Finisajele exterioare constau in tencuieli driscuite.
- ✚ Tamplarie Tamplaria exterioara: ferestre din lemn cu geam simplu. Tamplaria interioara: usa lemn cu geam simplu. Camera evaluata nu are iesire exterioara.
- ✚ Instalatii Instalatiile de care dispune cladirea la 1980:
Instalatiile electrice sunt realizate si conenctate la reseaua publica
Inatalatiile de gaze nu sunt realizate
Instalatiile de apa nu sunt realizate
Instalatiile de canalizare nu sunt realizate
Instalatiile de incalzire nu sunt realizate.
Alte instalatii:
- Fara
- ✚ Grad de finalizare / necesar de investit In opinia noastra cladirea prezinta un grad de finalizare de 100 %, conform descrierii anterioare (structura, finisaje, tamplarie si instalatii).

✚ Suprafete

SUPRAFETE

N	r.	C	Denumire incapere	Suprafata construita (mp)
		rt		
1			Camera	17,00
			Suprafata utila	12,00
			Suprafata Teren	38,00

Aspecte privind utilizarea

- ✚ Utilizarea proprietatii la data inspectiei La data inspectiei proprietatea era finalizata in proportie de 100%, avea destinatie rezidentiala si era libera.

✚ Analiza celei mai bune utilizari

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita ca *"cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal si fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate"*

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- ceama mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinata dupa aplicarea celor patru criterii si ulterior a eliminarii alternativelor de utilizare. Utilizarea ramasa ce indeplineste cele patru criterii este cea mai buna utilizare.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber.

Pentru identificarea celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, au fost preluate informatii de pe piata locala a terenurilor similare libere din zonele semicentrale ale localitatii. Pe baza analizei efectuate, s-au studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, avand in vedere elementele caracteristice ale terenului (dimensiuni si forma) si specificul zonei in care este amplasat.

Analiza utilizarilor posibile ale proprietatii:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maxim productiva
Comerciala	DA	DA	NU	NU
Rezidentiala	DA	DA	DA	DA

Astfel cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea **rezidentiala**.

Cea mai buna utilizare a proprietatii construite.

Cea mai buna utilizare a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin.

S-au analizat urmatoarele posibilitati:

a) *continuarea utilizarii existente*

Testarea continuarii utilizarii existente - In vederea sustinerii ipotezei de continuare a activitatii actuale in conditii de maxima productivitate s-a realizat o analiza de piata. Din aceasta analiza reiese faptul ca cererea pentru astfel de proprietati este activa si piata rezidentiala este in dezvoltare.

b) *modificarea utilizarii existente*

Testarea modificarii utilizarii existente - au fost analizate alternative de utilizare ale acestei proprietati:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maxim productiva
Comerciala	DA	DA	NU	NU
Rezidentiala	DA	DA	DA	DA

Astfel cea mai buna utilizare a proprietatii construite este cea actuala de proprietate **rezidentiala**.

Piata imobiliara

Efectele COVID-19 nu sunt vizibile în prețurile locuințelor din primul trimestru. Începând cu 9 martie au intrat în vigoare primele restricții de călătorie iar pe 16 martie a fost instituită starea de urgență pe teritoriul României, ca efect al pandemiei generate de COVID-19.

Această situație excepțională nu a avut, până în momentul de față, un efect vizibil asupra prețurilor locuințelor. Ritmul anual de creștere a prețurilor solicitate pentru proprietățile rezidențiale s-a majorat la 9,5%, de la 7,4% în ultimul trimestru al anului trecut. Avansul trimestrial a fost de 2,7% la nivel național.

În ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale locuințelor, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru ultimul trimestru din 2019, o creștere anuală de 4,7% la nivel național, în timp ce media europeană a fost de 4,2%.

Cererea este mai mare decât oferta existentă. Începutul anului 2020 a fost unul promițător pentru piața rezidențială.

Potrivit datelor publicate de INS au fost finalizate la nivel național 67.512 de locuințe pe parcursul anului trecut, cel mai mare număr de locuințe finalizate în cursul unui singur an în ultimii 30 de ani.

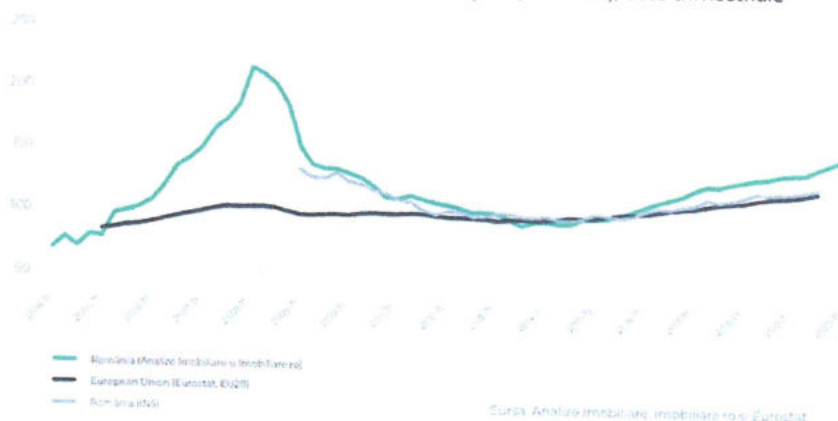
Cererea a înregistrat valori peste cele din anul anterior. În primul trimestru, au fost înregistrate la ANCPI peste 133.000 de imobile vândute, o creștere anuală de 14,7%. Inclusiv pe parcursul lunii martie s-au vândut, la nivelul întregii țări, 48.379 de imobile, cu 3.813 în plus față de perioada similară din 2019, în contextul în care existau tranzacții într-un stadiu avansat și care urmau să fie închise.

De asemenea, numărul persoanelor cu intenție de achiziție din cele șase orașe mari a crescut cu 4% pe parcursul primelor trei luni din acest an comparativ cu perioada similară a anului anterior, depășind 171.000 în primul trimestru din 2020. Cererea este mai mare decât oferta la vânzare în orașele mari: pe piața veche există 14.000, iar, pe piața nouă, există 17.000 de locuințe la vânzare.

După trei săptămâni de scădere, oamenii caută din nou locuințe. Efectele COVID-19 asupra pieței imobiliare s-au resimțit începând cu data de 9 martie a.c., prin scăderea abruptă atât a intenției de achiziție, cât și a numărului de locuințe scoase la vânzare. În perioada 9 martie - 29 martie, s-au înregistrat scăderi ale cererii cu până la 70% și au fost scoase la vânzare cu până la 60% mai puține apartamente și case, comparativ cu începutul lunii, în cele mai importante șase orașe. Totuși, începând cu 30 martie, datele indică o revenire graduală a interesului pentru achiziția de locuințe, la acest capitol fiind consemnată o creștere medie săptămânală de 10%.

Incertitudinea viitorului. Impactul crizei pe piața imobiliară va depinde de durata crizei și de efectele măsurilor luate de către autorități, precum protejarea locurilor de muncă și veniturilor. Deficitul de proprietăți disponibile spre vânzare există și înainte de declanșarea crizei. Este de așteptat ca acest deficit să crească, de aceea este important ca dezvoltatorii proiectelor rezidențiale și băncile creditoare să continue să investească în construcțiile noi. Cererea nu a dispărut complet, iar cumpărătorii și investitorii aflați în stadii avansate de achiziție au în continuare încredere în piață. Totuși, reducerea volumului tranzacțiilor în următoarele luni va face dificilă măsurarea evoluției prețurilor și estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare.

Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale (2015=100), date trimestriale



Sursa: Analize imobiliare, imobiliare.ro și Eurostat

Dintre orașele cu peste 200.000 de locuitori din România, aceleași opt centre regionale s-au menținut, în

T1 2020, la o medie de preț de peste 1.000 de euro pe metru pătrat util pentru apartamentele (noi și vechi) disponibile spre vânzare. Cluj-Napoca continuă să ocupe prima poziție în acest clasament (cu o medie de 1.760 de euro pe metru pătrat util), orașul de pe Someș fiind urmat de București (cu 1.460 de euro pe metru pătrat), Timișoara (1.270 de euro pe metru pătrat), Constanța (1.230 de euro pe metru pătrat), Brașov (1.190 de euro pe metru pătrat), Craiova (1.130 de euro pe metru pătrat), Iași (1.040 de euro pe metru pătrat) și, respectiv, Oradea (cu 1.040 de euro pe metru pătrat).

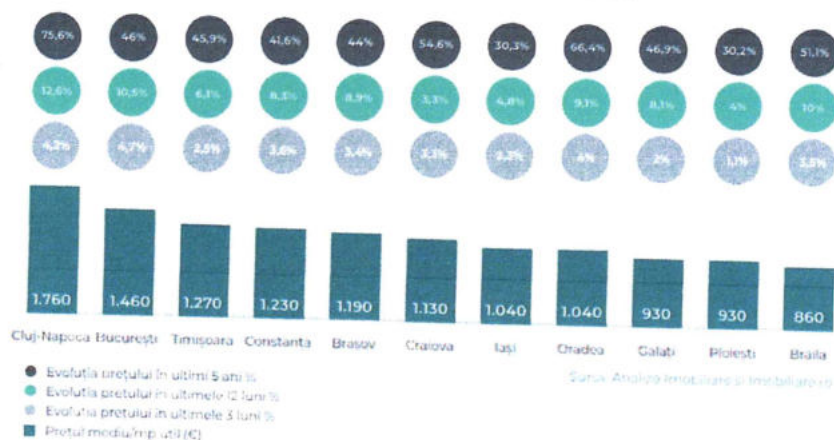
Capitala Bihorului își menține, astfel, poziția nou dobândită pe lista orașelor cu cele mai mari prețuri în materie de apartamente, în condițiile în care pretențiile vânzătorilor se situau, aici, chiar la 1.000 de euro pe metru pătrat trimestrul trecut. Celelalte orașe din clasament se situează, încă, la o distanță considerabilă față de acest prag de preț: în Ploiești, un apartament costa, în medie, 930 de euro pe metru pătrat la început de 2020, în Galați, tot 930 de euro pe metru pătrat, iar, în Brăila, ajungea la 860 de euro pe metru pătrat.

În primele trei luni ale anului în curs, toate aceste mari centre regionale au consemnat creșteri de preț, majoritatea de peste 2%. Totuși, în perioada analizată au existat trei situații în care majorările trimestriale au atins (și chiar depășit) un nivel de 4%: cu atât s-au scumpit apartamentele din Oradea, în vreme ce pretențiile vânzătorilor s-au majorat cu 4,2% în Cluj-Napoca și, respectiv, cu 4,7% în București. Spre comparație, în cele trei luni anterioare, apartamentele se apreciau cu 4,4% în orașul de pe Someș și, respectiv, cu 0,8% în Capitală.

Raportat la perioada similară a anului anterior, evoluția prețurilor a fost una ascendentă în toate marile orașe analizate, fără excepție. Spre deosebire de cele trei luni anterioare, în T1 2020 au fost consemnate și majorări de două cifre: aici se încadrează Cluj-Napoca, cu un avans anual de 12,6%, Bucureștiul (+10,5%), dar și Brăila (+10%).

Cu marje de creștere semnificative, următoarele locuri în clasament sunt ocupate de Oradea (+9,1%), Brașov (+8,9%), Constanța (+8,3%), dar și de Galați (+8,1%). Cu un avans al prețurilor de 75,6% de la finele lui 2014 încoace, Cluj-Napoca continuă să fie orașul cu cea mai bună rată de recuperare a scăderilor provocate de recesiune; spre comparație, Capitala a ajuns la un plus de 46% (față de 39,4% trimestrul trecut).

Evoluția prețurilor în marile orașe - apartamente de vânzare



Piata specifica

Piata rezidentiala. In ciuda masurilor restrictive impuse de situatia pandemica, in primul trimestru al 2022 piata rezidentiala a inregistrat un trend ascendent, preturile solicitate in perioada ianuarie-martie 2020 avand o crestere de cca. 1,9% comparative cu trimestrul anterior.

Exceptia cu marja de crestere peste 2% o constituie doar Capitala. Celelate orase cu majorari de preturi de tranzactionare sunt: Galatiul (1,9%), Brasovul (1,9%), Oradea (1,3%), Craiova (1%), Braila (0,9%).

Analiza si previziunea cererii

Pe parcursul trimestrului trecut, datele relevă o tendință de stabilizare a interesului pentru achiziția de proprietăți rezidențiale în marile orașe,

comparativ cu perioada similară a anului anterior. Astfel, în primele trei luni din 2020, aproximativ 171.200 de potențiali cumpărători au căutat apartamente și case scoase la vânzare pe Imobiliare.ro în cele mai mari șase centre regionale ale țării – cifră ce echivalează cu un avans de 4% față de primul trimestru din 2019. În decurs de 12 luni, doar unul din cele șase mari centre regionale analizate, anume Brașov, a consemnat o scădere a acestui indicator – este vorba, însă, despre o scădere ușoară, de doar 1%. În rest, evoluția anuală a fost una ascendentă, pe primele locuri la acest capitol situându-se Cluj-Napoca, cu un avans de 12%, dar și Iași, cu un plus de 10%; în celelalte centre regionale, marjele de creștere au fost mai mici: 4% în București, 1% în Timișoara și, respectiv, 3% în Constanța.

În ceea ce privește numărul vizitatorilor interesați de apartamente și case de pe Imobiliare.ro, Bucureștiul se situează, în mod firesc, pe primul loc în clasament, la o distanță considerabilă față de toate celelalte mari orașe analizate – în capitala țării au fost consemnați, trimestrul trecut, aproximativ 91.500 de potențiali cumpărători. Pe locul al doilea în clasament se situează Timișoara, cu 17.000 de căutări, în vreme ce, pe locul al treilea, cu 16.900 de vizitatori, a trecut Constanța (de pe locul al cincilea ocupat la finele lui 2019). Astfel, pe locul al patrulea se găsește acum Cluj-Napoca (16.600 de potențiali cumpărători), capitala Transilvaniei fiind urmată de Brașov (15.400) și, la fel ca trimestrul trecut, de Iași (13.800).



Deoarece proprietatea se afla în zona centrală a Mun. București – zona Armenească, cererea potențială este mare dar cererea efectivă este medie în stagnare datorită limitării accesului la surse de finanțare.

Analiza și previziunea ofertei

Ofertele de vânzare pentru proprietăți similare în zona studiată se situează între 600- 1.500 Eur/mp.

Ofertele de terenuri similare se situează în intervalul aproximativ 131 – 356 eur/mp diferența fiind dată de localizare / amplasare, dimensiuni, împrejurimi.

Analiza echilibrului pieței specifice

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

În ceea ce privește piața specifică proprietății evaluate, oferta este superioară cererii, fapt datorat accesului dificil la finanțare

Riscul garanției

Factori relevanți pentru estimarea, performanțelor garanției:

- *activitatea curentă și tendințele pieței relevante:* piața specifică a proprietății evaluate este în creștere, tendința pieței fiind de stabilizare, numărul tranzacțiilor fiind totuși mediu; la data evaluării piața este mediu activă.

- *cererea anterioara, curenta si viitoare pentru tipul de proprietate imobiliara si pentru localizare:* dupa anul 2008 cererea pentru proprietati similare a fost scazuta, incepand cu anul 2014 se inregistreaza un trend usor crescator; apreciem ca tendinta de crestere a pietei se va mentine.
- *cerere potentiala sau probabila pentru alte utilizari:* avand in vedere tipul proprietatii, utilizarea actuala, localizarea acesteia si caracteristicile fizice si economice, nu exista cerere pentru utilizari alternative, care sa conduca la cea mai buna utilizare.
- *impactul oricaror evenimente previzibile la data evaluarii asupra valorii viitoare a garaniei pe perioada creditului:* valoarea viitoare a garantiei poate fi influentata de factori economici, externi proprietatii, scaderea puterii de cumparare a participantilor la piata, scaderea cererii si a tranzactiilor pe piata imobiliara, precum si de modificari privind situatia juridica a acesteia;
- *ipoteze speciale:* daca au fost identificate in cuprinsul raportului, impactul asupra valorii garantiei a ipotezelor speciale.

EVALUAREA

Metodologia de evaluare

Pentru estimarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR in vigoare, prevad posibilitatea utilizarii a mai multor abordari de evaluare si anume :

- Abordarea prin piata - Metoda comparatiei directe
- Abordarea prin venit – Metoda capitalizarii veniturilor
- Abordarea prin cost - Metoda cosului de inlocuire net

In cazul de fata evaluatorul a considerat oportun a se aplica abordarea prin cost - metoda costului de inlocuire net. Abordarea prin piata – prin metoda comparatiilor directe, abordarea prin venit –metoda capitalizarii veniturilor nu au fost aplicate, neavand informatii suficiente si credibile despre proprietati similare.

Abordarea prin piata – Metoda comparatiei directe

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite spre vanzare.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii, prin utilizarea principiului substitutiei conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire.

Abordarea prin cost stabileste valoarea prin estimarea costurilor de achizitionare a terenului si de construire a unei noi proprietati, cu aceeasi utilitate, sau de adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare.

Metoda comparatiilor directe (teren)

Pentru estimarea valorii terenului considerat liber s-a utilizat **metoda comparatiei directe**. Metoda constă în analiza unor tranzacții recente sau a unor prețuri de tranzacții sau de ofertă de bunuri similare / comparabile cu subiectul si aplicarea ajustarilor necesare aferente elementelor de comparație alese ca reprezentative.

Elementele de comparatie includ: tipul tranzactiei, drepturi de proprietate transmise, conditii de finantare, conditii de piata, localizare, suprafata, distanta fata de utilitati, regim economic, regim tehnic etc.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustarilor este *grila de piata* care reprezinta un tablou ce are pe linii elementele de comparatie, pe prima coloana proprietatea evaluata iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparatie se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare. În grila datelor de piața, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare/oferta al fiecărei proprietati similare comparabile.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustari exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor/ofertelor fata de proprietatea evaluata si să selecteze valoarea finală. Comparabilele care necesita cele mai mici ajustari vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile/ofertele comparabile.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de imobile similare (terenuri) din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare (vezi [Comparabile utilizate](#)).

Grila de piata este prezentata în [Grila de costuri](#). Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabilă A (are cea mai mică ajustare totală brută).

Aplicând toate cele prezentate mai sus valoarea de piață a terenului estimat prin această metodă este:

7.600 Euro

Metoda costului de inlocuire (construcție)

Pentru estimarea valorii construcției s-a utilizat **metoda costului de inlocuire net**, care constă în stabilirea costului de inlocuire din care se deduc o serie de deprecieri: fizică, funcțională și externă. Relația de calcul este:

Valoarea bunului = Cost de inlocuire – (Depreciere fizică + Depreciere funcțională + Depreciere externă), în care:

- Costul de inlocuire determinat din Costuri de Reconstructie – Costuri de inlocuire, Cladiri industriale, Comerciale, Agricole și Construcții Speciale, editura IROVAL 2010, actualizate cu indicii IROVAL

2. SURSA INFORMATIEI

- Catalog IROVAL 2014 - Corneliu Schiopu, Indicii de actualizare IROVAL 2021-2022

(euro/mp cu TVA)	500
(euro/mp fara TVA)	421

3. DATE DE REFERINȚĂ CONSTRUCȚIE:

- arie construit desfasurata Acđ **17,00 mp**

- **Deprecierea fizica** reprezinta pierderea de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare. Uzura fizica generata de folosirea regulata a constructiei si de impactul factorilor atmosferici asupra acesteia poate fi impartita in doua categorii:
 - a. **Uzura fizica recuperabila** - se refera la elementele de intretinere defectuoasa, adica la reparatiile neefectuate la timp si reprezinta costul reabilitarii/inlocuirii lor, atata timp cat costul remedierii este mai mic decat cresterea ca valoare rezultata. – **Nu au fost identificate uzuri fizice recuperabile.**
 - b. **Uzura fizica nerecuperabila** – se refera la elementele deteriorate care nu pot fi reparate la data evaluarii din motive practice sau economice. Pentru a estima deprecierea fizica nerecuperabila a fost aplicata metoda varsta – durata de viata pentru fiecare element constructiv determinat conform Anexei 45 din P 135/1999, tinand cont de efectul elementelor recuperabile. Formula de calcul este:
Dfizica = Cost de nou - Depreciere elemente recuperabile fizice *(Varsta efectiva /Durata de viata economica totala).
- **Deprecierea (neadekvarea) functionala** reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionarii cladirii, stilului arhitectonic sau a instalatiilor si echipamentelor atasate. Deprecierea functionala poate fi:
 - ⇒ **Recuperabila:** lipsa unui element al constructiei identificat la alte comparabile din piata ca fiind necesar, deficienta a constructiei care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionare recuperabila. Aceste elemente sunt identificabile, iar costul de inlocuire/remediere/adaugare este dedus ca o penalitate din valoarea proprietatii.
 - ⇒ **Nerecuperabila:** deficienta nerecuperabila care nu este fezabil economic sa fie corectata sau supradimensionarea nerecuperabila identificata a fi cauzata prin acele componente care depasesc cerintele pietei si nu se reflecta in valoare.

In cazul proprietatii evaluate nu au fost identificate elemente de depreciere functionala.
- **Deprecierea externa** consta in pierderea de valoare datorata unor factori externi proprietatii, cum ar fi declinul vecinatatilor, localizarea proprietatii in regiune sau conditiile de piata locale.
In cazul proprietatii evaluate nu au fost identificati factori externi care sa influenteze valoarea de piata a proprietatii.

Estimarea profitului dezvoltatorului imobiliar: Profitul dezvoltatorului imobiliar reprezinta o suma derivata de pe piata, pe care un dezvoltator o primeste pentru initiativa, pentru contributia sa la proiect si pentru riscul asumat. Pentru o constructie noua, reprezentand CMBU al terenului, profitul dezvoltatorului este cuantificat ca diferenta intre valoarea de piata a proiectului finalizat si costul total de dezvoltare a proiectului.

Din analiza efectuata si a interviurilor realizate, pe piata dezvoltarii proprietatilor similare profitul anticipat este cuprins intre **10% - 25%**. In cazul proprietatii analizate am estimat un profit de 0%.

Metodologia de calcul este prezentata in [Grila de costuri](#).

Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea constructiilor estimate prin aceasta metoda este:

1.270 Euro

Concluzie valoare estimata prin abordarea prin cost

Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea de piata a proprietatii estimata prin aceasta metoda este:

8.870 Euro

Abordarea prin venit – Metoda capitalizarii veniturilor

In cadrul acestei abordari se cuantifica valoarea prezenta (actualizata) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obtinute din exploatarea proprietatii.

ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte.

Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

În analiza rezultatelor s-au avut în vedere faptul ca valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; valoarea este o comparare; tinandu-se cont de orientarea spre piață.

Pentru proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport s-au obtinut:

Abordarea prin cost

8.870 Euro

In procesul de analiza se cantareste semnificatia relativa, aplicabilitatea si argumentarea fiecarui rezultat al valorii si se bazeaza mai mult pe metoda cea mai adecvata cu natura proprietatii evaluate.

Decizia privind declararea valorii necesita o analiza atenta a logicii, criteriile fiind adecvarea, precizia si cantitarea informatiilor.

Din punct de vedere al adecvarii abordarea prin cost este cea mai potrivita pentru acest tip de proprietate, intrucat tendintele pe piata specifica sunt de tranzactionare si nu de inchiriere. Abordarea prin cost a fost aplicata intrucat s-au gasit si informatii privind tranzactii de terenuri si privind costuri de construire. Precizia unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Din prisma acestui criteriu tinand cont de numarul si marimea ajustarilor aplicate precizia relativa asupra abordarilor ne indica de asemenea abordarea prin cost ca fiind cea mai precisa in cazul de fata. Atat adecvarea cat si precizia trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor; chiar si informatiile precise si adecvate pot fi afectate de insuficienta cantitate.

Concluzia asupra valorii

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, evaluatorii opineaza ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii asa cum se prezenta la data inspectiei este estimata prin abordarea prin cost – metoda CIN la:

8.870 Euro

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include constructia, terenul in cota exclusiva;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o estimare;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.