

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA
HOTARAREA NR. 599
din 29.11.2017

Privind: Aprobarea ieșirii din indiviziune prin partaj convențional și plata echivalentului cotei corespunzătoare terenului și a construcțiilor situate în Brăila, str. Plevna nr.198, proprietatea Municipiului Brăila.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea doamnelor Vasile Viorica și Vrabie Jenica înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr.45844/17.11.2017;

Văzând raportul comun de specialitate al Direcției Patrimoniu și Direcției Juridic Contencios Administrație Publică Locală, precum și raportul comisiei de specialitate nr. 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

Ținând cont de certificatul de moștenitor nr.382/17.08.2017 de pe urma defunctului Dinu Constantin, certificatul de vacanță succesorală nr.604/17.11.2017 de pe urma defunctei Dinu Beatrice – Mariana, precum și de Raportul de evaluare întocmit de evaluator A.N.E.V.A.R. Ion Marcel;

În conformitate cu prevederile art. 676, art. 680, art.1138 și art.1144 din Codul Civil, Legii nr.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art. 36 alin. (2) lit. c) din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (3), coroborat cu art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

H O T A R A S T E :

Art.1 Se aprobă sistarea stării de indiviziune, prin atribuirea în proprietatea doamnelor Vasile Viorica și Vrabie Jenica a imobilului situat în Municipiul Brăila, str. Plevna nr.198, NCP 91181, cu plata unei sulțe de către acestea, în cuantum de **30.707 lei**, corespunzătoare cotei de 2/8 din valoarea totală a bunului stabilită la 122.828 lei, conform raportului de evaluare **anexat**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se împuternicește Primarul Municipiului Brăila, domnul Viorel – Marian Dragomir să semneze actul de partaj voluntar în formă autentică la un notar public, personal sau prin mandatar, după achitarea sulței prevăzute la art.1 din prezenta hotărâre.

Art.3 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Patrimoniu, Direcția Finanțelor Publice Locale și Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală, iar Secretarul Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

PĂTĂRLĂGEANU VALENTIN



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,**

DRĂGAN ION



ANEXĂ
LA HELM NR. 599 / 29.11.2017

RAPORT DE EVALUARE

Evaluare imobil situat in Braila, Str. Plevna, Nr. 198, jud. Braila format din teren categoria curti constructii in suprafata de 195mp(real masurata) si locuinta C1 cu suprafata de 65mp, edificata in anul 1901, regim parter, cu 2 anexe C2 si C3

Beneficiar: VRABIE JENICA si VASILE VIORICA

Intocmit: Ing. Ion Marcel

SINTEZA EVALUARII

1. **Tipul proprietatii :** *rezidentiala*, imobil situat in Braila, Str. Plevna, Nr. 198, jud. Braila format din teren curti constructii in suprafata de 195mp real masurata si locuinta C1 cu suprafata de 65mp, regim parter, cu 2 anexe C2 si C3 cu suprafata de 35mp(impreuna).

2. **Localizare :** Mun. Braila, Str. Plevnei nr 198, jud Braila

3. **Proprietarul bunului:** VRABIE JENICA si VASILE VIORICA

4. **Descrierea bunului:** imobil situat in Braila, Str. Plevna, Nr. 198, jud. Braila format din teren categoria curti constructii in suprafata de 195mp real masurata si locuinta C1 cu suprafata de 65mp, Nr. Cad. 91181-C1, edificata in anul 1901, regim parter, cu anexe C2 , Nr cad 91181-C2 si anexa C3 Nr.cad. 91181-C3 edificate in 1901(din Extra de CF de informare)

5. **Situatia terenului:** teren intravilan, categoria curti constructii, suprafata din acte 195mp, real masurata 195mp, ocupat de constructii, imprejmuit;

6. **Destinatarul :** VRABIE JENICA si VASILE VIORICA

7. **Scopul evaluarii:** vanzare- cumparare

8. **Baza evaluarii:** Valoarea de piata

9. **Dreptul evaluat:** dreptul de proprietate asupra imobilului situat in Braila, Str. Plevna, Nr. 198, jud. Braila format din teren categoria curti constructii in suprafata de 195mp real masurata si locuinta C1 cu suprafata de 65mp, edificata in anul 1901, regim parter, cu 2 anexe C2 si C3..

10. **Data evaluarii:** 20.10.2017

11. **Valori estimate:**

VALOAREA DE PIAȚĂ	Valoare imobil: 26.748 Euro sau 122.828 lei din care: - locuinta C1 = 4.446Euro sau 20.416Lei - anexa (C2+C3)= 1.347Euro sau 6.185Lei - teren 195mp=20.955Euro sau 96.227Lei
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA COSTURILOR	
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

13. **Cursul de schimb valutar la data evaluarii:** 1Euro=4,5921 LEI

14. **Evaluator ANEVAR** ing. Ion Marcel, legitimatie 13349, valabila 2017



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE TIP LOCUINTA SI TEREN

1. EVALUATOR	ION MARCEL
Legitimatie UNEAR	Nr. 13349;
Parafa	valabila 2017
Adresa evaluatorului	▪ Orașul: BRAILA ▪ B-dul Dorobantilor nr.9,bloc A9, scara 3,etaj 4,apartament 53 ▪ Tel . 0744541251 ▪ E-mail: sad_marcel@yahoo.com

2. CLIENT	Persoană fizica: VRABIE JENICA si VASILE VIORICA
A dresa	▪ Braila, Str. Plevna Nr. 198, jud Braila,
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană fizica: VRABIE JENICA si VASILE VIORICA

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	
Proprietar	Persoană fizica: VRABIE JENICA si VASILE VIORICA
Adresa proprietății	Braila, Str. Plevna Nr. 198, jud Braila

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	Valoare imobil: 26.748 Euro sau 122.828 lei din care: - locuinta C1 = 4.446Euro sau 20.416Lei - anexa (C2+C3)= 1.347Euro sau 6.185Lei - teren 195mp=20.955Euro sau 96.227Lei
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Valorificare
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	20.10.2017
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4,5921 LEI
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către Ion Marcel la data de 19.10.2017



6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ Dobândirea: Temei legal: 59850/30/08/2017 Hotarare judecatoreasca nr. Sentinta civila nr 8326, din 12.10.1993 emis de Judecatoria Braila(dosar nr 2850/1993); Act Notarial nr incheiere de rectificare nr 6480, din 18.08.2017 emis de UNNP SPN Varga&Asociatii;Act Notarial nr Certificat de Mostenitor nr 382, din 17/08/2017 emis de UNNP SPN Varga&Asociatii; Drept de proprietate: VRABIE JENICA si VASILE VIORICA Intabulare drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune : VRABIE JENICA si VASILE VIORICA. INSCRIERI PRIVITOARE LA SARCINI:NU SUNT ANEXA nr. 5 este prezentată copia documentelor de proprietate. ▪ Dreptul de proprietate: Deplin ▪ Cartea Funciară :91181/Mun Braila, Nr. CF Vechi -; ▪ Număr cadastral : A1-CAD 91181-teren in suprafata de 193mp din acte, 195mp real masurat, suprafata din CF hartie real masurata de 195mp; A1.1.-CAD 91181-C1, locuinta cu suprafata de 65mp, edificata in anul1901 A1.2.-CAD 91181-C2, anexa edificata in anul 1901, cu suprafata construita de 29mp A1.3.-CAD 91181-C3, anexa edificata in anul 1901, cu suprafata construita de 6mp
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	▪ Documentatie cadastrala. A fost prezentat : plan amplasament ▪ Suprafața înregistrată în documentația cadastrală: CAD 91181-C1, locuinta avand 2 camere, hol, dependinte, suprafata construita la sol de 65mp CAD 91181-C2, anexa cu suprafata construita de 29mp CAD 91181-C3, anexa cu suprafata construita de 6mp CAD 91181-Teren in suprafata real masurata de 195mp, in acte 193mp, categoria curti constructii, situat in Braila, Str. Plevna nr 198, jud Braila;
8.	SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI	Ocupat de constructiile C1, C2, C3 si 2 constructii provizorii in stare foarte rea
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Zona centrala, zona I, Mun Braila, jud Braila
	VECINI	▪ La Nord-Vest cu str. Plevna, la Nord-Est cu imobil NCP 6992, la Sud-vest cu NCP 8070, la Sud-Est cu NCP 8070 Neagu Domnica
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: -str. Plevna, str. G-ral Eremia Grigorescu; - Calitatea rețelilor de transport: asfaltate, cu 2 benzi pe sens,

	CARACTERUL ZONEI	Tipul zonei ▪ Urban, central, municipiul Braila În zonă se află : ▪ Rețea de transport în comun, maxi-taxi, tramvaie la B-dul Independentei, autobuze; ▪ artera comerciala :da, ▪ unitati de invatamant: Scoala generala, Colegiu, gradinite; ▪ Unități comerciale in apropiere: magazine etc
	UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbana de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbana de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbana de gaze: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbana de canalizare: <i>existentă</i> Rețea de telefonie: <i>existentă</i>
	GRADUL DE POLUARE <u>ORIENTATIV</u>	▪ Poluare obisnuita, medie
	AMBIENT	Trafic auto lejer
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referința zona centrala alocalitatii, zona 1, amplasare favorabilă in cadrul zonei. Dotări și rețele edilitare bune . Poluare medie. Ambient civilizat , centru istoric.
10 DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ		
	AMPLASAMENT	▪ Str. Plevna nr 198, zona I cu case vechi a municipiului Braila
	ANUL PIF	C1 inainte de 1901 iar C2 si C3 tot in 1901(Observatii Extras CF)
	CAMERE	C1-locuinta cu 2 camere, 1 hol, dependinte. C2-camera anexa, C3-camera anexa
	ORIENTARE	▪ Cardinal: Nord-Vest
	CARACTERISTICI	▪ Structură: C1:fundatie din piatra, inchideri din caramida, pardoseala din pamant acoperit cu dusumea in camere si gresie in hol, sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla. Stare tehnica buna. Locuinta are tamplarie din lemn, zugraveli cu var obisnuit, pe 1.2 din suprafata exterioare nu are tencuiala. Are o stare tehnica foarte rea. Sunt fisuri la pereti, infiltratii de apa prin pod, tencuiala deteriorata, pereti cu igrasie si mucegai. C2 si C3, fundatie din piatra pereti din zidarie , sarpanta din lemn, invelitoare din tabla, -zugraveli cu var, stare foarte rea ▪ Aspect exterior: stare rea ▪ Aspect interior: neingrijit, nu locuieste nimeni de 20 de ani.
	CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Nu se pot utiliza ca atare, starea tehnica si de intretinere este rea.
11. DESCRIEREA LOCUINTEI		
	BILANȚUL DE	În ANEXA nr.5 este prezentat bilanțul de suprafață conform

SUPRAFAȚĂ	releveului cadastral - Suprafața înregistrată în documentația cadastrală: CAD 91181-C1, locuinta avand 2 camere, hol, dependinte, suprafata construita la sol de 65mp CAD 91181-C2, anexa cu suprafata construita de 29mp CAD 91181-C2, anexa cu suprafata construita de 29mp - CAD 91181-Teren in suprafata real masurata de 195mp, in acte 193mp, categoria curti constructii, situat in Braila, Str. Plevna nr 198, jud Braila;
GRADUL DE CONFORT	Confort: nedecomandate, finisaje inferioare
TÂMLĂRIE	- Exterioară: C1, lemn, C2 si C3 lemn si metal; - Interioară: lemn;
FINISAJE	Inferioare, - zugraveli cu var in camere; - pardoseli: - dusumea si gresie,
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	- vechi, deteriorate - Curenți slabi (fara telefonie și cablu TV)
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	soba,
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	- Din rețeaua localitatii; - Apa calda nu, soba;
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	nu ;
CONCLUZIE PRIVIND APLASAMENTUL	- Stare rea - Stare tehnica rea

12 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI	Piața locuințelor rezidențiale amplasate în zona 1 a municipiului Braila
NATURA ZONEI	- Zonă rezidențială specifica zonei 1 a municipiului Braila - Din punct de vedere edilitar: în stagnare - Din punct de vedere economic: zonă cu economie in stagnare
OFERTA DE LOCUINȚE SIMILARE	În crestere
CEREREA DE LOCUINȚE SIMILARE	În scadere
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	Dezechilibru în favoarea OFERTEI
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	- Minim: 25.000 EURO echivalent 110.000 LEI - Maxim: 80.000 EURO echivalent 400.000 LEI
CHIRII ÎN ZONĂ	Minim: 200 Euro

PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Maxim:500Euro
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI ▪ Tendință de creștere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea scaderii prețurilor Anexa nr. 4 cuprinde extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății(terenuri si case cu teren)

13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR –2017	▪ IVS 1 – Valoarea de piață – baze de evaluare ▪ IVS 2 – Baze de evaluare diferite de valoarea de piață ▪ IVS 3 – Raportarea evaluării ▪ GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare
CADRU LEGAL	Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat HG 2139/2004, P137

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

▪ COST DE ÎNLOCUIRE NET

Costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus deprecierea pentru deteriorarea fizică și pentru orice alte forme relevante de depreciere și neadecvare.

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificador, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
2. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
3. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
4. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Schiță cadastrală a fost întocmită pe baza măsurătorilor de cadastru.
5. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății.

6. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și consideră că acestea sunt adevărate și corecte.
7. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
8. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificador (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului.

14.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografii din care rezultă încadrarea locuinței în zona în care se află proprietatea și fotografii din interiorul acesteia. În procesul de evaluare se utilizează date și informații în Euro și Lei.

14.4. SURSE DE INFORMARE

Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:

-pentru teren:

- COMPARABILA A:storia.ro;teren intravilan în zona central, suprafata 3.434mp, deschidere 2 laturi, utilitati in zona, 110Euro/mp;
- COMPARABILA B:storia.ro, teren intravilan zona Centru Vechi, St=460mp, deschidere de 20ml, utilitati, 57.000Euro;
- COMPARABILA C:storia.ro, teren intravilan zona Centrala, 310mp, deschidere 10m, gaze, curent 200000Lei:

-pentru imobil:

- pentru COMPARABILA A: internet /www.olx.ro;casa, caramida, 1965, fundatie din beton, 4 camere, utilitati, suprafata utila 97mp, anexa 25mp, Mihail Kogalniceanu, 43.400Euro;
- pentru COMPARABILA B:internet/imobiliare.ro: casa 4 camere, în zona centrului vechi, St=158mp, 112mpsc, Independentei , Braila, 47.500Euro;
- pentru COMPARABILA C: internet/imobiliare.ro; casa zona Aplo, 165mp, an constructie 2014, tabla, zidarie BCA, 2 camere, baie, bucatarie, Sc 63mp, 46.000Euro;

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar faptul că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2017 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

16. CERTIFICARE

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

1. Afirmațiile declarate de mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 19.10.2017.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.



5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor 2017.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17.EVALUAREA IMOBILULUI

17.1.CEA MAI BUNA UTILIZARE

Cea mai buna utilizare se definește ca « *utilizarea rezonabila,probabila si legala a unei proprietati care este fizic posibila,fundamentata adecvat,fezabila si care are ca rezultat cea mai mare valoare* ».

Tinand cont de tipul constructiilor de evaluat si de amplasarea acestora, cea mai buna alternativa posibila pentru aceste constructii este cea actuala, de proprietate imobiliara cu destinatia REZIDENTIALA, teren si locuinta C1 cu anexe(C2 si C3).

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U.aceasta abordare este permisibila legal,fizic posibil,fezabil financiar si maxim productiva.

17.2.EVALUAREA

Prin prisma celor prezentate la pct.14.1. pentru estimarea valorii de piata a imobilului s-a utilizat abordarea pe baza comparatiilor de piata si prin costuri. Abordarea prin venituri nu a fost utilizata, casa nu se poate inchiria in starea in care se afla.

17.2.1.Evaluarea utilizand abordarea prin piata

Aceasta metoda utilizeaza analiza pietei in vederea identificarii unor constructii similare si compararii acestora cu subiectul de evaluat. Preturile si informatiile referitoare la tranzactii sunt analizate pentru determinarea caracteristicilor inferioare, superioare sau identice cu proprietatea de evaluat si cuantificarea acestora. Valoarea de piata a unei proprietati este in relatie directa cu preturile proprietatilor comparabile(similare) si competitive.

17.2.2.Abordarea (evaluarea) prin metoda costului de înlocuire net

Prin aceasta metoda se estimeaza costul de inlocuire(sau reproducere, de nou) al cladirii din care s-a dedus o serie de elemente de depreciere: fizica,functionala si economica.

a)Deprecierea fizica-pierdere de valoare ca rezultat al utilizarii si uzarii unui activ in functiune si expunerea lui la factori de mediu. A fost estimat un grad de uzura exprimat procentual prin constatare directa si corelare cu durata normala de functionare si s-a calculat apoi efectiv ca depreciere.

b)Deprecierea functionala(morala)-pierdere de valoare ca urmare a progresului tehnologic, al aparitiei noilor tehnologii. S-a estimat o depreciere functionala procentual.

c)Deprecierea economica- pierdere de valoare rezultata ca urmare a actiunii unor factori externi activului(factori de piata). S-a estimat deprecierea in procente si apoi a fost calculata efectiv.

Pentru valoarea de piata se aplica efectiv relatia de calcul :

$$\text{Valoarea de piata} = \text{Cost actual} - \text{Depreciere}(\text{fizica} + \text{functionala} + \text{economica})$$

18.EVALUAREA PROPRIU-ZISA

18.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparației directe

a) Stabilirea valorii terenului - metoda comparatiei directe

Valoarea terenului obtinuta prin metoda comparatiei directe este prezentata ANEXA nr.1 .

Corectii efectuate:

Corectia pentru tip tranzactie, marja de negociere 5%;

Corectia pentru conditiile pietei: 0;

Corectia pentru localizare :-5% pentru comparabila de pe str. Calarasilor si 5% pentru Central

Corectia pentru utilitati :- 10 % utilitati fata situatia imobilului de evaluat, doar energie si intrerupta;

Corectia pentru acces:0% pentru toate comparabilele,



Corectia pentru forma teren: -10% 2 deschideri, 1 deschidere 20m.

Corectia pentru teren construit fata de teren liber:-10%, teren liber, mai valoros

Corectia pentru suprafata:-15% pentru suprafata mult mai mare, -10% pentru suprafata de 460m fata de 195, si -5% pentru suprafata de 310mp;

Comparabila C are cele mai mici corectii brute, 29,29%, deci

VALOAREA DE PIAȚĂ A TERENULUI DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	20.955Euro sau 107,46Euro/mp echivalent 96.227Lei sau 493Euro/mp
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

b) Stabilirea valorii imobilului (locuinta si teren) - metoda comparatiei directe

Valoarea imobilului prin metoda comparatiei directe este prezentata **ANEXA 2**

Corectii efectuate:

-*marja de negociere*, 5%, oferte multe, cerere redusa

-*pentru dreptul de proprietate*, corectia este 0;

-*pentru conditii de finantare*:vanzarea se face la piata, avem corectii 0;

-*pentru conditii de vanzare*:nu sunt necesare corectii;

-*pentru conditiile pietei*:0%;

-*pentru localizare*:corectie -5% pentru comparabila situata pe str. M Kogalniceanu, -10% pentru comparabila situata ultracentral si 10% pentru comparabila situata in Islaz;

-*pentru utilitati*: -10% lipsa utilitati pentru proprietatea de evaluat,

-*pentru marime teren*, s-a considerat 107Euro /mp

-*pentru nr de camere*, 5% pentru 1 camera

-*pentru dotari, finisaje*, corectie de -10% pentru toate comparabilele care au dotari fata de imobilul de evaluat.

-*pentru stare tehnica*, -15% pentru stare tehnica buna fata de starea tehnica rea a imobilului de evaluat

Comparabila A are cele mai mici corectii brute, 45,5%, deci, adopt valoarea pentru comparabila A,

Valoarea prin comparatii:

$$V_{pcomp}=26.584\text{Euro sau }122.075\text{Lei}$$

18.2 Abordarea (evaluarea) constructiilor prin metoda costului de înlocuire net

18.2.1.Pentru evaluarea locuintei C1 s-a utilizat:Turcus, S., Cristian, A., "Indrumar tehnic pentru evaluarea imediata ,la pretul zilei a constructiilor de locuinte " – editata de MATRIX ROM , fisa nr.34- *Locuinta modesta in mediul urban din caramida, planseu din beton, acoperis sarpanta din lemn, invelitoare din tabla, racordata la toate utilitatile, incalzire cu soba cu gaze, asimilare si corectii.*

Indicator de valoare:641Euro/mpAd, corectii pana la 450Euro/mpAd(nu are plansee de beton, nu are incalzire cu gaze, nu este racordata la utilitati.

Cost de inlocuire:450Euro/mpx65mp=**29.250Euro**

Uzura fizica estimata $U_f=80\%$, constructie veche, renovata.

Uzura functionala $U_{fc}=5\%$

Uzura externa $U_e=20\%$

Cu acestea, valoare aprin costuri este:

$$V_{pcostC1}=29.250 \times (1-0,80) \times (1-0,05) \times (1-0,20)=4.446\text{Euro sau }20.416\text{Lei}$$

18.2. 2.Pentru evaluarea anexelor C2 si C3 , cu suprafata construita desfasurata de 29+6=35mp s-a utilizat:Turcus, S., Cristian, A., "Indrumar tehnic pentru evaluarea imediata ,la pretul zilei a



construcțiilor de locuințe “ – editată de MATRIX ROM , 2013 actualizat, fișa nr.59-*Dependința din zidărie, pe o fundație ușoară din beton, sarpanta simplă, tavani din scanduri brute, învelitoare din tablă neagră, cu o zidărie din jumătate de cărămidă*).

Indicator de valoare: 253,19 Euro/mp

Cost de înlocuire: 253,19 Euro/mp x 35 mp = 8.861 Euro

Uzura fizică estimată $U_f = 80\%$

Uzura funcțională $U_{fc} = 5$

Uzura externă $U_e = 20\%$

Cu acestea, valoarea C2 prin costuri este:

$$V_{\text{pcostC2+C3}} = 8861 \times (1 - 0,80) \times (1 - 0,05) \times (1 - 0,20) = 1.347 \text{ Euro sau } 6.185 \text{ Lei}$$

VALOAREA LOCUINTEI C1 și ANEXELOR (C2+C3) DETERMINATĂ PRIN METODA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE NET	$C1 + (C2 + C3) = 4.446 \text{ Euro} + 1.347 \text{ Euro}$ sau $20.416 \text{ Lei} + 6.185 \text{ Lei} = 26.601 \text{ Lei}$
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

Valoare imobil (teren și construcțiile locuința C1 cu anexele C2 și C3 - prin costuri):

$$V_{\text{piațaCosturi}} = V_{\text{Teren}} + V_{C1+(C2+C3)}$$

$$V_{\text{piațaCosturi}} = 20.955 \text{ Euro} + 4.446 \text{ Euro} + 1.347 \text{ Euro} = 26.748 \text{ Euro}$$

echivalent în Lei (1 Euro = 4,5921 Lei/Euro):

$$V_{\text{piațaCosturi}} = V_{\text{Teren}} + V_{C1+(C2+C3)} = 96.227 \text{ Lei} + 20.416 \text{ Lei} + 6.185 \text{ Lei} = 122.828 \text{ Lei}$$

19. 18. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISĂ (SAU DREPTULUI DE PROPRIETATE EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	Valoare imobil: 26.748 Euro sau 122.828 lei din care: - locuința C1 = 4.446 Euro sau 20.416 Lei - anexa (C2+C3) = 1.347 Euro sau 6.185 Lei - teren 195 mp = 20.955 Euro sau 96.227 Lei
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA COSTURILOR	
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

EVALUATOR:

Ion Marcel

