



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI

GRIGORE GHICA 34
715200 - DOROHOI
BOTOȘANI - ROMÂNIA
www.primariadorohol.ro

Fax: +40(231)611310
Tel.: +40(231)610133
e-mail: primariadorohol@primariadorohol.ro



PROIECT

Hotărare

privind aprobarea efectuării unui schimb imobiliar între Municipiul Dorohoi și SC
RAM S.R.L. Dorohoi

Consiliul Local al Municipiului Dorohoi, județul Botoșani, întrunit în ședință
de ordinară la data de __.12.2018,

analizând expunerea de motive și referatul de specialitate înregistrat la nr.
17618/19/11/2018, întocmit de Direcția Patrimoniu, prin care se supune aprobării
Consiliului Local aprobarea unui schimb imobiliar între Municipiul Dorohoi, pe
de o parte și SC RAM srl, pe de alta parte,

având în vedere prevederile art. 1736 și următoarele din Codul Civil, și al
art. 121(4) din Legea nr. 215/2001 – Legea administrației publice locale,
republicată,

motivată de avizul favorabil al comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului
Local al Municipiului Dorohoi,

în temeiul art. 45(3) din Legea nr. 215/2001 – Legea administrației publice
locale, republicată,

hotărăște:

Art. 1.(1) Se aprobă Raportul de evaluare proprietate imobiliară tip teren
intravilan în suprafață de 5000 mp teren și construcție fundație situată în
intravilan Municipiul Dorohoi, PC 2241/1 - Anexa nr. 2 care face parte integrantă
din prezenta hotărare.

(2) Se aprobă Raportul de evaluare proprietate imobiliară Spațiu
administrativ: sediu Bancă S+P și garaj auto+teren intravilan 1080 mp, situată în
municipiul Dorohoi, str. Grigore Ghica nr. 37 - Anexa nr. 1 care face parte
integrantă din prezenta hotărare.

Art. 2. Se aproba schimbul imobiliar între Municipiul Dorohoi și SC RAM
S.R.L., din Dorohoi, după cum urmează:

a) SC RAM S.R.L, cu sediul în Dorohoi, Aleea Criva nr, 1, CUI J07/224/1999,
predă către Municipiul Dorohoi, imobilul înscris în CF nr. 50328, str. Grigore
Ghica nr. 37, format din teren în suprafața de 1177 mp(din măsurători 1080 mp),
și construcțiile C1 - având suprafața construită la sol de 385 mp, suprafața
construită desfășurată 619 mp; sediu Bancă P+Subsol construită din cărămidă,
acoperită cu tablă, cu suprafață utilă de 518,09 mp și C2 - garaj cu suprafață
construită la sol de 62 mp, din cărămidă, acoperit cu țiglă proprietatea SC Ram

S.R.L., conform Contractului de vânzare cumpărare nr. 3641/21.06.2018, având o valoare de 1.487.000 lei, conform Raportului de evaluare – Anexa nr. 1;

b) SC RAM S.R.L., cu sediul în Dorohoi, Aleea Criva nr, 1, CUI J07/224/1999, primește de la Municipiul Dorohoi imobilul înscris în CF nr. ____, respectiv lotul nr. 1, format din C1- fundație și teren curți construcții în suprafață de 5000 mp, având nr. cadastral ____ având o valoare totală de 2.298.293 lei(teren cu valoare de 1.935.500 lei; C1 - fundație cu valoare de 362.800 lei) - Anexa nr. 2

Art. 3. Diferența de pret, stabilită prin rapoartele de evaluare între cele două imobile, respectiv suma de 811.293 lei, și cheltuielile notariale privind perfectarea schimbului imobiliar va fi suportată de către SC RAM srl, cu sediul în Dorohoi, Aleea Criva nr, 1, CUI J07/224/1999.

Art. 4 În contractul de schimb ce urmează a se încheia se va insera o clauză specială prin care SC RAM S.R.L. nu va putea schimba destinația terenului obținut - complex turistic compus din hotel, restaurant, spa, parcare și alte utilități - decât cu aprobarea Consiliului Local Dorohoi, în caz contrar procedându-se la rezilierea contractului de schimb, cu plata de daune.

Art.5. La data adoptării prezentei hotărâri se revocă HCL nr. 286/07.11.2018

Art. 6 Primarul Municipiului Dorohoi, prin Direcția Patrimoniu va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

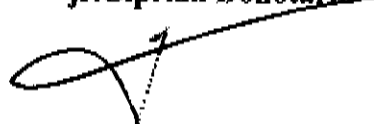
Art. 7. Prezenta hotărâre se va comunica:

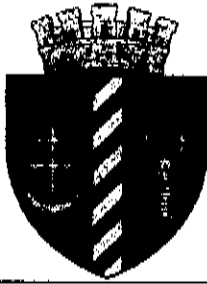
- Institutiei Prefectului Județului Botoșani;
- Primarului Municipiului Dorohoi;
- Direcției Economice, Direcției Patrimoniu și Direcției Tehnice;
- SC RAM srl, cu sediul în Dorohoi, Aleea Criva nr, 1, CUI J07/224/1999;
- Mass-mediei locale;

Inițiator,
PRIMAR,
Ing. Dorin Alexandrescu



Avizat de legalitate,
Secretar,
jr. Ciprian Dohotariu





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DOROHOI

GRIGORE GHICA 34
715200 - DOROHOI
BOTOȘANI - ROMÂNIA
www.primaria.dorohoi.com

Fax: +40(231)611310
Tel.: +40(231)610133
e-mail: primaria@dorohoi.com



17618/19.11.2018

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea unui schimb imobiliar dintre Municipiul Dorohoi și S.C. RAM S.R.L. Dorohoi

Având în vedere cererea S.C. RAM S.R.L.Dorohoi, înregistrată la Primăria municipiului Dorohoi cu nr.16.783/06.11.2018, prin care se aduce la cunoștința autorităților locale intenția de a achiziționa o suprafață de 5000 mp teren situat în municipiul Dorohoi, respectiv pe amplasamentul unde se intenționa construirea Centrului Cultural George Enescu.

Prin achiziționarea acestui amplasament, solicitantul dorește să investească în construirea unui hotel de categoria 4 stele, care să cuprindă de asemenea un restaurant, o parcare și alte utilități specifice.

Totodată, prin cererea sus menționată se arată că aprobarea unui proiect de hotărâre în acest sens ar trebui să aibă loc în regim de urgență, deoarece se intenționează depunerea în termen a documentației necesare obținerii unei finanțări cu fonduri europene, astfel încât, analizând cererea S.C. RAM S.R.L.Dorohoi, considerăm că se impune supunerea spre aprobarea Consiliului Local acestui proiect de hotărâre.

Aducem la cunoștința Consiliului Local și faptul că S.C. RAM S.R.L.Dorohoi este proprietara imobilului teren+cladire situat în municipiul Dorohoi, str. Gr. Ghica nr.37, respectiv fosta Bancă Agricolă, iar prin cererea depusă, administratorul S.C. RAM S.R.L.Dorohoi propune și analizarea unui schimb imobiliar, care să se aprobe și să se perfecteze în baza unor rapoarte de evaluare acceptate de Primăria municipiului Dorohoi.

Deoarece autoritățile administrației publice locale au mai intenționat înstrăinarea terenului ce era afectat de investiția Centrul Cultural George Enescu, s-a solicitat evaluatorului cu care Municipiul Dorohoi are contract de prestări servicii, să efectueze evaluarea amplasamentului respectiv la valoarea de piață pentru luna noiembrie 2018, precum și evaluarea imobilului proprietate a S.C. RAM S.R.L. Dorohoi.

Ca urmare a întocmirii celor două rapoarte de evaluare, au reieșit următoarele prețuri de piață:

- teren proprietate municipiu Dorohoi, în suprafață de 5000 mp - 415000 euro (1.935.500 lei);

- imobil construcție + teren proprietate S.C. RAM S.R.L. Dorohoi - 318.900 euro (1.487.300 lei).

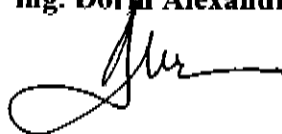
Amintim că fundația Centrului Cultural George Enescu este evaluată la valoarea de 77.800 euro (362.800 lei).

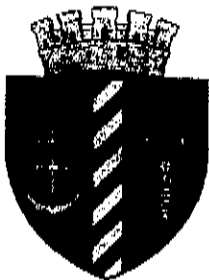
Analizând cele două rapoarte de evaluare, a reieșit faptul că, prin aprobarea unui schimb imobiliar, municipalitatea dorohoiană ar reuși aducerea în patrimoniul propriu a terenului și clădirii în care a funcționat prima școală din Dorohoi, în care a învățat și Spiru Harct, iar pentru diferența ce rezultă dintre cele două valori de piață, ar urma, ca în baza aceluiași rapoarte de evaluare, să mai obțină suma de 173.900 euro (811.293 lei), reprezentând contravaloarea diferenței de preț dintre cele două imobile, luând în calcul suprafața de 5000 mp teren + fundație.

Față de cele menționate, propunem spre aprobarea Consiliului Local Dorohoi a proiectului de hotărâre privind aprobarea schimbului imobiliar dintre Municipiul Dorohoi și S.C. RAM S.R.L. Dorohoi, în baza Rapoartelor de evaluare anexate, cu mențiunea că, în contractul de schimb se va insera și o clauză specială prin care S.C. RAM S.R.L. Dorohoi nu va putea schimba destinația terenului obținut, decât cu aprobarea Consiliului Local Dorohoi, în caz contrar procedându-se la rezilierea contractului de schimb, cu plata de daune.

PRIMAR,

ing. Dorin Alexandrescu





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DOROHOI

GRIGORE GHICA 34
715200 - DOROHOI
BOTOȘANI - ROMÂNIA
www.primaria.dorohoi.com

Fax: +40(231)611310
Tel.: +40(231)610133
e-mail: primaria@dorohoi.com



17618/19.11.2018

Se aprobă
PRIMAR,
ing. Dorin Alexandrescu

REFERAT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea unui schimb imobiliar dintre Municipiul Dorohoi și S.C. RAM S.R.L. Dorohoi

Având în vedere cererea S.C. RAM S.R.L.Dorohoi, înregistrată la Primăria municipiului Dorohoi cu nr.16.783/06.11.2018, prin care se aduce la cunoștința autorităților locale intenția de a achiziționa o suprafață de 5000 mp teren situat în municipiul Dorohoi, respectiv pe amplasamentul unde se intenționa construirea Centrului Cultural George Enescu.

Prin achiziționarea acestui amplasament, solicitantul dorește să investească în construirea unui hotel de categoria 4 stele, care să cuprindă de asemenea un restaurant, o parcare și alte utilități specifice.

Totodată, prin cererea sus menționată se arată că aprobarea unui proiect de hotărâre în acest sens ar trebui să aibă loc în regim de urgență, deoarece se intenționează depunerea în termen a documentației necesare obținerii unei finanțări cu fonduri europene, astfel încât, analizând cererea S.C. RAM S.R.L.Dorohoi, considerăm că se impune supunerea spre aprobarea Consiliului Local prezentul proiect de hotarare.

Aducem la cunoștința Consiliului Local și faptul că S.C. RAM S.R.L.Dorohoi este proprietara imobilului teren+cladire situat în municipiul Dorohoi, str. Gr. Ghica nr.37, respectiv fosta Bancă Agricolă, iar prin cererea depusă, administratorul S.C. RAM S.R.L.Dorohoi propune și analizarea unui schimb imobiliar, care să se aprobe și să se perfecteze în baza unor rapoarte de evaluare acceptate de Primăria municipiului Dorohoi.

Deoarece autoritățile administrației publice locale au mai intenționat înstrăinarea terenului ce era afectat de investiția Centrul Cultural George Enescu, s-a solicitat evaluatorului cu care Municipiul Dorohoi are contract de prestări servicii, să efectueze evaluarea amplasamentului respectiv la valoarea de piață pentru luna noiembrie 2018, precum și evaluarea imobilului proprietate a S.C. RAM S.R.L. Dorohoi.

Ca urmare a întocmirii celor două rapoarte de evaluare, au reieșit următoarele prețuri de piață:

- teren proprietate municipiu Dorohoi, în suprafață de 5000 mp - 415000 euro (1.935.500 lei);

- imobil construcție + teren proprietate S.C. RAM S.R.L. Dorohoi - 318.900 euro (1.487.300 lei).

Amintim că fundația Centrului Cultural George Enescu este evaluată la valoarea de 77.800 euro (362.800 lei).

Analizând cele două rapoarte de evaluare, a reieșit faptul că, prin aprobarea unui schimb imobiliar, municipalitatea dorohoiană ar reuși aducerea în patrimoniul propriu a terenului și clădirii în care a funcționat prima școală din Dorohoi, în care a învățat și Spiru Haret, iar pentru diferența ce rezultă dintre cele două valori de piață, ar urma, ca în baza aceluiași rapoarte de evaluare, să mai obțină suma de 173.900 euro (811.293 lei), reprezentând contravaloarea diferenței de preț dintre cele două imobile, luând în calcul suprafața de 5000 mp teren + fundație.

Față de cele menționate, propunem spre aprobarea Consiliului Local Dorohoi a proiectului de hotărâre privind aprobarea schimbului imobiliar dintre Municipiul Dorohoi și S.C. RAM S.R.L. Dorohoi, în baza Rapoartelor de evaluare anexate, cu mențiunea că, în contractul de schimb se va insera și o clauză specială prin care S.C. RAM S.R.L. Dorohoi nu va putea schimba destinația terenului obținut, decât cu aprobarea Consiliului Local Dorohoi, în caz contrar procedându-se la rezilierea contractului de schimb, cu plata de daune.

Direcția Patrimoniu

Director,

ing. Corolca Ungureanu Sava Daniel



S.C. RAM S.R.L. DOROHOI
str. Aleea Criva nr. 1, Dorohoi
CUI: J07/224/1999

C.L.
ADRESA DE TRIMITERE
10423
06 XI 18

Nr. 4033/06.11.2018

Catre,

**PRIMARIA MUNICIPIULUI DOROHOI
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI**

Subscrisa SC RAM SRL DOROHOI, cu sediul in Dorohoi, str. Aleea Criva nr. 1, CUI: J07/224/1999, reprezentata prin asociat unic Tudose Radu, prin prezenta va aducem la cunostinta intentia ferma de a achizitiona o suprafata de 5000 mp din zona centrala a municipiului Dorohoi (Plotonul Grigore Ghica – fundatie si teren) in scopul construirii unui complex turistic compus din hotel, restaurant, spa, parcare si alte utilitati. *

In speranta ca intentia mea va fi acceptata de reprezentantii autoritatii locale, aduc la cunostinta si faptul ca sunt proprietarul imobilului teren + constructie situat in Dorohoi, strada Grigore Ghica nr. 37 (fosta Banca Agricola), fiind dispus si la efectuarea unui schimb imobiliar intre aceste doua proprietati, in baza unor rapoarte de evaluare intocmite de Primaria Municipiului Dorohoi.

Fata de cele mentionate aduc la cunostinta intentia ca, dupa eventuala tranzactie imobiliara, sa depun documentatia necesara obtinerii unei finantari din fonduri europene pentru edificarea hotelului de categoria 4 stele mai sus mentionat. Intrucat perioada de depunere a proiectelor este foarte scurta, rog autoritatea locala sa promoveze un proiect de hotarare cat mai urgent posibil.

Date de contact: tudoseandrey@yahoo.com, tel: 0745.977.381

Va multumim.

Cu stima,

S.C RAM S.R.L.
Adm. Tudose Radu



S.C. EVALON S.R.L.
Sediu social: Mun. Iasi, str. Perju nr. 26, mansarda,ap.
3, Jud. Iasi, Cod Postal 700011
CUI: 35277889
Nr.Reg.Comert: J22/2140/2015
Banca: ING BANK

Cont: RO73INGB0000999905489506
Banca:Trezoreria Iasi
RO70TREZ4065069XXX022468
Tel: 0748925628
Email: evalon.office@gmail.com

Nr. 221 /02.11.2018

**Raport de evaluare proprietate imobiliara tip teren intravilan in
suprafata de 5000 mp, din suprafata de 7100 mp, si constructie fundatie,
situata in Intravilan Municipiul Dorohoi, Parcela 2241, Jud. Botosani**



PROPRIETAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI DOROHOI
BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI DOROHOI
SOLICITANT PRIMARIA MUNICIPIULUI DOROHOI

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al S.C. EVALON S.R.L. si al destinatarului PRIMARIA MUNICIPIULUI DOROHOI

NOIEMBRIE 2018

Catre: PRIMARIA MUNICIPIULUI DORHOI

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaaliat* al proprietății imobiliare de tip "Teren intravilan și construcție fundație" situată în Intravilan Municipiul Dorohoi, Parcela 2241, Jud. Botosani pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma contractului de prestări servicii încheiat cu dumneavoastră.

Structura proprietatii este urmatoarea:

- ✓ Teren intravilan in proprietate:

Teren intravilan	Nr cad	CF	Suprafata mp
Curti constructii	-	-	5,000 mp
Total			5,000 mp

- ✓ Pe teren se afla edificate constructiile, identificate astfel:

Cladire	Nr cad	CF	Ac la sol(mp)	Ad (mp)	Au (mp)	Terasa mp arie utila	Balcon mp arie utila
Construcție fundație	-	-	2,485.00 mp	2,485.00 mp	-	-	-
Total			2,485.00 mp	2,485.00 mp	-	-	-

- ✓ Proprietatea dispune de: energie electrica, apa, gaz, canalizare.

Scopul evaluării este pentru schimb imobiliar; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este valoarea de piață.

Proprietatea a fost inspectată în data de 02.11.2018 de către evaluator autorizat și fotografiată; în aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Data evaluării este 02.11.2018.

A fost evaluat dreptul **deplin** de proprietate al **PRIMARIEI MUNICIPIULUI DORHOI**, (identificat cu CUI 4112945, cu sediul social în Mun. Dorohoi, Strada Grigore Ghica, Nr. 34, Jud. Botosani) asupra amplasamentului.

Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini. Lipsa extras de carte funciara pentru informare valabil. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR formate din:

- **Standardele de Evaluare SEV**, compuse din:

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Implementare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

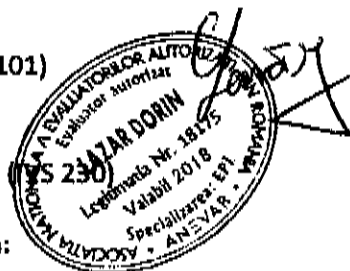
SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

SEV 400 - Verificarea evaluării

- **Ghidurile de evaluare GEV**, compuse din:

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2018



În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

DOUA MILIOANE DOUA SUTE NOUAZECI ȘI OPT DE MII TREI SUTE LEI
2.298.300 LEI
(Echivalent a 492.800 EURO)

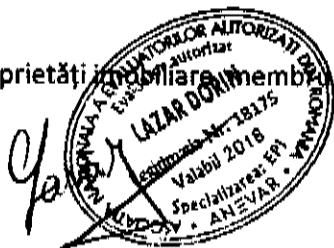
Teren	415.000 €	1.935.500 lei
Construcție fundație	77.800 €	362.800 lei
Amplasament	492.800 €	2.298.300 lei

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 4,6639 LEI.
- ✓ Valoarea nu conține TVA.

Cu stimă,

Ing. Lazar Dorin

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare membru titular ANEVAR



S.C. EVALON S.R.L. - membru corporativ ANEVAR



1 INTRODUCERE

1.1 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmațiile declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
- Concluziile și estimările se bazează pe informații și date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate, folositoare și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- Proprietatea a fost inspectată de către evaluator autorizat, în data de 02.11.2018.
- Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea 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.
- Implicarea noastră 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.
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele Intenționale de Evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR (Asociația Natională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Avem cunoștințele necesare îndeplinirii misiunii în mod competent, în urma programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR; nicio altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

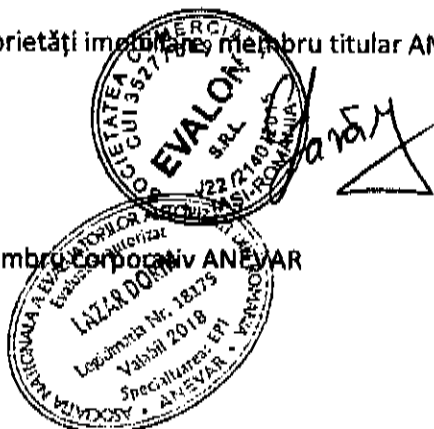
Firma "S.C. EVALON S.R.L." are încheiată asigurarea de răspundere civilă la "ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI" S.A., iar evaluatorul care a întocmit raportul de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere civilă la "ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI" S.A..

Cu stimă,

Ing. Lazar Dorin

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

S.C. EVALON S.R.L. – membru corporativ ANEVAR



CUPRINS

1	INTRODUCERE	4
1.1	CERTIFICARE	4
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
2.1	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	6
2.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI	6
2.3	IDENTIFICAREA ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAȚI	6
2.4	IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUPUSE EVALUARII	6
2.5	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	7
2.6	TIPUL VALORII	7
2.7	DATA EVALUARII	7
2.8	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII	7
2.9	NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	8
2.10	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	8
2.10.1	<i>Ipoteze</i>	8
2.10.2	<i>Condiții limitative</i>	9
2.10.3	<i>Ipoteze și ipoteze speciale</i>	10
2.11	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	10
2.12	DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STARDARDELE DE EVALUARE ANEVAR	10
2.13	FORMA RAPORTULUI	10
3	PREZENTAREA DATELOR	11
3.1	IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ	11
3.2	TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIEȚEI	11
3.3	DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATĂȚI ȘI AMPLASARE	11
3.3.1	<i>Aspecte economico-sociale, legislative și ale mediului înconjurător</i>	11
3.3.2	<i>Date despre localitate</i>	12
3.4	DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	13
3.4.1	<i>Descrierea terenului</i>	13
3.4.2	<i>Descrierea construcției</i>	14
3.4.3	<i>Starea pieței. Fapte curente</i>	14
3.4.4	<i>Analiza cererii solvabile pe piața imobiliară</i>	15
3.4.5	<i>Analiza ofertei competitive</i>	16
4	EVALUARE	17
4.1	CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	17
4.2	CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI LIBER	17
4.3	ABORDARI, ALEGEREA METODELOR	17
4.3.1	<i>Abordarea prin cost</i>	18
4.3.1.1	<i>Metoda comparatiilor directe utilizata in scopul stabilirii valorii de piata a terenului</i>	18
4.3.1.2	<i>Metoda costurilor segregate</i>	21
5	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	24
5.1	REZULTATELE OBTINUTE. OPINIA EVALUATORULUI	24
6	ANEXE	26
6.1	OFERTE	26



2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea și competența evaluatorului

S.C. EVALON S.R.L

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala 35277889

Registrul Comertului sub nr. J22/2140/2015

Nr. autorizatie membru corporativ ANEVAR 0554

Sediul social: Mun. Iasi, str. Perju nr. 26, mansarda, ap. 3, judet Iasi

Cod postal 700011

Telefon: 0748925628

E-mail: evalon.office@gmail.com

2.2 Identificarea clientului și a oricărui alti utilizatori desemnati

Raportul de evaluare a fost solicitat de **PRIMARIA MUNICIPIULUI DORHOI**.

2.3 Identificarea oricărui utilizator desemnat

Destinatarul prezentului raport de evaluare este **PRIMARIA MUNICIPIULUI DORHOI**.

Scopul evaluării

Scopul evaluării este schimb de proprietati imobiliare .

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR formate din:

- **Standardele de Evaluare SEV**, compuse din:

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Implementare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 400 - Verificarea evaluării

- **Ghidurile de evaluare GEV**, compuse din:

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2018

Tipul valorii este întotdeauna determinat de scopul valorii.

Conform scopului evaluării s-a urmărit valoarea de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 100 - Cadrul general; valoarea de piață este baza evaluării.



2.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară formata din:

- ✓ Teren Intravilan in proprietate:

<i>Teren intravilan</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata mp</i>
Curti constructii	-	-	5,000 mp
Total			5,000 mp

✓ Pe teren se afla edificate construcțiile, identificate astfel:

Cladire	Nr cad	CF	Ac la sol(mp)	Ad (mp)	Au (mp)	Terasa mp arie utila	Balcon mp arie utila
Construcție fundație	-	-	2,485.00 mp	2,485.00 mp	-	-	-
Total			2,485.00 mp	2,485.00 mp	-	-	-

✓ Proprietatea dispune de: energie electrica, apa, canalizare și gaz.

2.5 Drepturi de proprietate evaluate

A fost evaluat dreptul **deplin** de proprietate al **PRIMARIEI MUNICIPIULUI DORHOI**, (indentificat cu CUI 4112945, cu sediul social in Mun. Dorohoi, Strada Grigore Ghica , Nr. 34, Jud. Botosani) asupra amplasamentului.

Evaluatorul a mai avut la dispoziție și următoarele acte:

- Plan teren și fundație
-

Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini. Lipsa extras CF pentru informare actualizat Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

2.6 Tipul valorii

Tipul de valoare, în relație cu scopul, este baza evaluării.

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, pentru realizarea unui schimb imobiliar, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață** = baza de evaluare, așa cum este aceasta definită în Standardul de Evaluare IVS Cadru general:

- *“ Valoarea de piață este 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.”*

Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și precizez că la orice altă dată valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condițiile pieței sau în caracteristicile proprietății.

2.7 Data evaluării

Data evaluării este 02.11.2018.

2.8 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Inspectia proprietatii, a fost efectuată în data de 02.11.2018 de către evaluator Lazar Dorin, reprezentantul S.C. EVALON S.R.L. în prezența proprietarului, un reprezentant al Primăriei Municipiului Dorohoi.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispoziție de către utilizator, și a identificat activul cu ajutorul coordonatelor cadastrale.

La data inspectiei, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (drepturi de proprietate, istoric, suprafețe, caracteristicile proprietății).

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **NOIEMBRIE 2018**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în calcul pentru valorile estimate de către evaluator.



Exprimarea opiniei finale «in valuta» o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premize care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica. etc.).

2.9 Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

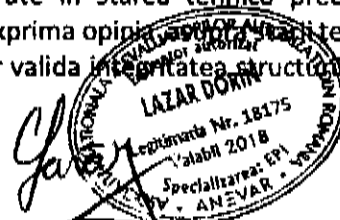
- Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele amplasamentului;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- **PRIMARIA MUNICIPIULUI DORHOI** - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric – precizate prin Contract de vânzare cumpărare și Extras de Carte Funciară pentru informare prezentate), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe pagini specializate pe internet: www.olx.ro; www.lajumatate.ro, www.imobiliare.ro, www.multecase.ro, www.google.ro/maps, <http://geoportal.ancpi.ro/>, www.wegohere.com.

2.10 Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, opinia evaluatorului fiind în concordanță cu acestea.

2.10.1 Ipoteze

- Valoarea opinată 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 niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a 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 de evaluare și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de PRIMARIA MUNICIPIULUI DORHOI și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport de evaluare.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirii, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar. Nu se poate exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurală sau sistemului clădirii;



- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Cu ocazia inspecției nu am fost informată despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.

2.10.2 Condiții limitative

- Prezența evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluatorul și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (extras de carte funciară pentru informare); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcției, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar, fiind limitată exclusiv la acestea;
- 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 pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport de evaluare, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate în niciun fel sau în mod scris prealabil al evaluatorului;



- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

2.10.3 Ipoteze și ipoteze speciale

- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. 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 evaluării.

2.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare 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 destinatar și beneficiar (client), atrage sancțiuni.

2.12 Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare ANEVAR

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietari, în calitate de beneficiar și destinatar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați. Raportul este confidențial, strict pentru proprietarii proprietății, în calitate de beneficiar și destinatar, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

2.13 Forma raportului

Se convine și se confirmă faptul că tipul și forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ.

Conținutul și structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Raportare. Prezentul raport conține 5 capitole și Anexe, după cum urmează: Cap.1- Introducere; Cap.2- Metodologie de referință ai evaluării; Cap.3 – Prezentarea datelor; Cap.4 –Evaluare; Cap.5 – Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii selectate; Anexele raportului.



3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaaliat* al proprietății imobiliare de tip " Teren intravilan și construcție fundație " situată în Intravilan Municipiul Dorohoi, Parcela 2241, Jud. Botosani pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma contractului de prestări servicii încheiat cu dumneavoastră.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren intravilan în proprietate:

Teren intravilan	Nr cad	CF	Suprafata mp
Curti constructii	-	-	5,000 mp
Total			5,000 mp

- ✓ Pe teren se afla edificata constructia, identificata astfel:

Cladire	Nr cad	CF	Ac la sol(mp)	Ad (mp)	Au (mp)	Terasa mp arie utila	Balcon mp arie utila
Construcție fundație	-	-	2,485.00 mp	2,485.00 mp	-	-	-
Total			2,485.00 mp	2,485.00 mp	-	-	-

- ✓ Proprietatea dispune de: energie electrica, apa, gaz, canalizare.

A fost evaluat dreptul deplin de proprietate al PRIMARIEI MUNICIPIULUI DORHOI, (identificat cu CUI 4112945, cu sediul social în Mun. Dorohoi, Strada Grigore Ghica, Nr. 34, Jud. Botosani) asupra amplasamentului.

Evaluatorul a mai avut la dispoziție și următoarele acte:

- Plan teren și fundație

Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini. Lipsa extras CF pentru informare actualizat Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

3.2 Tipul proprietății și definirea pieței

Proprietatea evaluată, compusă din teren în suprafața totală de 5.000 mp, intravilan cu destinație curți construcții, pe care se află edificată fundația unei construcții cu suprafața total construită de 2485 mp.

Piața acestui tip de proprietate este o **pieță zonală de tip teren liber intravilan**, localizată în zona centrală, mun. Dorohoi.

3.3 Date despre zona, oras, vecinătăți și amplasare

3.3.1 Aspecte economico-sociale, legislative și ale mediului înconjurător

Date generale



Botoșani este municipiul de reședință al județului cu același nume, Moldova, România.

Este așezat în partea de sud-vest a județului Botoșani, pe interfluviul dintre râurile Sitna și Dresleuca, spre vest între Dresleuca și Siret, apoi coboară între dealurile Crivăț, Agafton, Baisa, în adâncuri sprijinindu-se pe platforma Moldovei.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Botoșani se ridică la 106.847 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 115.070 de locuitori. Din aceștia, 54.978 sunt de sex feminin și 51.869 de sex masculin. Compoziția etnică a populației este următoarea: 97.589 de români (91,3%), 14 maghiari, 1.245 de romi, 21 de ucrainieni, 16 de germani, 10 turci, 400 de lipoveni, 12 greci, 11 italieni, 37 de evrei, 21 de armeni, 31 de persoane de altă etnie și 7434 de persoane cu etnie nedeclarată. Din populația totală recenziată și-au declarat ca limba maternă: limba română 98.338, limba maghiară 14, limba romani 817, limba ucraineană 12, limba germană 10, limba turcă 8, limba rusă 156, limba italiană 12, limba greacă 14, limba armeană 3, idiş 11, 26 de persoane de altă limbă maternă și 7422 de persoane cu limba maternă nedeclarată.

Municipiul Botoșani realizează în momentul de față 70% din PIB-ul județului, deși populația acestuia reprezintă doar 25% din populația județului. În Botoșani își desfășoară activitatea peste 7000 de societăți.

3.3.2 Date despre localitate

Dorohoi este un municipiu în județul Botoșani, Moldova, România, format din localitățile componente Dealu Mare, Dorohoi (reședința), Loturi Enescu și Progresul.

Acesta se află pe malul râului Jijia la 36 de km de municipiul Botoșani, care este reședința județului cu același nume. La recensământul din anul 2011 avea o populație de 24.309 locuitori.

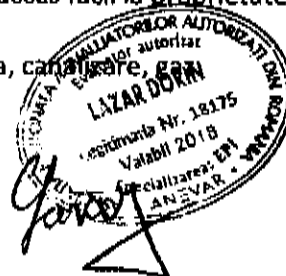
Municipiul Dorohoi, reședința fostului județ cu același nume, se află așezat în partea de nord-vest a Câmpia Moldovei de Sus, în Județul Botoșani, la contactul Câmpiei Jijiei Superioare cu Dealurile Bour, la confluența râului Jijia cu râul Buhai, la 200 m altitudine pe malul drept al râului Jijia. Din punct de vedere geografic, orașul este așezat în partea de nord est a României, în zona de contact dintre regiunea de dealuri înalte Bourul-Ibănești de pe stânga văii Siretului și Câmpia Moldovei pe cursul superior al râului Jijia.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Dorohoi se ridică la 24.309 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 30.949 de locuitori. [1] Majoritatea locuitorilor sunt români (89,93%), cu o minoritate de romi (1,54%). Pentru 8,35% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. [2] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (86,21%), dar există și minorități de penticostali (2,04%) și creștini după evanghelie (1,66%). Pentru 8,48% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională. Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară evaluată se află în Mun. Dorohoi, Strada Alexandru Ioan Cuza, Nr. 27, Jud. Botoșani, o zonă preponderent mixta comerciala, cu blocuri de locuinte colective cu regim de inaltime P+4E, cladiri comerciale cu regim de inaltime P, având acces facil la proprietate și mijloace de transport în comun la o distanță relativ mică.

Zona dispune de următoarele utilități: energie electrică, apa, canalizare, gaze, etc.

Fragment de hartă cu proprietatea analizată:





Proprietate analizata



Proprietate analizata



3.4 Descrierea amplasamentului

3.4.1 Descrierea terenului

Teren în suprafața totală de 5.000 mp cu destinația intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în zona centrală a Mun. Dorohoi, Parcela 2241, Jud. Botosani.

Suprafata amplasamentului este de 5.000 mp, forma este regulata , dreptunghiulara, cu deschiderea la strada , relație proporțională bună, amplasarea clădirii pe lot fiind poziționată paralel cu strada.

Terenul este unul bun de fundații.

Utilitățile amplasamentului sunt cele oferite de municipalitate și sunt servicii oferite de regiile sau societățile pentru distribuirea alimentării cu apă, gaz, electricitate, canalizare.

Amplasamentul dispune de cale de acces asfaltata, nu este imprejmuit.

3.4.2 Descrierea construcției

Constructai edificata pe teren este o fundație continua cu cuzineti armati edificata in anul 1991 cu suprafata totala de 2485 mp.

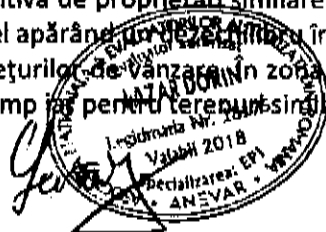
3.4.3 Starea pieței. Fapte curente

Livrările de spații comerciale vor atinge în acest an nivelul de 200.000 de metri pătrați, însemnând o creștere de 8% a stocului total de spații comerciale, fiind programate proiecte noi și extensii în zece orașe medii și mari din țară. Piața locală de retail este într-o etapă de maturizare și optimizare, în care atât dezvoltatorii, cât și retailerii, analizează cu foarte mare atenție orașele și zonele cu potențial de vânzări. Drept urmare, în următoarea perioadă vom vedea în special extinderi ale unor proiecte performante, care își vor întări astfel poziția, și proiecte de conveniență în orașe secundare și terțiare neacoperite sau cu o ofertă subdimensionată de spații de retail.

Orașele din România în care sunt programate spre livrare noi spații de retail în 2018 sunt Timișoara, Craiova, Bistrița, Sibiu, Buzău, Satu Mare, Baia Mare, Slobozia, Roman și Focșani, finalizarea unora dintre aceste proiecte fiind condiționată de obținerea autorizațiilor de construire în timp util. „În următoarea perioadă vom vedea în special extinderi ale unor proiecte performante, care își vor întări astfel poziția, și proiecte de conveniență în orașe secundare și terțiare neacoperite sau cu o ofertă subdimensionată de spații de retail”, a adăugat Marcu.

În țară, orașele cu cea mai mare densitate de spații comerciale rămân Suceava (1.167 mp/1.000 de locuitori) și Oradea (926 mp/1.000 de locuitori), în timp ce în orașele primare, cu o populație de peste 250.000 de locuitori, acest indicator variază între 380 mp/1.000 de locuitori în Craiova și 694 mp/1.000 de locuitori în Timișoara. Din punctul de vedere al numărului total de proprietăți disponibile spre vânzare, tendința de diminuare este și mai accentuată, atingând o medie de 33%. Constanța se situează, din nou, în fruntea clasamentului celor mai mari scăderi (cu un minus de 37%), fiind urmată îndeaproape de București, cu un recul de 35%; cel mai mic declin, în valoare de 25%, a fost consemnat tot în Iași. La capitolul cerere, datele pe primul trimestru al anului arată o creștere importantă față de perioada similară a anului trecut – în flagrantă opoziție, așadar, cu trendul ofertei. În cele șase mari orașe analizate, interesul pentru achiziția de locuințe s-a majorat, per ansamblu, cu 16% față de primele trei luni din 2016. Cel mai semnificativ avans (de 38%) a avut loc în Brașov, iar cel mai mic în București (13%). Cluj-Napoca este singura excepție de la regulă: aici, cererea de locuințe este cu 7% mai mică decât în urmă cu 12 luni – comparativ cu trimestrul anterior însă, interesul potențialilor cumpărători din orașul de pe Someș este cu 37% mai mare.

Definirea pietei și a subpietel: Piața imobiliară este definită de proprietăți imobiliare comerciale, amplasate în zona centrală a Mun. Dorohoi, preponderent cu proprietăți rezidențiale - tip case/vile cu regim de înălțime P+1E/M. Din punct de vedere edilitar: zona în dezvoltare. Din punct de vedere economic: zonă cu economie în creștere. Cererea de proprietăți similare este dată de persoane cu venituri medii/ridicate, pentru a contracta un credit ipotecar. Evoluția cererii este în stagnare iar volumul cererii este redus. Oferta competitivă de proprietăți similare este în stagnare, cu volum mediu. Oferta depășește totuși cererea, astfel apărând un exces în favoarea ofertei care poate genera, pe termen mediu, o reducere a prețurilor de vânzare. În zona, prețurile pentru proprietăți similare, la oferta sunt între 500 - 700 euro/mp iar pentru terenuri similare sunt cuprinse



intre: 60 - 70 euro/mp. Ca și concluzie evaluatorul estimeaza posibilitatea reducerii prețurilor pe termen mediu.

În ceea ce privește numărul de autorizații de construcții pentru clădiri rezidențiale a crescut în martie cu 4,5% față de aceeași lună a anului anterior, până la 3.489, avansul fiind generat mai ales de majorarea cererii în Moldova și în zona Capitalei, arată datele publicate vineri de Institutul Național de Statistică (INS).

În februarie, numărul de autorizații a scăzut cu 5,7% față de februarie 2016, până la 2.367, după un avans de 9,2% în ianuarie, scrie News.ro. Cumulat, în primele trei luni din acest an, numărul de autorizații de construcție pentru locuințe a crescut cu 1,9% față de primul trimestru din 2016, până la 7.417. Din numărul de autorizații eliberate în martie 2017, 62,1% au fost în localități rurale.

Față de a treia lună din 2016, cea mai mare creștere a numărului de autorizații a fost înregistrată în județele din Moldova, iar cea mai mare scădere în Muntenia. "În luna martie 2017 față de aceeași lună a anului precedent, se remarcă o creștere a numărului de autorizații de construire eliberate pentru clădiri rezidențiale (+150 autorizații), creștere reflectată în următoarele regiuni de dezvoltare: Nord-Est și București-Ilfov (+114 autorizații fiecare), Sud-Est și Centru (+43 fiecare) și Sud-Vest Oltenia (+5). Scăderi s-au înregistrat în următoarele regiuni de dezvoltare: Sud-Muntenia (-94 autorizații), Vest (-43) și Nord-Vest (-32)", a informat INS.

În 2016, numărul de autorizații pentru clădiri rezidențiale a scăzut cu 1,2% față de anul anterior, până la 38.653, declinul fiind generat mai ales de reducerea cererii în zona Capitalei, în Moldova și în Muntenia.

În 2015, autoritățile au eliberat 39.112 de autorizații de construcție pentru clădiri rezidențiale, în creștere cu 3,8% față de anul precedent. În perioada 2009-2014, numărul de autorizații pentru clădiri de locuințe - care includ atât locuințele unifamiliale, cât și blocurile de apartamente - au scăzut cu 38%, arată statisticile oficiale, pe fondul căderii cererii de locuințe din partea populației.

Piața imobiliară analizată va fi de tip comercială, iar din punct de vedere al caracteristicilor proprietății avem următoarele:

- proprietate imobiliară comercială;
- baza de clienți a acestei pieți o constituie persoanele cu venituri mari care au funcții de conducere sau joburi bine cotate din punct de vedere financiar sau populația cu venituri medii care pot apela la un credit ipotecar sau au afaceri proprii;
- construcțiile sunt noi, anul edificării PIF 1991 și anul recondiționării capitale necunoscut;
- proprietăți echivalente disponibile sunt cele din Mun. Dorohoi, zona centrală, Jud. Botosani.

Aria pieții – aria pieții imobiliare comerciale analizată se limitează la zona centrală a Mun. Dorohoi, Jud. Botosani.

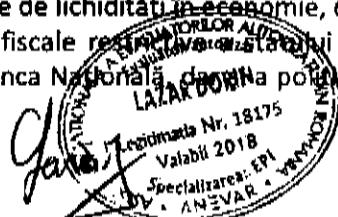
3.4.4 Analiza cererii solvabile pe piața imobiliară

Cererea reprezintă numărul de proprietăți de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Mărimea cererii determină atractivitatea unei proprietăți.

Cererea manifestată pe piață este în funcție de cererea unor produse concurente/substituibile. Orientarea pieței spre componente mai puțin poluante, reciclabile și mai economice afectează direct cererea de mijloace fixe mobile.

În contextul economic actual, marcat de constrângerea activității industriale, de creșterea fiscalității și restrângerea accesului la creditare, cererea pentru astfel de proprietăți este extrem de redusă, iar prețurile sunt în scădere, pe fondul lipsei acute de lichidități în economie, datorată crizei financiare, pe de o parte, iar pe de altă parte politici fiscale restrictive și a reducerii creditării bancare, ca urmare a restricțiilor impuse de Banca Națională din România și a măsurilor prudente a



băncilor.

Cu toate că pentru elaborarea prezentului raport de evaluare a fost întreprinsă o amplă cercetare de piață, nu a fost identificat nici un anunț de cumpărare sau de închiriere pentru o astfel de proprietate. Un alt indiciu cu privire la faptul că cererea pentru astfel de proprietăți este extrem de redusă este și perioada îndelungată în care anunțurile de vânzare sau închiriere pentru asemenea proprietăți rămân valabile.

Aceste aspecte nu sunt, însă, extrem de relevante, având în vedere că un potențial cumpărător caută un anumit tip de astfel de proprietate imobiliară, în funcție de preferințele proprii, fiindu-i mai dificil să selecteze o proprietate dintre cele ofertate de proprietari, decât să întreprindă pe cont propriu o căutare a unei proprietăți adecvate necesităților sale.

Clienții potențiali pentru acest tip de proprietate imobiliară sunt firmele foarte mari, care au ca obiect de activitate prestările de servicii ori investitorii care urmăresc prin cumpărarea unei asemenea proprietăți obținerea unui profit din închirierea spațiilor de birouri către terți.

3.4.5 Analiza ofertei competitive

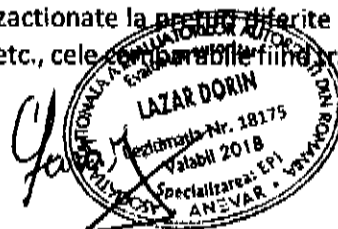
Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta competitivă presupune identificarea în aria de piață a:

- stocului de produs finalizat, adică a proprietăților care există fizic și au ajuns la maturitate (au atins gradul de ocupare și nivelul chiriilor din piața specifică);
- proprietăți similare în curs de dezvoltare (stadiul incipient al dezvoltării construcției, finalizarea lor implicând un timp relativ scăzut);
- proprietăți similare planificate în aria de piață (în stadiul de proiect și care au șanse de finalizare).

La data întocmirii prezentului raport de evaluare în municipiul Dorohoi nu sunt oferite spre vânzare sau spre închiriere clădiri de birouri foarte apropiate ca și caracteristici de proprietatea subiect.

Din analiza pieței, în Mun. Dorohoi, zona centrală clădirile comerciale sunt oferite spre închiriere la prețuri cuprinse în intervalul **4 – 10 euro/mp**. Se constată că spre limita maximă a prețurilor se situează locuințele de dimensiuni favorabile, finisaje de calitate, stare tehnică bună, amplasate în zone cu acces favorabil. Terenurile sunt tranzacționate la prețuri diferite în funcție de destinație (arabil sau nu), suprafețe, apropiere de utilități, etc., cele favorabile fiind tranzacționate în jurul valorilor de **80 - 120 euro/mp**.



4 EVALUARE

4.1 Cea mai buna utilizare a proprietății imobiliare

Definiție CMBU – Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

1. **Permisă legal** – evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. Trebuie să fie analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.
2. **Posibilă fizic** – dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații). Se iau în considerație capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic).
3. **Fezabilă financiar** – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.
4. **Maxim productivă** – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru acea utilizare.

4.2 Cea mai buna utilizare a terenului liber

CMBU a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

Luând în considerare tipul terenului, locația în zona rezidențială și particularitățile constructive ale zonei, putem afirma că cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de proprietate imobiliară de tip construcție de tip comercială.

4.3 Abordari, alegerea metodelor

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare au fost utilizate 2 abordari:

1. Abordarea prin cost: pentru estimarea valorii terenului s-a folosit metoda comparației vânzărilor pentru că există date comparabile; au fost luate în calcul elemente de comparație : amplasamentul terenului, dimensiunile, utilitățile existente sau posibilitatea de acces la acestea, accesul la drumuri modernizate.

Pentru estimarea costurilor clădirii s-a folosit metoda costurilor segregate care utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii. S-a calculat un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție, plus manopera, utilaje și transporturi legate de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață utilă.

Costul total al clădirii este estimat prin însumarea costurilor pentru diferitele componente ale clădirii. Apoi, sunt estimate deprecierea din cauza uzurii fizice, neadecvării funcționale și deprecierea economice și scăzute din costul de înlocuire al structurii.

În final, valoarea terenului este adunată la această sumă pentru a obține valoarea finală a proprietății imobiliare.



4.3.1 Abordarea prin cost

4.3.1.1 Metoda comparatiilor directe utilizata in scopul stabilirii valorii de piata a terenului

Lotul de teren studiat (luat in calcul) este gata pregatit si utilizat pentru construire, fiind studiat ca un amplasament. Din punct de vedere al caracteristicilor fizice, nu sunt necesare imbunatatiri interne, nici externe.

Conform informatiilor primite nu exista restrictii speciale (altele decat cele uzuale ale zonei) de dezvoltare a amplasamentului.

Evaluarea amplasamentului a fost efectuata prin metoda comparatiilor directe, care este cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii privind vanzari comparabile.

Metoda analizeaza, compara si ajusteaza tranzactiile si alte date cu importanta valorica pentru loturi similare. Ea este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare si se bazeaza pe valorile unitare rezultate in urma tranzactiilor cu terenuri efectuate in zona.

Metoda comparatiilor de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, respectiv estimarea valorii se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare, comparand apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat".

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile de tranzactionare a unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati, intre elementele care influenteaza preturile de tranzactie.

Procesul de comparare ia in considerare asemanarile si deosebirile intre terenul „de evaluat” si celelalte terenuri deja tranzactionate, despre care exista informatii suficiente.

Pentru estimarea valorii proprietatii prin aceasta metoda, evaluatorul a apelat la informatiile provenite din tranzactiile sau ofertele de proprietati asimilabile celui de evaluat.

Comp.	Data ofertei	Localizare	S (mp.)	Acces	inclinatie	regim economic	Utilitati	Pret euro/mp
1	octombrie-18	Similar, Loc. Barlad	550 mp	direct, drum asfaltat	plan	rezidential	toate utilitatile	100.00 €/mp
2	octombrie-18	Similar, Loc. Barlad	800 mp	direct, drum asfaltat	plan	rezidential	toate utilitatile	125.00 €/mp
3	octombrie-18	Similar, Loc. Roman	207 mp	direct, drum asfaltat	plan	rezidential	toate utilitatile	120.00 €/mp

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietates subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	ADRESA	Intravilan Municipiul Dorohoi, Parcela 2241, Jud. Botosani	Similar, Loc. Barlad	Similar, Loc. Barlad	Similar, Loc. Roman
1	DESCRIEREA TRANZACȚIEI/OFERTEI	2/11/2018 5,000 mp	50.00 mp	2/11/2018 800.00 mp	2/11/2018 207.00 mp



2	PREȚ VÂNZARE	€	55,000 €	100,000 €	24,840 €
3	CRITERIUL DE COMPARAȚIE	€/mp	100.00 €/mp	125.00 €/mp	120.00 €/mp
4	OFERTA/TRANZACȚIE		Oferta	Oferta	oferta
	Ajustare %		-10%	-10%	-10%
	Ajustare absolut		10.00 €	12.50 €	12.00 €
	Pret ajustat (euro/mp)		90 €/mp	113 €/mp	108 €/mp
5	DREPTUL DE PROPRIETATE	Deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Pret ajustat (euro/mp)		90 €/mp	113 €/mp	108 €/mp
6	CONDIIȚI DE VANZARE	Normale	Normale	Normale	Normale
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
	Pret ajustat (euro/mp)		90 €/mp	113 €/mp	108 €/mp
7	CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPA CUMPARARE	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Pret ajustat (euro/mp)		90 €/mp	113 €/mp	108 €/mp
8	CONDIIȚI DE FINANTARE	De plata	de plata	de plata	de plata
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0.00	0.00	0.00
	Pret ajustat (euro/mp)		90 €/mp	113 €/mp	108 €/mp
9	CONDIIȚI DE PIAȚĂ	Nov-18	Nov-18	Nov-18	Nov-18
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Pret ajustat (euro/mp)		90 €/mp	113 €/mp	108 €/mp
10	LOCALIZARE	Intravilan Municipiul Dorohoi, Parcela 2241, Jud. Botosani	Similar, Loc. Barlad	Similar, Loc. Barlad	Similar, Loc. Roman
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Pret ajustat (euro/mp)		90 €/mp	113 €/mp	108 €/mp
11	ACCES	direct, drum asfaltat	direct, drum asfaltat	direct, drum asfaltat	direct, drum asfaltat
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Pret ajustat (euro/mp)		90 €/mp	113 €/mp	108 €/mp
12	TOPOGRAFIA	plan	plan	plan	plan
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Pret ajustat (euro/mp)		90 €/mp	113 €/mp	108 €/mp
13	SUPRAFAȚA	5,000 mp	550.00 mp	800.00 mp	207.00 mp
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Pret ajustat (euro/mp)		90 €/mp	113 €/mp	108 €/mp
14	UTILITĂȚI DISPONIBILE	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Pret ajustat (euro/mp)		90 €/mp	113 €/mp	108 €/mp
15	REGIM JURIDIC	intravilan	intravilan	Intravilan	Intravilan
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Pret ajustat (euro/mp)		90 €/mp	113 €/mp	108 €/mp
16	REGIM ECONOMIC (DESTINATIE)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential



	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		90 €/mp	113 €/mp	108 €/mp
17	INDICATORI DE URBANISM				
	CUT	n/a	n/a	n/a	n/a
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		90 €/mp	113 €/mp	108 €/mp
	POT	n/a	n/a	n/a	n/a
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0%	0%	0%
	Preț ajustat (euro/mp)		90 €/mp	113 €/mp	108 €/mp
18	RESTRUCTIILE LEGALE/AVIZE	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		- €	- €	- €
	Preț ajustat (euro/mp)		90 €/mp	113 €/mp	108 €/mp
19	ALTE AJUSTARI	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare %		-8%	-6%	-6%
	Ajustare absolut		-7.00 €/mp	-7.00 €/mp	-7.00 €/mp
	Preț ajustat (euro/mp)		83.00 €/mp	105.50 €/mp	101.00 €/mp
	Ajustarea netă	absolut	-7.0 €	-7.0 €	-7.0 €
	Ajustarea netă	procentual	-7%	-6%	-6%
	Ajustarea brută	absolut	7.00 €	7.00 €	7.00 €
	Ajustarea brută	procentual	7%	6%	6%
	Valoare unitară	83.00 €/mp	83 €/mp	106 €/mp	101 €/mp
	Valoare teren	415,000 €	1,935,500 lei		

Ajustările aplicate comparabilelor pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate sunt următoarele:

- **Ajustările pentru negociere:** Aceasta se aplică tuturor comparabilelor deoarece sunt oferte și nu tranzacții deja încheiate. Procentul de -10% a fost stabilit în baza datelor furnizate de vânzătorii din zonă care sunt dispuși să negocieze între 10 – 13 euro/mp în funcție de modalitatea de plată (cash sau credit);
- **Ajustările pentru dreptul de proprietate transmis:** ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0% deoarece toate comparabilele sunt deținute deplin de proprietari;
- **Ajustările pentru condiții de vânzare:** sunt 0% deoarece se presupune că condițiile de vânzare sunt cele normale;
- **Ajustările pentru cheltuieli necesare imediat după achiziționare:** sunt 0% deoarece se presupune că nu există cheltuieli necesare față de proprietatea subiect;
- **Ajustările pentru condiții de finanțare:** sunt 0% deoarece se presupune că nu există diferențe față de subiect;
- **Ajustarea pentru condițiile de plată :** sunt 0% deoarece ofertele sunt recente;
- **Ajustarea aplicată pentru localizare :** se referă la interesul pe care îl prezintă zona de situare și care poate prezenta fluctuații chiar în cadrul unei zone de sine stătătoare; ajustarea este 0% deoarece toate comparabilele sunt din aceeași zonă cu proprietatea subiect;
- **Ajustarea pentru acces:** nu au fost aplicate ajustări pentru acces deoarece toate comparabilele au acces din drum asfaltat.
- **Ajustarea pentru topografie:** nu au fost aplicate ajustări deoarece toate comparabilele au topografie ușor în pantă similară cu cea a proprietății subiect.
- **Ajustarea pentru suprafață:** nu au fost aplicate ajustări deoarece toate comparabilele au suprafață similară cu cea a proprietății subiect.



- **Ajustarea pentru utilitati:** nu au fost aplicate ajustari deoarece toate comparabilele au acces la utilitati similar cu proprietatea subiect.
- **Ajustarea pentru regimul juridic:** nu au fost aplicate ajustari deoarece toate comparabilele au localizare intravilana similar cu proprietatea subiect.
- **Ajustarea pentru destinatie:** nu au fost aplicate ajustari deoarece toate comparabilele au destinatie rezidentiala similara cu cea a proprietatii subiect.
- **Alte ajustari:** au fost aplicate ajustari de -7 euro/mp tuturor comparabilelor insemnand costul pe mp de demolare a fundatiei. A fost considerat un cost de demolare de 20 euro/mp: $(2485*20)/7100 = 7 \text{ euro/mp}$.

Aplicând analiza pe perechi de date expusă în tabelul de mai sus, unde proprietatea 3 are cea mai mică ajustare brută și este cea mai asemanatoare cu proprietatea subiect, se alege:

✓ Valoarea unitara teren = 83 €/mp,

$V_{\text{Teren}} = 415.000 \text{ EURO echivalent } 1.935.500 \text{ LEI}$

4.3.1.2 Metoda costurilor segregate

Această metodă constă în estimarea costului de reconstrucție a clădirii din care se deduce deprecierea cumulată, valori corespunzătoare lunii **NOIEMBRIE 2018**.

Având în vedere caracteristicile clădirii analizate, evaluarea cuprinde următoarele etape:

Stabilirea costului de reconstrucție total prin estimarea unui deviz general estimativ, pe categorii de lucrări, în funcție de caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a clădirii la nivelul prețurilor actuale;

Stabilirea costului de reconstrucție pentru lucrările efectuate până la aducerea la stadiul actual de finalizare, prin estimarea unui deviz pe categorii de lucrări;

Determinarea valorii rămase la același nivel de prețuri, prin estimarea **deprecierii cumulate**.

Pentru determinarea valorilor unitare și totale a obiectului de construcții ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind spațiul ce urmează a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirii;
- cercetarea obiectului la fața locului și stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente;
- se efectuează încadrarea clădirii într-unul din cataloagele de reevaluare;
- se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de reconstrucție, pe total și pe categorii de lucrări precum și ajustările datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului (se ia în considerare suprafața construita desfasurata);
- ✓ se calculează valoarea tehnică unitară și totală la nivelul de prețuri actuale.

Conform definițiilor:

Costul de reconstrucție = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o copie, o replica exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectura și planuri și calitate de manopera și înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Costul de inlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și planuri actualizate.



Aceasta valoare s-a stabilit pe baza documentatiei pusa la dispozitie de catre beneficiar si a inspectiei efectuate in teren.

☐ Deprecierea - reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

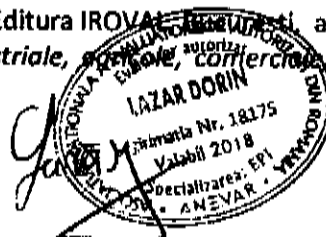
Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregarii. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- ✓ uzura fizica - este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente - recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice)
- ✓ neadekvare functionala - este data de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte - recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru *deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari*) si nerecuperabila (poate fi cauzata de *deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus*)
- ✓ depreciere economica (din cauze externe) - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.

Baza valorilor estimate pentru constructie este „Indreptarul tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte” – procentual si valoric editat de catre Editura MATRIX ROM Bucuresti, Martie 2018 sau „Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire” – Corneliu Schiopolu editat de IROVAL, Bucuresti, 2010 sau „ Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire- cladiri industriale, agricole, comerciale, constructii speciale ”- editura IROVAL 2015. Prin acesta procedura se estimeaza un deviz general orientativ, pe categorii de lucrari, in functie de caracteristicile tehnico-constructive si gradul de dotare a diverselor categorii de cladiri.

Observatii:

Baza valorilor estimate pentru constructie este cartea „ Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire – Cladiri rezidentiale ” Corneliu Schiopolu editat de Editura IROVAL Bucuresti, an 2015; ; „ Costuri de reconstructie –costuri de inlocuire- cladiri industriale, agricole, comerciale, constructii speciale ”- editura IROVAL 2015.



CONSTRUCTIE FUNDATIE

Proprietar: PRIMARIA MUNICIPIULUI DORHOI

Denumire și adresă obiectiv: Intravilan Municipiul Dorohoi, Parcela 2241, Jud. Botosani

Data evaluării: 02.11.2018

Suprafața construită Sc (mp) = 2,485.00

Suprafața desfășurată construcție (mp) = 2,485.00

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (euro/um)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indici de Actualizare 2018	Cost total (euro)
						E	F		
		A	B	C	D=BxC	1.000	1.000		
Infrastructura									
1	INFRMAGC	mp	2,485.0	92.3	229,365.5	1.000	1.000	0.9797	224,709.4
Total									224,709
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)									224,709
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)									90
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)									188,831
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)									76

Nr. crt	Denumire	Dimensiune				Preț CIB/mp la data 2/11/2018	Str. rezal				Depreciere				Valoare estimată		
		valric Ad	Au	UM unitar	la data		40%	17%	25%	18%	uzura fizică % abs.	funcțională % abs.	din cauze externe c% abs.	2	3		
0		1	2	3	4	5	6	7	8	9	0	1	2	3			
C1	Construcție fundație	2485	2485	mp		76	880,891 lei	27%	80%	80%	80%	80%	517,846	0%	0%	0	362,800 lei
Total						880,891			517,846					362,800 lei			
														59%	0%	0% ROTUND fara TVA	
																Clădire	77,800 €
																Teren	415,000 €
																TerenClădire	492,800 €
																TerenClădire	2,298,400 lei

In consecința valoarea obținută prin metoda costului de înlocuire net (rotund) este:

 $V_{\text{TEREN}} = 415.000 \text{ EURO}$ $V_{\text{CONSTRUCTII}} = 77.800 \text{ EURO}$

Valoarea prin metoda costurilor s-a obținut prin adăugarea la valoarea terenului a valorii construcției:

 $V_{\text{TEREN}} + V_{\text{CONSTRUCTII}} = 492.800 \text{ EURO, respectiv } 2.298.300 \text{ LEI}$

5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1 Rezultatele obtinute. Opinia evaluatorului

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, logica, raționamentele și metodele aplicate, au condus la rezultate concludente.

În evaluare s-au utilizat 3 abordări, abordarea prin venit, abordarea prin piață și abordarea prin cost.

Abordarea prin piață: nu a fost aplicată deoarece nu există proprietăți similare în zonă.

La abordarea prin venit: nu a fost aplicată deoarece nu există proprietăți similare în zonă.

La abordarea prin cost: avem plus la adecvare pentru că imobilul este vechi, cantitatea informațiilor este mare pentru că traversăm o perioadă înfloritoare din punct de vedere al dezvoltărilor imobiliare.

Valoarea obținută prin aplicarea abordării prin cost este :

Abordarea prin cost: 492.800 EURO echivalent 2.298.300 Lei

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea: După o analiză amănunțită, se consideră că abordarea prin cost este cea mai adecvată metodă, corelată cu scopul evaluării, această metodă evidențiază cel mai bine valoarea de piață a proprietății.

Precizia: O precizie mai puțin bună este oferită de abordarea prin piață și venit din cauza aproximațiilor efectuate, a vechimii clădirii și datorită faptului că aceasta este unică, în oraș nemaifiind scoasă la vânzare o proprietate asemănătoare.

Cantitatea și calitatea informațiilor: Cantitatea și calitatea informațiilor avute la dispoziție în analiză este considerată suficientă pentru aplicarea abordării prin cost.



Opinia evaluatorului:

În urma reconcilierii valorilor obținute prin aplicarea metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului cu privire la valoarea de piață a proprietății, amplasată la adresa mai sus menționată, la data de **02.11.2018**, exclusiv în condițiile menționate în raport, este valoarea estimată prin abordarea prin venit.

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare "Teren intravilan și construcție fundație" este de:

DOUA MILIOANE DOUA SUTE NOUAZECI ȘI OPT DE MII TREI SUTE LEI
2.298.300 LEI
(Echivalent a 492.800 EURO)

Teren	415.000 €	1.935.500 lei
Construcție fundație	77.800 €	362.800 lei
Amplasament	492.800 €	2.298.300 lei

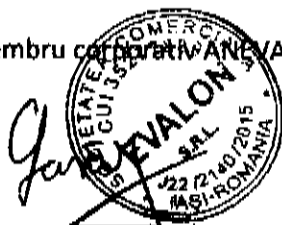
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea este una globală, fără TVA;
- valoarea include cotele părți indivize aferente imobilului;
- cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 4,6639 LEI;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii **NOIEMBRIE 2018**;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Intocmit,
 Ing. Lazar Dorin
 Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru unicameral ANEVAR



S.C. EVALON S.R.L – membru comercial ANEVAR

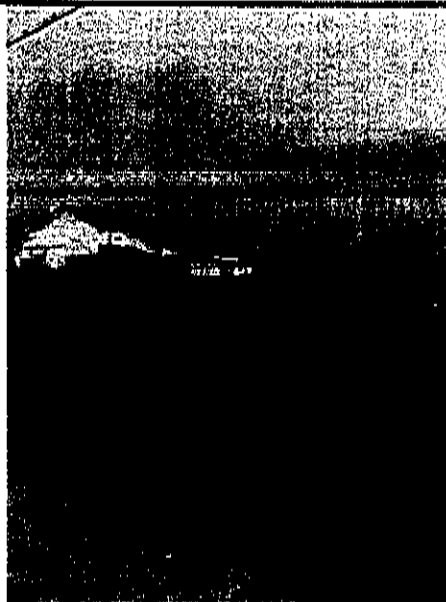


6 ANEXE

6.1 Oferte

Comparabila 1 terenuri

<https://www.olx.ro/oferta/teren-IDb10J3.html#a3cf919a42>



Teren

Barlad, Judet Vaslui Adăugat de pe telefon La 10:27, 23 octombrie 2016. Numar anunt: 169454003

Imprimați Distribuieți



Promisiunea vânzării



Actul de vânzare cumpărare

Obiectiv

Proprietar

5. Intravilan constructiv

Intravilan

Suprafata totala

550 m²

Vând teren intravilan pe Strada V.I.Popa cu suprafata de 550 m teren intabulat cu toate actiunile si fideiujm pentru constructii cu posibilitate de racordare la utilitati apa gaz si canalizare.mai multe detalii la telefon.

Comparabila 2 terenuri

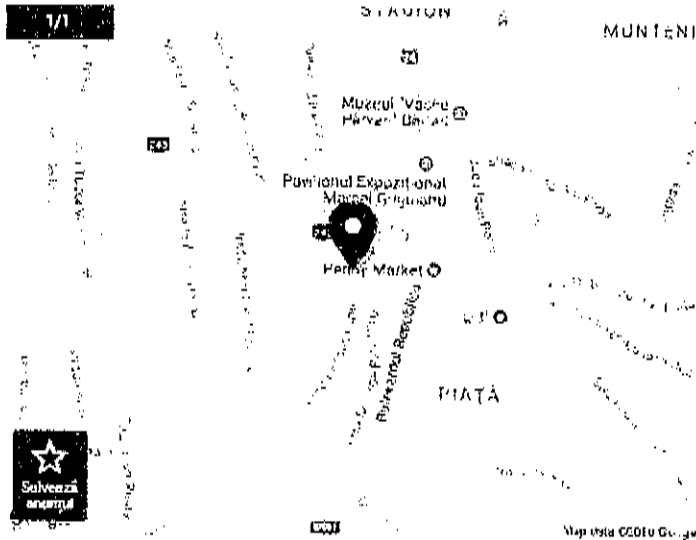
<https://lajumate.ro/teren-central-800-mp-7134717.html>

Teren central 800 mp

📍 Bartad, Vaslui

1000000 RON

125 EUR



Zona	Central	Tip teren	Teren constructii
Clasificare teren	Intravilan	Suprafata teren (m²)	800
Utilități	Nu		

Vand teren in zona centru pe langa Serigraf 800 mp.cu toate utilitatile.

Vrei să adaugi anunț rapid?
Descarcă acum aplicația Lajumate.ro

Comparabila 3 terenuri

<https://www.olx.ro/oferta/teren-zona-centrala-roman-IDbEISp.html#a021>



Teren zona centrala ,Roman

Roman, judet Neamt  Adauga si pe telefon La C.A.02, 17 octombrie 2019, Numar anunt, 172245329

 **Impozit 0** **Oprire**



Partajeaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Oferit de

Agentie

Exclusivitate

Intravilan

Suprafata teren

207 m²

Vand teren zona ultracentrala ,in suprafata de 207 mp ,deschidere la doua strazi , ideal constructie spatiu comercial.

S.C. EVALON S.R.L

Proprietate imobiliară, teren intravilan și construcție fundație, Intravilan Municipiul Dorohoi, Jud. Botosani

Actele de proprietate

S.C. RAM S.R.L. DOROHOI
str. Aleea Criva nr. 1, Dorohoi
CUI: J07/224/1999

C.L.
10423
06 XI 18

Nr. 4033/06.11.2018

Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI DOROHOI
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI

Subscrisa SC RAM SRL DOROHOI, cu sediul in Dorohoi, str. Aleea Criva nr. 1, CUI: J07/224/1999, reprezentata prin asociat unic Tudose Radu, prin prezenta va aducem la cunostinta intentia ferma de a achizitiona o suprafata de 5000 mp din zona centrala a municipiului Dorohoi (Pietonal Grigore Ghica – fundatie si teren) in scopul construirii unui complex turistic compus din hotel, restaurant, spa, parcare si alte utilitati. *

In speranta ca intentia mea va fi acceptata de reprezentantii autoritatii locale, aduc la cunostinta si faptul ca sunt proprietarul imobilului teren + constructie situat in Dorohoi, strada Grigore Ghica nr. 37 (fosta Banca Agricola), fiind dispus si la efectuarea unui schimb imobiliar intre aceste doua proprietati, in baza unor rapoarte de evaluare intocmite de Primaria Municipiului Dorohoi.

Fata de cele mentionate aduc la cunostinta intentia ca, dupa eventuala tranzactie imobiliara, sa depun documentatia necesara obtinerii unei finantari din fonduri europene pentru edificarea hotelului de categoria 4 stele mai sus mentionat. Intrucat perioada de depunere a proiectelor este foarte scurta, rog autoritatea locala sa promoveze un proiect de hotarare cat mai urgent posibil.

Date de contact: tudoseandrey@yahoo.com, tel: 0745.977.381

Va multumim.

Cu stima,

S.C RAM S.R.L.
Adm. Tudose Radu

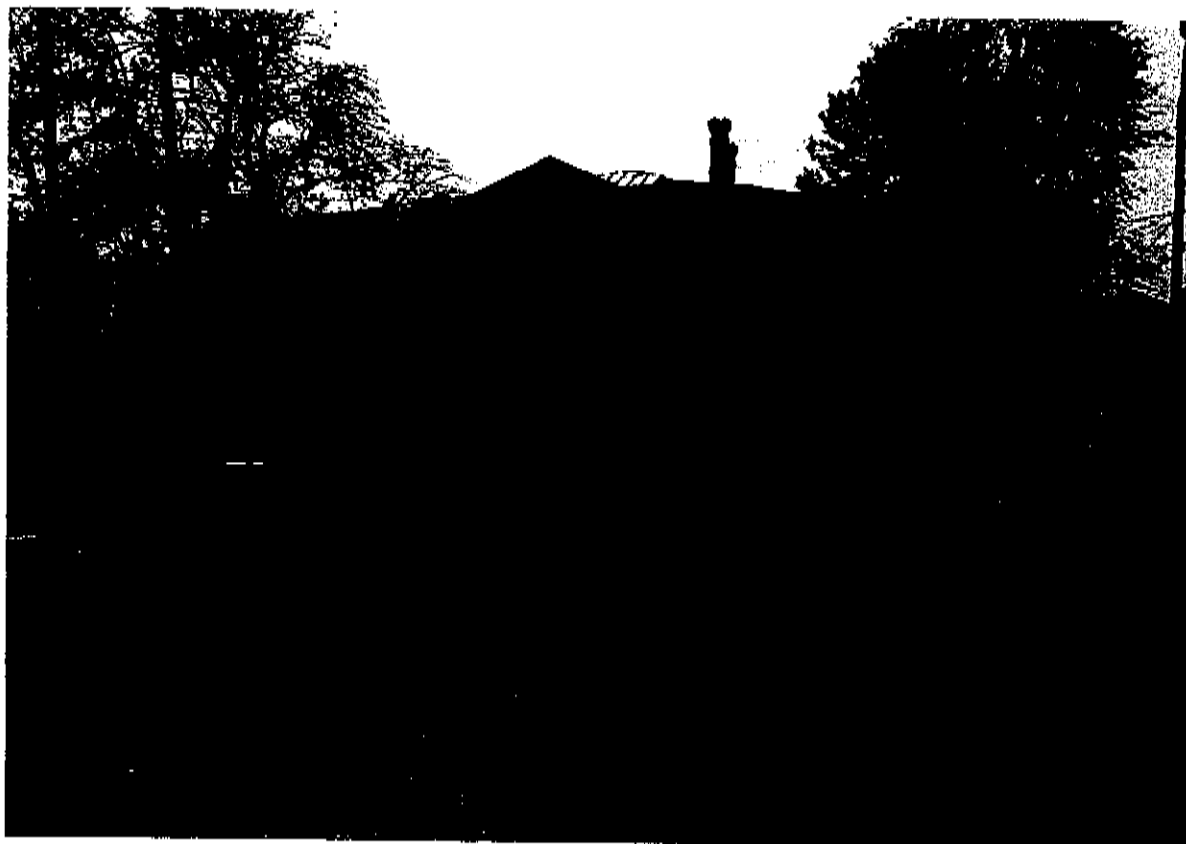


S.C. EVALON S.R.L.
Sediu social: Mun. Iasi, str. Perju nr. 26, mansarda,ap.
3, Jud. Iasi, Cod Postal 700011
CUI: 35277889
Nr.Reg.Comert: J22/2140/2015
Banca: ING BANK

Cont: RO73INGB0000999905489506
Banca:Trezoreria Iasi
RO70TREZ4065069XXX022468
Tel: 0748925628
Email: evalon.office@gmail.com

Nr. 217 /31.10.2018

**Raport de evaluare proprietate imobiliara Spatiu administrativ: sediu
Banca S+P si garaj auto + teren intravilan 1080 mp, situata in Mun.
Dorohoi, Strada Grigore Ghica, Nr. 37, Jud. Botosani**



PROPRIETAR: S.C. RAM S.R.L.
BENEFICIAR: S.C. RAM S.R.L.
SOLICITANT PRIMARIA MUNICIPIULUI DOROHOI

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al S.C. EVALON S.R.L. si al destinatarului S.C. RAM S.R.L.

OCTOMBRIE 2018

Catre: PRIMARIA MUNICIPIULUI DORHOI

Vă înalțez prezentul Raport de evaluare *detaillat* al proprietății imobiliare de tip " **Spatiu administrativ: sediu Banca S+P si garaj auto + teren intravilan 1080 mp**" situata in Mun. Dorohoi, Strada Grigore Ghica, Nr. 37, Jud. Botosani pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma contractului de prestări servicii încheiat cu dumneavoastră.

Structura proprietatii este urmatoarea:

✓ Teren intravilan in proprietate:

<i>Teren intravilan</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata mp</i>
Curti constructii	50328	50328	1,080 mp
Total			1,080 mp

✓ Pe teren se afla edificate constructiile, identificate astfel:

<i>Ciadir</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF</i>	<i>Ac la sol(mp)</i>	<i>Ad (mp)</i>	<i>Au (mp)</i>	<i>Terasa mp arie utila</i>	<i>Balcon mp arie utila</i>
Constructie cu regim de inaltime S+P	50328-C1	50328	385.29 mp	618.85 mp	518.09 mp	-	-
Garaj auto cu regim de inaltime P	50328-C2	50328	61.92 mp	61.92 mp	51.60 mp	-	-
Total			447.21 mp	680.77 mp	569.69 mp	-	-

✓ Proprietatea dispune de: energie electrica, apa, gaz, canalizare.

Scopul evaluării este pentru schimb imobiliar; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este valoarea de piață.

Proprietatea a fost inspectată în data de 31.10.2018 de către evaluator autorizat si fotografiată; în aceeași perioadă s-a cercetat și piata imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Data evaluarii este 31.10.2018.

A fost evaluat dreptul **deplin** de proprietate al S.C. **RAM S.R.L.**, (indentificat cu CUI 12152975, cu sediul social in Mun. Dorohoi, Aleea Criva , Nr. 1, Jud. Botosani) asupra amplasamentului.

Imobilul este evaluat in ipoteza liber de sarcini conform extrasului CF pentru informare nr. cerere 27383 din data de 16.10.2018. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR formate din:

- **Standardele de Evaluare SEV**, compuse din:

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Implementare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 400 - Verificarea evaluării

- **Ghidurile de evaluare GEV**, compuse din:

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2018

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

UN MILION PATRU SUTE OPT ZECI ȘI SAPTE DE MII LEI

1.487.000 LEI

(Echivalent a 318.900 EURO)

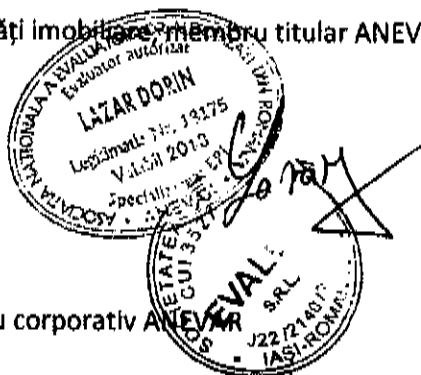
Teren	116.600 €	544.100 lei
Clădire sediu banca S+P	196.800 €	917.300 lei
Clădire garaj auto	5.500 €	25.600 lei
Amplasament	318.900 €	1.487.000 lei

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 4,6665 LEI.
- ✓ Valoarea nu conține TVA.

Cu stimă,

Ing. Lazar Dorin

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare - membru titular ANEVAR



S.C. EVALON S.R.L. - membru corporativ ANEVAR

1 INTRODUCERE

1.1 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

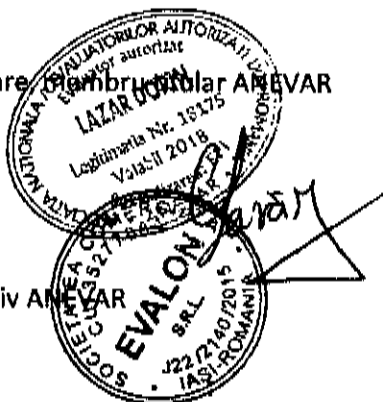
- Afirmațiile declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
- Concluziile și estimările se bazează pe informații și date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate, folositoare și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- Proprietatea a fost inspectată de către evaluator autorizat, în data de 31.10.2018.
- Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea 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.
- Implicarea noastră 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.
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele Intenționale de Evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Avem cunoștințele necesare îndeplinirii misiunii în mod competent, în urma programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR; nicio altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Firma "S.C. EVALON S.R.L." are încheiată asigurarea de răspundere civilă la "ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI" S.A., iar evaluatorul care a întocmit raportul de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere civilă la "ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI" S.A..

Cu stimă,

Ing. Lazar Dorin

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare



S.C. EVALON S.R.L. – membru corporativ ANEVAR

CUPRINS

1	INTRODUCERE	4
1.1	CERTIFICARE.....	4
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	7
2.1	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI.....	7
2.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	7
2.3	IDENTIFICAREA ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAȚI.....	7
2.4	IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUPUSE EVALUARII.....	7
2.5	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE.....	8
2.6	TIPUL VALORII.....	8
2.7	DATA EVALUARII.....	8
2.8	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII.....	8
2.9	NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA.....	9
2.10	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	9
2.10.1	<i>Ipoteze</i>	9
2.10.2	<i>Condiții limitative</i>	10
2.10.3	<i>Ipoteze și ipoteze speciale</i>	11
2.11	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	11
2.12	DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU ȘTARDARDELE DE EVALUARE ANÉVAR.....	11
2.13	FORMA RAPORTULUI.....	11
3	PREZENTAREA DATELOR	12
3.1	IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ.....	12
3.2	TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIEȚEI.....	12
3.3	DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATĂȚI ȘI AMPLASARE.....	13
3.3.1	<i>Aspecte economico-sociale, legislative și ale mediului înconjurător</i>	13
3.3.2	<i>Date despre localitate</i>	13
3.4	DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	15
3.4.1	<i>Descrierea terenului</i>	15
3.4.2	<i>Descrierea construcției</i>	15
3.4.3	<i>Starea pieței. Fapte curente</i>	15
3.4.4	<i>Analiza cererii solvabile pe piața imobiliară</i>	17
3.4.5	<i>Analiza ofertei competitive</i>	17
4	EVALUARE	19
4.1	CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	19
4.2	CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI LIBER.....	19
4.3	ABORDARI, ALEGEREA METODELOR.....	19
4.3.1	<i>Abordarea prin piața</i>	20
4.3.2	<i>Abordarea prin cost</i>	23
4.3.2.1	<i>Metoda comparațiilor directe utilizată în scopul stabilirii valorii de piața a terenului</i>	23
4.3.2.2	<i>Metoda costurilor segregate</i>	26
4.3.3	<i>Abordarea prin venit</i>	30
4.3.4	<i>Generalități</i>	30
4.3.5	<i>Metoda Capitalizării veniturilor</i>	30
5	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	33
5.1	REZULTATELE OBTINUTE. OPINIA EVALUATORULUI.....	33

6 ANEXE	35
6.1 FOTOGRAFII	35
6.2 OFERTE.....	39
ACTELE DE PROPRIETATE	48

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. EVALON S.R.L

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala 35277889

Registrul Comertului sub nr. J22/2140/2015

Nr. autorizatie membru corporativ ANEVAR 0554

Sediu social: Mun. Iasi, str. Perju nr. 26, mansarda, ap. 3, judet Iasi

Cod postal 700011

Telefon: 0748925628

E-mail: evalon.office@gmail.com

2.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Raportul de evaluare a fost solicitat de **PRIMARIA MUNICIPIULUI DORHOI.**

2.3 Identificarea oricărui utilizator desemnat

Destinatarul prezentului raport de evaluare este **PRIMARIA MUNICIPIULUI DORHOI.**

Scopul evaluării

Scopul evaluării este schimb de proprietati imobiliare .

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR formate din:

- **Standardele de Evaluare SEV**, compuse din:

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Implementare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 400 - Verificarea evaluării

- **Ghidurile de evaluare GEV**, compuse din:

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2018

Tipul valorii este întotdeauna determinat de scopul valorii.

Conform scopului evaluării s-a urmărit valoarea de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 100 - Cadrul general; valoarea de piață este baza evaluării.

2.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară formata din:

- ✓ Teren intravilan in proprietate:

<i>Teren intravilan</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata mp</i>
Curti constructii	50328	50328	1,080 mp
Total			1,080 mp

✓ Pe teren se afla edificate constructiile, identificate astfel:

Cladire	Nr cad	CF	Ac la sol(mp)	Ad (mp)	Au (mp)	Terasa mp arie utila	Balcon mp arie utila
Constructie cu regim de inaltime S+P	50328-C1	50328	385.29 mp	618.85 mp	518.09 mp	-	-
Garaj auto cu regim de inaltime P	50328-C2	50328	61.92 mp	61.92 mp	51.60 mp	-	-
Total			447.21 mp	680.77 mp	569.69 mp	-	-

✓ Proprietatea dispune de: energie electrica, apa, canalizare si gaz.

2.5 Drepturi de proprietate evaluate

A fost evaluat dreptul **deplin** de proprietate al S.C. RAM S.R.L., (indentificata cu CUI 12152975, cu sediul social in Mun. Dorohoi, Aleea Criva , Nr. 1, Jud. Botosani) asupra amplasamentului.

Evaluatorul a mai avut la dispoziție și următoarele acte:

- Relevu cladire
- Extras CF pentru informare nr. cerere 27383 din data de 16.10.2018.
- Incheiere nr. 27383 din data de 16.10.2018.

Imobilul este evaluat in ipoteza liber de sarcini conform extrasului CF pentru informare nr. cerere 27383 din data de 16.10.2018. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

2.6 Tipul valorii

Tipul de valoare, în relație cu scopul, este baza evaluării.

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, pentru realizarea unui schimb imobiliar, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață** = baza de evaluare, așa cum este aceasta definită în Standardul de Evaluare IVS Cadru general:

- *“ Valoarea de piață este 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.”*

Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și precizez că la orice altă dată valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condițiile pieței sau în caracteristicile proprietății.

2.7 Data evaluării

Data evaluării este 31.10.2018.

2.8 Documentarea necesara pentru elaborarea evaluării

Inspectia proprietatii, a fost efectuata in data de 31.10.2018 de catre evaluator Lazar Dorin, reprezentantul S.C. EVALON S.R.L. în prezenta proprietarului, administratorul societatii S.C. RAM S.R.L.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre utilizator, si a identificat activul cu ajutorul coordonatelor cadastrale.

La data inspecției, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (drepturi de proprietate, istoric, suprafețe, caracteristicile proprietății).

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **OCTOMBRIE 2018**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Exprimarea opiniei finale «in valuta» o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

2.9 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

- Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele amplasamentului;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- **S.C. RAM S.R.L.** - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric – precizate prin Contract de vânzare cumpărare și Extras de Carte Funciară pentru informare prezentate), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- Informații existente pe pagini specializate pe internet: www.olx.ro; www.lajumatate.ro; www.imobiliare.ro; www.multecase.ro; www.google.ro/maps; <http://geoportel.ancpi.ro/>; www.wegohere.com.

2.10 Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, opinia evaluatorului fiind în concordanță cu acestea.

2.10.1 Ipoteze

- Valoarea opinată 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 niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a 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 de evaluare și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de S.C. RAM S.R.L. și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport de evaluare.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirii, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform

informațiilor primite de la proprietar. Nu se poate exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirii;

- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Cu ocazia inspecției nu am fost informată despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.

2.10.2 Condiții limitative

- Prezența evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluatorul și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (extras de carte funciară pentru informare); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcției, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar, fiind limitată exclusiv la acestea;
- 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 pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;

- Nici prezentul raport de evaluare, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

2.10.3 Ipoteze și ipoteze speciale

- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. 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 evaluării.

2.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare 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 destinatar și beneficiar (client), atrage sancțiuni.

2.12 Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare ANEVAR

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietari, în calitate de beneficiar și destinatar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați. Raportul este confidențial, strict pentru proprietarii proprietății, în calitate de beneficiar și destinatar, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

2.13 Forma raportului

Se convine și se confirmă faptul că tipul și forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ.

Conținutul și structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Raportare. Prezentul raport conține 5 capitole și Anexe, după cum urmează: Cap.1 – Introducere; Cap.2 – Termenii de referință ai evaluării; Cap.3 – Prezentarea datelor; Cap.4 – Evaluare; Cap.5 – Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii selectate; Anexele raportului.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaaliat* al proprietății imobiliare de tip " **Spatiu administrativ: sediu Banca S+P si garaj auto + teren intravilan 1080 mp** " situata in Mun. Dorohoi, Strada grigore Ghica, Nr. 37, Jud. Botosani pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma contractului de prestări servicii încheiat cu dumneavoastră.

Structura proprietatii este urmatoarea:

- ✓ Teren intravilan in proprietate:

<i>Teren intravilan</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata mp</i>
Curti constructii	50328	50328	1,080 mp
Total			1,080 mp

- ✓ Pe teren se afla edificata constructia, identificata astfel:

<i>Cladire</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF</i>	<i>Ac la sol(mp)</i>	<i>Ad (mp)</i>	<i>Au (mp)</i>	<i>Terasa mp arie utila</i>	<i>Balcon mp arie utila</i>
Constructie cu regim de inaltime S+P	50328-C1	50328	385.29 mp	618.85 mp	518.09 mp	-	-
Garaj auto cu regim de inaltime P	50328-C2	50328	61.92 mp	61.92 mp	51.60 mp	-	-
Total			447.21 mp	680.77 mp	569.69 mp	-	-

- ✓ Proprietatea dispune de: energie electrica, apa, gaz, canalizare.

A fost evaluat dreptul **deplin** de proprietate al S.C. **RAM S.R.L.**, (identificata cu CUI 12152975, cu sediul social in Mun. Dorohoi, Aleea Criva , Nr. 1, Jud. Botosani) asupra amplasamentului.

Evaluatorul a mai avut la dispozitie și urmatoarele acte:

- Relevu cladire
- Extras CF pentru informare nr. cerere 27383 din data de 16.10.2018.
- Incheiere nr. 27383 din data de 16.10.2018.

Imobilul este evaluat in ipoteza liber de sarcini conform extrasului CF pentru informare nr. cerere 27383 din data de 16.10.2018. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

3.2 Tipul proprietății și definirea pieței

Proprietatea evaluată, compusă din teren in suprafata totala de 1080 mp, intravilan cu destinatie curti constructii, pe care se află edificată o cladire de tip comerciala cu regim de înalțime S+P cu suprafata total construita de 618,85 mp, si o anexa cu destinatie garaj cu regim de inaltime P si suprafata construita desfasurata de 61,92 mp.

Piața acestui tip de proprietate este o **pieță zonală de tip comerciala**, localizată in zona centrala a mun. Dorohoi, jud. Botosani.

3.3 Date despre zona, oras, vecinătăți și amplasare

3.3.1 Aspecte economico-sociale, legislative și ale mediului înconjurător

Date generale

Botoșani este municipiul de reședință al județului cu același nume, Moldova, România.

Este așezat în partea de sud-vest a județului Botoșani, pe interfluviul dintre râurile Sitna și Dresleuca, spre vest între Dresleuca și Siret, apoi coboară între dealurile Crivăț, Agafton, Baisa, în adâncuri sprijinindu-se pe platforma Moldovei.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Botoșani se ridică la 106.847 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 115.070 de locuitori. Din aceștia, 54.978 sunt de sex feminin și 51.869 de sex masculin. Compoziția etnică a populației este următoarea: 97.589 de români (91,3%), 14 maghiari, 1.245 de romi, 21 de ucrainieni, 16 de germani, 10 turci, 400 de lipoveni, 12 greci, 11 italieni, 37 de evrei, 21 de armeni, 31 de persoane de altă etnie și 7434 de persoane cu etnie nedeclarată. Din populația totală recenziată și-au declarat ca limba maternă: limba română 98.338, limba maghiară 14, limba romani 817, limba ucraineană 12, limba germană 10, Limba turcă 8, limba rusă 156, limba Italiană 12, limba greacă 14, limba armeană 3, idiș 11, 26 de persoane de altă limbă maternă și 7422 de persoane cu limba maternă nedeclarată.

Municipiul Botoșani realizează în momentul de față 70% din PIB-ul județului, deși populația acestuia reprezintă doar 25% din populația județului. În Botoșani își desfășoară activitatea peste 7000 de societăți.

3.3.2 Date despre localitate

Dorohoi este un municipiu în județul Botoșani, Moldova, România, format din localitățile componente Dealu Mare, Dorohoi (reședința), Loturi Enescu și Progresul.

Acesta se află pe malul râului Jijia la 36 de km de municipiul Botoșani, care este reședința județului cu același nume. La recensământul din anul 2011 avea o populație de 24.309 locuitori.

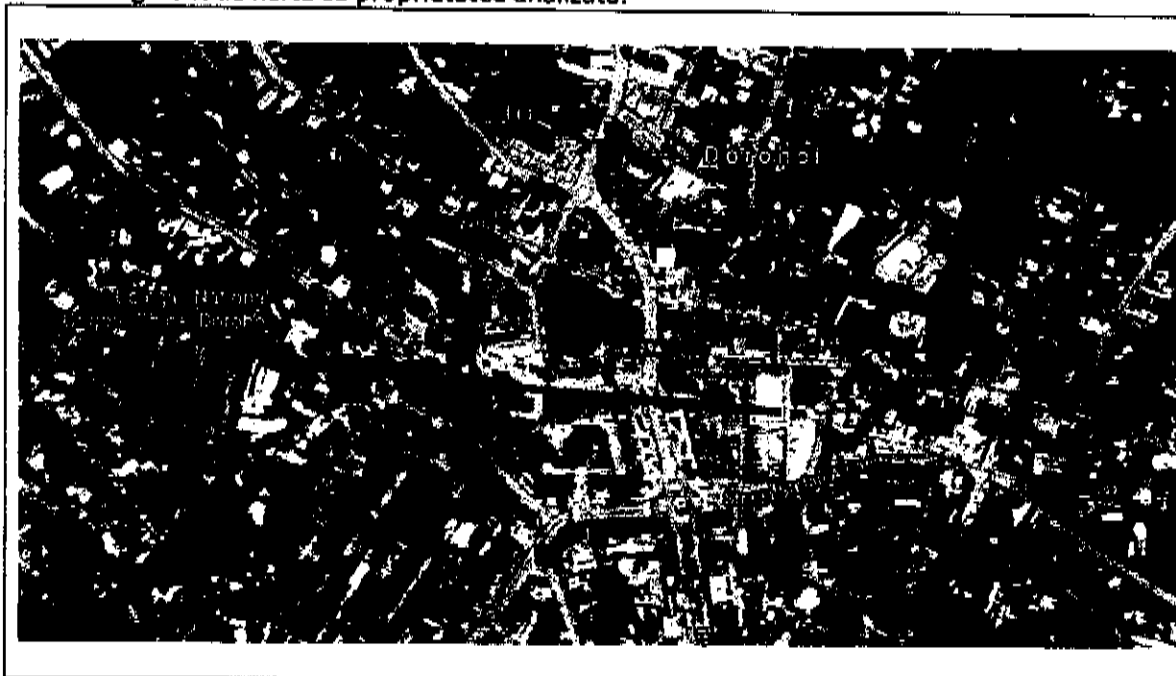
Municipiul Dorohoi, reședința fostului județ cu același nume, se află așezat în partea de nord-vest a Câmpia Moldovei de Sus, în Județul Botoșani, la contactul Campiei Jijiei Superioare cu Dealurile Bour, la confluența râului Jijia cu râul Buhai, la 200 m altitudine pe malul drept al râului Jijia. Din punct de vedere geografic, orașul este așezat în partea de nord est a României, în zona de contact dintre regiunea de dealuri înalte Bourul-Ibănești de pe stânga văii Siretului și Câmpia Moldovei pe cursul superior al râului Jijia.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Dorohoi se ridică la 24.309 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 30.949 de locuitori.[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (89,93%), cu o minoritate de romi (1,54%). Pentru 8,35% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.[2] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (86,21%), dar există și minorități de penticostali (2,04%) și creștini după evanghelie (1,66%). Pentru 8,48% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Descrierea zonei: Proprietatea Imobiliară evaluată se află în Mun. Dorohoi, Strada Alexandru Ioan Cuza, Nr. 27, Jud. Botosani, o zonă preponderent mixta comerciala, cu blocuri de locuințe colective cu regim de inaltime P+4E, cladiri comerciale cu regim de inaltime P, având acces facil la proprietate și mijloace de transport în comun la o distanță relativ mică.

Zona dispune de următoarele utilități: energie electrică, apa, canalizare, gaz.

Fragment de hartă cu proprietatea analizată:



Proprietate analizata



Proprietate analizata

3.4 Descrierea amplasamentului

3.4.1 Descrierea terenului

Teren în suprafața totală de 1.080 mp cu destinația intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în zona centrală a Mun. Dorohoi, str. Grigore Ghica, Nr. 37, Jud. Botosani.

Suprafața amplasamentului este de 1.080 mp, forma este regulată, dreptunghiulară, cu deschiderea la stradă pe 3 laturi, relație proporțională bună, amplasarea clădirii pe lot fiind poziționată paralel cu strada.

Utilitățile amplasamentului sunt cele oferite de municipalitate și sunt servicii oferite de regiile sau societățile pentru distribuția alimentării cu apă, gaz, electricitate, canalizare.

Amplasamentul dispune de cale de acces asfaltată, nu este împrejmuit.

3.4.2 Descrierea construcției

Clădirea înscrisă CF 50328, este o clădire de tip administrativ, cu un regim de înălțime S+P, edificată în anul 1850 conform informațiilor primite de la proprietar. Clădirea a suferit cel puțin o reabilitare, dar nu se știe anul în care a fost făcută. Au fost realizate consolidări inclusiv la structură, cu ajutorul unor profile metalice care sunt vizibile în unele camere din subsol. Ca și sistem constructiv clădirea este compusă din: fundații din beton armat sau piatră, închideri perimetrice și compartimentări interioare din zidărie de cărămidă portanță, acoperiș tip șarpantă din lemn cu înveliș din tablă zincată.

Finisajele clădirii sunt de tip medii la parter și constau în: pardoseli placate cu parchet din lemn, pereți placați parțial cu faianță în grup sanitar și în rest zugrăviți cu var lavabil. Tamplăria interioară este din lemn iar tamplăria exterioară este din PVC cu geam termopan. Clădirea pe exterior este tencuită cu praf de piatră și var de exterior. Instalația de încălzire este din ppr și calorifere din fontă. Încălzirea clădirii este realizată cu ajutorul unei centrale termice electrice. La subsol sunt finisaje inferioare.

Clădire cu destinație garaj este o clădire tip anexă, cu un regim de înălțime P. Ca și sistem constructiv clădirea este compusă din: fundații din beton armat, închideri perimetrice și compartimentări interioare din zidărie de cărămidă portanță, acoperiș tip șarpantă din lemn cu înveliș din tablă zincată.

Finisajele clădirii sunt de tip inferioare și constă în: pardoseli din beton, pereți zugrăviți cu var lavabil. Tamplăria exterioară este din metal. Clădirea pe exterior este tencuită cu praf de piatră și var de exterior. Nu deține încălzire.

Utilitățile amplasamentului sunt cele oferite de regiile sau societățile pentru distribuția alimentării cu apă, electricitate, canalizare, gaz.

3.4.3 Starea pieței. Fapte curente

Livrările de spații comerciale vor atinge în acest an nivelul de 200.000 de metri pătrați, însemnând o creștere de 8% a stocului total de spații comerciale, fiind programate proiecte noi și extensii în zece orașe medii și mari din țară. Piața locală de retail este într-o etapă de maturizare și optimizare, în care atât dezvoltatorii, cât și retailerii, analizează cu foarte mare atenție orașele și zonele cu potențial de vânzări. Drept urmare, în următoarea perioadă vom vedea în special extinderi ale unor proiecte performante, care își vor întări astfel poziția, și proiecte de conveniență în orașe secundare și terțiare neacoperite sau cu o ofertă subdimensionată de spații de retail.

Orașele din România în care sunt programate spre livrare noi spații de retail în 2018 sunt Timișoara, Craiova, Bistrița, Sibiu, Buzău, Satu Mare, Baia Mare, Slobozia, Roman și Focșani, finalizarea unora dintre aceste proiecte fiind condiționată de obținerea autorizațiilor de construire în timp util. „În următoarea perioadă vom vedea în special extinderi ale unor proiecte

performante, care își vor întări astfel poziția, și proiecte de conveniență în orașe secundare și terțiare neacoperite sau cu o ofertă subdimensionată de spații de retail", a adăugat Marcu.

În țară, orașele cu cea mai mare densitate de spații comerciale rămân Suceava (1.167 mp/1.000 de locuitori) și Oradea (926 mp/1.000 de locuitori), în timp ce în orașele primare, cu o populație de peste 250.000 de locuitori, acest indicator variază între 380 mp/1.000 de locuitori în Craiova și 694 mp/1.000 de locuitori în Timișoara. Din punctul de vedere al numărului total de proprietăți disponibile spre vânzare, tendința de diminuare este și mai accentuată, atingând o medie de 33%. Constanța se situează, din nou, în fruntea clasamentului celor mai mari scăderi (cu un minus de 37%), fiind urmată îndeaproape de București, cu un recul de 35%; cel mai mic declin, în valoare de 25%, a fost consemnat tot în Iași. La capitolul cerere, datele pe primul trimestru al anului arată o creștere importantă față de perioada similară a anului trecut – în flagrantă opoziție, așadar, cu trendul ofertei. În cele șase mari orașe analizate, interesul pentru achiziția de locuințe s-a majorat, per ansamblu, cu 16% față de primele trei luni din 2016. Cel mai semnificativ avans (de 38%) a avut loc în Brașov, iar cel mai mic în București (13%). Cluj-Napoca este singura excepție de la regulă: aici, cererea de locuințe este cu 7% mai mică decât în urmă cu 12 luni – comparativ cu trimestrul anterior însă, interesul potențialilor cumpărători din orașul de pe Someș este cu 37% mai mare.

Definierea pietei și a subpietei: Piața imobiliară este definită de proprietăți imobiliare comerciale, amplasate în zona centrală a Mun. Dorohoi, preponderent cu proprietăți rezidențiale - tip case/vile cu regim de înălțime P+1E/M. Din punct de vedere edilitar: zona în dezvoltare. Din punct de vedere economic: zonă cu economie în creștere. Cererea de proprietăți similare este data de persoane cu venituri medii/ridicate, pentru a contracta un credit ipotecar. Evoluția cererii este în stagnare iar volumul cererii este redus. Oferta competitivă de proprietăți similare este în stagnare, cu volum mediu. Oferta depășește totuși cererea, astfel apărând un dezechilibru în favoarea ofertei care poate genera, pe termen mediu, o reducere a prețurilor de vânzare. În zona, prețurile pentru proprietăți similare, la oferta sunt între 500 - 700 euro/mp iar pentru terenuri similare sunt cuprinse între: 60 - 70 euro/mp. Ca și concluzie evaluatorul estimează posibilitatea reducerii prețurilor pe termen mediu.

În ceea ce privește numărul de autorizații de construcții pentru clădiri rezidențiale a crescut în martie cu 4,5% față de aceeași lună a anului anterior, până la 3.489, avansul fiind generat mai ales de majorarea cererii în Moldova și în zona Capitalei, arată datele publicate vineri de Institutul Național de Statistică (INS).

În februarie, numărul de autorizații a scăzut cu 5,7% față de februarie 2016, până la 2.367, după un avans de 9,2% în ianuarie, scrie News.ro. Cumulat, în primele trei luni din acest an, numărul de autorizații de construcție pentru locuințe a crescut cu 1,9% față de primul trimestru din 2016, până la 7.417. Din numărul de autorizații eliberate în martie 2017, 62,1% au fost în localități rurale.

Față de a treia lună din 2016, cea mai mare creștere a numărului de autorizații a fost înregistrată în județele din Moldova, iar cea mai mare scădere în Muntenia. "În luna martie 2017 față de aceeași lună a anului precedent, se remarcă o creștere a numărului de autorizații de construire eliberate pentru clădiri rezidențiale (+150 autorizații), creștere reflectată în următoarele regiuni de dezvoltare: Nord-Est și București-Ilfov (+114 autorizații fiecare), Sud-Est și Centru (+43 fiecare) și Sud-Vest Oltenia (+5). Scăderi s-au înregistrat în următoarele regiuni de dezvoltare: Sud-Muntenia (-94 autorizații), Vest (-43) și Nord-Vest (-32)", a informat INS.

În 2016, numărul de autorizații pentru clădiri rezidențiale a scăzut cu 1,2% față de anul anterior, până la 38.653, declinul fiind generat mai ales de reducerea cererii în zona Capitalei, în Moldova și în Muntenia.

În 2015, autoritățile au eliberat 39.112 de autorizații de construcție pentru clădiri rezidențiale, în creștere cu 3,8% față de anul precedent. În perioada 2009-2014, numărul de autorizații pentru clădiri de locuințe - care includ atât locuințele unifamiliale, cât și blocurile de apartamente - au scăzut cu 38%, arată statisticile oficiale, pe fondul căderii cererii de locuințe din

partea populației.

Piața imobiliară analizată va fi de tip comercială, iar din punct de vedere al caracteristicilor proprietății avem următoarele:

- proprietate imobiliară comercială;
- baza de clienți a acestei piețe o constituie persoanele cu venituri mari care au funcții de conducere sau joburi bine cotate din punct de vedere financiar sau populația cu venituri medii care pot apela la un credit ipotecar sau au afaceri proprii;
- construcțiile sunt noi, anul edificării PIF 1850 și anul reconditionării capitale necunoscut;
- proprietăți echivalente disponibile sunt cele din Mun. Dorohoi, zona centrală, Jud. Botosani.

Aria pieții – aria pieții imobiliare comerciale analizată se limitează la zona centrală a Mun. Dorohoi, Jud. Botosani.

3.4.4 Analiza cererii solvabile pe piața imobiliară

Cererea reprezintă numărul de proprietăți de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Mărimea cererii determină atractivitatea unei proprietăți.

Cererea manifestată pe piață este în funcție de cererea unor produse concurente/substituibile. Orientarea pieței spre componente mai puțin poluante, reciclabile și mai economice afectează direct cererea de mijloace fixe mobile.

În contextul economic actual, marcat de constrângerea activității industriale, de creșterea fiscalității și restrângerea accesului la creditare, cererea pentru astfel de proprietăți este extrem de redusă, iar prețurile sunt în scădere, pe fondul lipsei acute de lichidități în economie, datorată crizei financiare, pe de o parte, iar pe de altă parte politiciile fiscale restrictive a statului și a reducerii creditării bancare, ca urmare a restricțiilor impuse de Banca Națională, dar și a politicii prudente a băncilor.

Cu toate că pentru elaborarea prezentului raport de evaluare a fost întreprinsă o amplă cercetare de piață, nu a fost identificat nici un anunț de cumpărare sau de închiriere pentru o astfel de proprietate. Un alt indiciu cu privire la faptul că cererea pentru astfel de proprietăți este extrem de redusă este și perioada îndelungată în care anunțurile de vânzare sau închiriere pentru asemenea proprietăți rămân valabile.

Aceste aspecte nu sunt, însă, extrem de relevante, având în vedere că un potențial cumpărător caută un anumit tip de astfel de proprietate imobiliară, în funcție de preferințele proprii, fiindu-i mai dificil să selecteze o proprietate dintre cele oferite de proprietari, decât să întreprindă pe cont propriu o căutare a unei proprietăți adecvate necesităților sale.

Clienții potențiali pentru acest tip de proprietate imobiliară sunt firmele foarte mari, care au ca obiect de activitate prestările de servicii ori investitorii care urmăresc prin cumpărarea unei asemenea proprietăți obținerea unui profit din închirierea spațiilor de birouri către terți.

3.4.5 Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta competitivă presupune identificarea în aria de piață a:

- stocului de produs finalizat, adică a proprietăților care există fizic și au ajuns la maturitate (au atins gradul de ocupare și nivelul chiriilor din piața specifică);
- proprietăți similare în curs de dezvoltare (stadiul incipient al dezvoltării construcției, finalizarea lor implicând un timp relativ scăzut);

- proprietăți similare planificate în aria de piață (în stadiul de proiect și care au șanse de finalizare).

La data întocmirii prezentului raport de evaluare în municipiul Dorohoi nu sunt oferite spre vânzare sau spre închiriere clădiri de birouri foarte apropiate ca și caracteristici de proprietatea subiect.

Din analiza pietei, în Mun. Dorohoi, zona centrală clădirile comerciale sunt oferite spre închiriere la preturi cuprinse în intervalul **4 – 10 euro/mp**. Se constată că spre limita maximă a preturilor se situează locuințele de dimensiuni favorabile, finisaje de calitate, stare tehnică bună, amplasate în zone cu acces favorabil. Terenurile sunt tranzacționate la preturi diferite în funcție de destinație (arabil sau nu), suprafețe, apropiere de utilități, etc., cele comparabile fiind tranzacționate în jurul valorilor de **90 - 120 euro/mp**.

4 EVALUARE

4.1 Cea mai buna utilizare a proprietății imobiliare

Definiție CMBU – Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

1. **Permisă legal** – evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. Trebuie să fie analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.
2. **Posibilă fizic** – dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații). Se iau în considerație capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic).
3. **Fezabilă financiar** – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.
4. **Maxim productivă** – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru cea utilizare.

4.2 Cea mai buna utilizare a terenului liber

CMBU a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

Luând în considerare tipul terenului, locația în zona rezidențială și particularitățile constructive ale zonei, putem afirma că cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de proprietate imobiliară de tip construcție de tip comerciala.

4.3 Abordari, alegerea metodelor

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare au fost utilizate 2 abordari:

1. **Abordarea prin venit** : Abordarea pe baza de venit (Metodele de randament) reprezinta una dintre cele trei categorii mari de abordari ale evaluării proprietatilor imobiliare, aplicarea sa presupunand analiza datelor privind veniturile și cheltuielile aferente unei proprietati.

Valoarea de rentabilitate a activului a fost determinata prin Metoda capitalizării veniturilor.

Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. (in cazul studiat aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din inchirierea proprietatii).

Metodele se bazeaza pe premisa ca: "un cumparator informat nu va plati mai mult pe o proprietate decat costul de a obtine o fructificare similara la același nivel de risc".

2. **Abordarea prin cost**: pentru estimarea valorii terenului s-a folosit metoda comparației vânzărilor pentru că există date comparabile; au fost luate în calcul elemente de comparație : amplasamentul terenului, dimensiunile, utilitățile existente sau posibilitatea de acces la acestea, accesul la drumuri modernizate.

Pentru estimarea costurilor clădirii s-a folosit metoda costurilor segregate care utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii. S-a calculat un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție, plus manopera, utilaje și transporturi legate de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață utilă.

Costul total al clădirii este estimat prin însumarea costurilor pentru diferitele componente ale clădirii. Apoi, sunt estimate deprecierea din cauza uzurii fizice, neadecvării funcționale și deprecierea economică și scăzute din costul de înlocuire al structurii.

În final, valoarea terenului este adunată la această sumă pentru a obține valoarea finală a proprietății imobiliare.

3. Abordarea prin piață consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață. Valoarea de piață poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii și oferă imaginea exactă a intervalului în care se încadrează proprietatea analizată.

4.3.1 Abordarea prin piața

Abordarea prin piață consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață. Valoarea de piață poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii și oferă imaginea exactă a intervalului în care se încadrează proprietatea analizată.

Elemente de comparație: caracteristicile specifice ale proprietății și tranzacțiilor care determină diferențele dintre prețurile plătite pentru proprietățile imobiliare. *Proprietățile comparabile diferă de cea evaluată prin condițiile de piață, localizare, dimensiuni, caracteristicile fizice – vârstă, finisaje.*

Criteriul de comparație: pentru casa de locuit unifamilială criteriul de comparație ales îl constituie *prețul total (valoare oferta/tranzacție a proprietatii comparabile).*

Ținând seama de aceste informații, valoarea proprietății subiect, estimată prin metoda comparațiilor directe este conform tabelului:

Comp.	Data ofertei	Localizare	Au (mp.)	Ad (mp.)	S teren (mp.)	Vechime	Finisaje	Sistem de incalzire	Componențe imobiliare	Preț euro/mp
1	octombrie-18	Similar, zona centrala Dorohoi	395 mp	437 mp	1,070 mp	1999	medii	Centrala termica	Fara	310,000 Euro
2	octombrie-18	Similar, zona centrala Targu Neamt	600 mp	800 mp	600 mp	1970	medii	Centrala termica	Fara	349,000 Euro
3	octombrie-18	Mai bine plasat, zona centrala Botosani	570.00 mp	640 mp	300 mp	1970	medii	Centrala termica	Fara	349,000 Euro

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		A	B	C
Preț de oferta/vanzare (EURO)		310,000	349,000	349,000
Pret EUR/mp		710	436	545
Tipul tranzacției		oferta	oferta	oferta
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Valoare ajustare (EURO)		-15,500	-17,450	-17,450
Pret ajustat (EURO)		294,500	331,550	331,550
Drept de proprietate transmis	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustat (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		294,500	331,550	331,550
Condiții de vanzare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO)		0	0	0
Pret corectat (EURO)		294,500	331,550	331,550
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO)		0	0	0
Pret ajustare (EURO)		294,500	331,550	331,550
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO)		0	0	0
Pret ajustare (EURO)		294,500	331,550	331,550
Condiții de piață	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO)		0	0	0
Pret ajustare (EURO)		294,500	331,550	331,550
Localizare	Loc. Dorohoi, Str. Grigore Ghica, Nr. 37, Jud. Botosani	Similar, zona centrala Dorohoi	Similar, zona centrala Targu Neamt	Mai bine plasat, zona centrala Botosani
Ajustare (%)		0%	0%	-13%
Valoare ajustare (EURO)		0	0	-41,711
Pret ajustare (EURO)		294,500	331,550	289,839
Suprafata teren	1,080	1,070	600	300
Diferenta suprafata teren (mp)		10	480	780
Valoare ajustare teren (EURO)		1,080	51,840	84,240
Pret ajustat (EURO)		295,580	383,390	374,079
Suprafata desfasurata (mp)	681	436,64	800	640
Diferenta suprafata (mp)		244.13	-119.23	40.77
Valoare ajustare (EURO/mp)		412	398	534
Valoare ajustare (EURO)		100,651	-47,482	21,766
Pret ajustare (EURO)		396,231	335,908	395,845
Vechime (ani)	1850	1999	1970	1970
Ajustare (%)		-20%	-10%	-10%
Valoare ajustare (EURO)		-79,246	-33,591	-39,584
Pret ajustare (EURO)		316,985	302,317	356,260
Finisaje	medii	medii	medii	medii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO)		0	0	0
Pret ajustare (EURO)		316,985	302,317	356,260

Sistem de incalzire	Centrala termica	Centrala termica	Centrala termica	Centrala termica
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (EURO)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		316,985	302,317	356,260
Alte ajustari	Anexa	Nu	Nu	Nu
Ajustat (%)		2%	2%	2%
Valoare ajustat (EURO)		5,500	5,500	5,500
Pret ajustat (EURO)		322,485	307,817	361,760
Ajustare totală netă (EURO)		27,985	-23,733	30,210
Ajustare totală netă (%)		9%	-7%	9%
Ajustare totală brută (EURO)		186,477	138,413	192,802
Ajustare totală brută (%)		60%	40%	55%
Valoare estimata (Euro)	307,800 €	322,500	307,800	361,800
Valoare estimata (Ron)	1,403,900 lei			

Ajustările aplicate comparabilelor pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate sunt următoarele :

- **Ajustările pentru negoclere:** Aceasta se aplică tuturor comparabilelor deoarece sunt oferte și nu tranzacții deja încheiate. Procentul de -5% a fost stabilit în baza datelor furnizate de vânzătorii din zonă care sunt dispuși să negocieze între 15.000 – 18.000 euro/mp în funcție de suprafața casei;
- **Ajustările pentru drepturile de proprietate transmise:** sunt 0% deoarece se presupune că nu există diferențe față de proprietatea subiect;
- **Ajustările pentru condiții de vânzare:** sunt 0% deoarece se presupune că condițiile de vânzare sunt cele normale;
- **Ajustările pentru cheltuieli necesare imediat după achiziționare:** sunt 0% deoarece se presupune că nu există diferențe față de subiect;
- **Ajustările pentru condiții de finanțare:** sunt 0% deoarece se presupune că nu există diferențe față de subiect;
- **Ajustarea pentru condițiile de piață :** sunt 0% deoarece ofertele sunt recente;
- **Ajustarea aplicată pentru localizare :** pentru a determina ajustarea pentru localizare a fost utilizată metoda perechilor de date. Astfel au fost utilizate comparabilele 1 și 3 a caror singură diferență este localizarea: $(310.000-349.000)/310.000 = 13\%$. Comparabila 3 a fost ajustată cu -13% deoarece se afla amplasată într-o zonă mai bine plasată decât cea a proprietății subiect.
- **Ajustarea pentru suprafața teren:** au fost aplicate ajustări însemnând diferența de suprafață de teren dintre proprietatea subiect și comparabila înmulțită cu valoarea pe metru pătrat a terenului.
- **Ajustarea pentru suprafață:** au fost aplicate ajustări în funcție de suprafața construită desfășurată a fiecărei comparabile în raport cu cea a proprietății subiect.
- **Ajustarea pentru anul construcției casei:** în urma analizei de piață întreprinse comparabila 1 a fost ajustată cu -20% iar comparabilele 2 și 3 au fost ajustate cu -10% deoarece sunt edificate mai recent decât proprietatea subiect.
- **Ajustarea pentru finisaje:** având în vedere că toate comparabilele au finisaje medii similare cu cele ale proprietății subiect, nu au fost aplicate ajustări.
- **Ajustarea pentru sistemul de incalzire :** având în vedere că toate comparabilele au sistem de incalzire cu CT, nu au fost aplicate ajustări.
- **Ajustarea pentru alte ajustări:** toate comparabilele au fost ajustate cu +5500 euro deoarece nu detin anexe.

In consecinta valoarea obtinuta prin metoda comparatilor vanzarilor (rotund) este:

$$V_{\text{COMPARATII}} = 307.800 \text{ EURO respectiv } 1.403.900 \text{ LEI}$$

4.3.2 Abordarea prin cost

4.3.2.1 Metoda comparatiilor directe utilizata in scopul stabilirii valorii de piata a terenului

Lotul de teren studiat (luat in calcul) este gata pregatit si utilizat pentru construire, fiind studiat ca un amplasament. Din punct de vedere al caracteristicilor fizice, nu sunt necesare imbunatatiri interne, nici externe.

Conform informatiilor primite nu exista restrictii speciale (altele decat cele uzuale ale zonei) de dezvoltare a amplasamentului.

Evaluarea amplasamentului a fost efectuata prin metoda comparatiilor directe, care este cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii privind vanzari comparabile.

Metoda analizeaza, compara si ajusteaza tranzactiile si alte date cu importanta valorica pentru loturi similare. Ea este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare si se bazeaza pe valorile unitare rezultate in urma tranzactiilor cu terenuri efectuate in zona.

Metoda comparatiilor de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, respectiv estimarea valorii se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare, comparand apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat".

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile de tranzactionare a unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati, intre elementele care influenteaza preturile de tranzactie.

Procesul de comparare ia in considerare asemanarile si deosebirile intre terenul „de evaluat” si celelalte terenuri deja tranzactionate, despre care exista informatii suficiente.

Pentru estimarea valorii proprietatii prin aceasta metoda, evaluatorul a apelat la informatiile provenite din tranzactiile sau ofertele de proprietati asimilabile celui de evaluat.

Comp.	Data ofertei	Localizare	S (mp.)	Acces	inclinatie	regim economic	Utilitati	Pret euro/mp
1	octombrie-18	Similar, Loc. Barlad	550 mp	direct, drum asfaltat	plan	rezidential	toate utilitatile	100.00 €/mp
2	octombrie-18	Similar, Loc. Barlad	800 mp	direct, drum asfaltat	plan	rezidential	toate utilitatile	125.00 €/mp
3	octombrie-18	Similar, Loc. Roman	207 mp	direct, drum asfaltat	plan	rezidential	toate utilitatile	120.00 €/mp

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	ADRESA	Loc. Dorohoi, Str. Grigore Ghica, Nr. 37, Jud. Botosani	Similar, Loc. Barlad	Similar, Loc. Barlad	Similar, Loc. Roman
1	DESCRIEREA TRANZACȚIEI/OFERTEI	31/10/2018	31/10/2018	31/10/2018	31/10/2018
		1,080 mp	550.00 mp	800.00 mp	207.00 mp
2	PREȚ VÂNZARE	€	55,000 €	100,000 €	24,840 €
3	CRITERIUL DE COMPARAȚIE	€/mp	100.00 €/mp	125.00 €/mp	120.00 €/mp
4	OFERTA/TRANZACȚIE		Oferta	Oferta	oferta
	Ajustare %		-10%	-10%	-10%
	Ajustare absolut		10.00 €	12.50 €	12.00 €
	Pret ajustat (euro/mp)		90 €/mp	113 €/mp	108 €/mp
5	DREPTUL DE PROPRIETATE	Deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Pret ajustat (euro/mp)		90 €/mp	113 €/mp	108 €/mp
6	CONDIIȚII DE VANZARE	Normale	Normale	Normale	Normale
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
	Pret ajustat (euro/mp)		90 €/mp	113 €/mp	108 €/mp
7	CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPA CUMPARARE	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Pret ajustat (euro/mp)		90 €/mp	113 €/mp	108 €/mp
8	CONDIIȚII DE FINANTARE	De piata	de piata	de piata	de piata
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0.00	0.00	0.00
	Pret ajustat (euro/mp)		90 €/mp	113 €/mp	108 €/mp
9	CONDIIȚII DE PIAȚĂ	Oct-18	31/10/2018	31/10/2018	31/10/2018
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Pret ajustat (euro/mp)		90 €/mp	113 €/mp	108 €/mp
10	LOCALIZARE	Loc. Dorohoi, Str. Grigore Ghica, Nr. 37, Jud. Botosani	Similar, Loc. Barlad	Similar, Loc. Barlad	Similar, Loc. Roman
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Pret ajustat (euro/mp)		90 €/mp	113 €/mp	108 €/mp
11	ACCES	direct, drum asfaltat	direct, drum asfaltat	direct, drum asfaltat	direct, drum asfaltat
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Pret ajustat (euro/mp)		90 €/mp	113 €/mp	108 €/mp
12	TOPOGRAFIA	plan	plan	plan	plan
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Pret ajustat (euro/mp)		90 €/mp	113 €/mp	108 €/mp
13	SUPRAFATA	1,080 mp	550.00 mp	800.00 mp	207.00 mp
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Pret ajustat (euro/mp)		90 €/mp	113 €/mp	108 €/mp

14	UTILITĂȚI DISPONIBILE	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		90 €/mp	113 €/mp	108 €/mp
15	REGIM JURIDIC	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		90 €/mp	113 €/mp	108 €/mp
16	REGIM ECONOMIC (DESTINATIE)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		90 €/mp	113 €/mp	108 €/mp
17	INDICATORI DE URBANISM				
	CUT	n/a	n/a	n/a	n/a
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		90 €/mp	113 €/mp	108 €/mp
	POT	n/a	n/a	n/a	n/a
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0%	0%	0%
	Preț ajustat (euro/mp)		90 €/mp	113 €/mp	108 €/mp
18	RESTRUCȚIILE LEGALE/AVIZE	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		- €	- €	- €
	Preț ajustat (euro/mp)		90 €/mp	113 €/mp	108 €/mp
19	ALTE AJUSTARI	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
	Preț ajustat (euro/mp)		90.00 €/mp	112.50 €/mp	108.00 €/mp
	Ajustarea netă	absolut	0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Ajustarea netă	procentual	0%	0%	0%
	Ajustarea brută	absolut	0.00 €	0.00 €	0.00 €
	Ajustarea brută	procentual	0%	0%	0%
	Valoare unitară	108.00 €/mp	90 €/mp	113 €/mp	108 €/mp
	Valoare teren	116,600 €	544,100 lei		

Ajustările aplicate comparabilelor pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate sunt următoarele:

- **Ajustările pentru negociere:** Aceasta se aplică tuturor comparabilelor deoarece sunt oferte și nu tranzacții deja încheiate. Procentul de -10% a fost stabilit în baza datelor furnizate de vânzătorii din zonă care sunt dispuși să negocieze între 10 – 13 euro/mp în funcție de modalitatea de plată (cash sau credit);
- **Ajustările pentru dreptul de proprietate transmis:** ajustarea pentru dreptul de proprietate este 0% deoarece toate comparabilele sunt deținute deplin de proprietari;
- **Ajustările pentru condiții de vânzare:** sunt 0% deoarece se presupune că condițiile de vânzare sunt cele normale;
- **Ajustările pentru cheltuieli necesare imediat după achiziționare:** sunt 0% deoarece se presupune că nu există cheltuieli necesare față de proprietatea subiect;
- **Ajustările pentru condiții de finanțare:** sunt 0% deoarece se presupune că nu există diferențe față de subiect;
- **Ajustarea pentru condițiile de piață :** sunt 0% deoarece ofertele sunt recente;

- **Ajustarea aplicată pentru localizare** : se referă la interesul pe care îl prezintă zona de situare și care poate prezenta fluctuații chiar în cadrul unei zone de sine stătătoare; ajustarea este 0% deoarece toate comparabilele sunt din acea zona cu proprietatea subiect;
- **Ajustarea pentru acces**: nu au fost aplicate ajustări pentru acces deoarece toate comparabilele au acces din drum asfaltat.
- **Ajustarea pentru topografie**: nu au fost aplicate ajustări deoarece toate comparabilele au topografie ușor în panta similară cu cea a proprietății subiect.
- **Ajustarea pentru suprafața**: nu au fost aplicate ajustări deoarece toate comparabilele au suprafața similară cu cea a proprietății subiect.
- **Ajustarea pentru utilități**: nu au fost aplicate ajustări deoarece toate comparabilele au acces la utilități similar cu proprietatea subiect.
- **Ajustarea pentru regimul juridic**: nu au fost aplicate ajustări deoarece toate comparabilele au localizare intravilană similară cu proprietatea subiect.
- **Ajustarea pentru destinație**: nu au fost aplicate ajustări deoarece toate comparabilele au destinație rezidențială similară cu cea a proprietății subiect.
- **Alte ajustări**: nu au fost aplicate alte ajustări.

Aplicând analiza pe perechi de date expusă în tabelul de mai sus, unde proprietatea 3 are cea mai mică ajustare brută și este cea mai asemănătoare cu proprietatea subiect, se alege:

$$\checkmark \text{ Valoarea unitară teren} = 108 \text{ €/mp,}$$
$$V_{\text{Teren}} = 116.600 \text{ EURO echivalent } 544.100 \text{ LEI}$$

4.3.2.2 Metoda costurilor segregate

Această metodă constă în estimarea costului de reconstrucție a clădirii din care se deduce deprecierea cumulată, valori corespunzătoare lunii **OCTOMBRIE 2018**.

Având în vedere caracteristicile clădirii analizate, evaluarea cuprinde următoarele etape:

Stabilirea costului de reconstrucție total prin estimarea unui deviz general estimativ, pe categorii de lucrări, în funcție de caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a clădirii la nivelul prețurilor actuale;

Stabilirea costului de reconstrucție pentru lucrările efectuate până la aducerea la stadiul actual de finalizare, prin estimarea unui deviz pe categorii de lucrări;

Determinarea valorii rămase la același nivel de prețuri, prin estimarea **deprecierii cumulate**.

Pentru determinarea valorilor unitare și totale a obiectului de construcție ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind spațiul ce urmează a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirii;
- cercetarea obiectului la fața locului și stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subsansamblelor componente;
- se efectuează încadrarea clădirii într-unul din cataloagele de reevaluare;
- se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de reconstrucție, pe total și pe categorii de lucrări precum și ajustările datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului (se ia în considerare suprafața construită desfășurată);
- ✓ se calculează valoarea tehnică unitară și totală la nivelul de prețuri actuale.

Conform definițiilor:

☐ Costul de reconstrucție = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectura și planuri și calitate de manoperă și înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

☐ Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și planuri actualizate.

Această valoare s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către beneficiar și a inspecției efectuate în teren.

☐ Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- ✓ uzura fizică - este evidențiată de rosături, cazături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Această poate avea două componente - recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)
- ✓ neadecvare funcțională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionari) și nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus)
- ✓ depreciere economică (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

Baza valorilor estimate pentru construcție este „Indreptarul tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe” – procentual și valoric editat de către Editura MATRIX ROM București, Martie 2018 sau „Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire” – Corneliu Schiopu editat de IROVAL, București, 2010 sau „ Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire- clădiri industriale, agricole, comerciale, construcții speciale ”- editura IROVAL 2015. Prin această procedură se estimează un deviz general orientativ, pe categorii de lucrări, în funcție de caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a diverselor categorii de clădiri.

Observatii:

Baza valorilor estimate pentru construcție este cartea „ Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire – Clădiri rezidențiale ” Corneliu Schiopu editat de Editura IROVAL, București, an 2015: ; „ Costuri de reconstrucție –costuri de înlocuire- clădiri industriale, agricole, comerciale, construcții speciale ”- editura IROVAL 2015.

CLĂDIRE COMERCIALE

Proprietar: S.C. RAM S.R.L.

Denumire și adresă obiectiv: Loc. Dorohoi, Strada Grigore Ghica, Nr. 37, Jud. Botosani

Data evaluării: 31.10.2018

Suprafața construită Sc (mp) = 385.29

Suprafața desfășurată construcției (mp) = 618.9

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (euro/um)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indici de Actualizare 2018	Cost total (euro)
						E			
		A	B	C	D=BxC	1.000	1.000		
Structura									
1	6CLBTIPB	mp	618.9	189.8	117,457.7	1.000	1.000	1.0744	126,196.6
Total									126,197
Invelitoare									
1	INVTZ	mp	462.3	52.9	24,458.2	1.000	1.000	1.6475	40,294.9
Total									40,295
Finisaj									
1	FICLBTIPB	mp	385.3	218.4	84,147.3	1.000	1.000	1.0146	85,375.9
2	FINCLISP1	mp	233.6	74.7	17,448.9	1.000	1.000	1.1502	20,067.5
Total									106,443
Instalație electrică									
1	IECLBTIPB	mp	618.9	33.1	20,483.9	1.000	1.000	1.213	24,847.0
total									24,847.0
Instalație încălzire									
1	INCMAGP	mp	385.3	18.8	7,243.5	1.000	1.000	1.317	9,540.4
total									9,540.4
Instalație sanitară									
1	ISCLBTIPB	mp	618.9	25.0	15,471.3	1.000	1.000	0.928	14,349.6
Total									14,349.6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)									320,672
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)									518
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)									289,472
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)									435

CLĂDIRE ANEXA

Proprietar: S.C. RAM S.R.L.

Denumire și adresă obiectiv: Loc. Dorohoi, Strada Grigore Ghica, Nr. 37, Jud. Botosani

Data evaluării: 31.10.2018

Suprafața construită Sc (mp) = 61.92

Suprafața desfășurată construită (mp) = 61.92

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (euro/um)	Total cost (euro)	Coef. corecție		Indici de Actualizare 2018	Cost total (euro)
						distanță de transport	corecție manoperă		
		A	B	C	D=BxC	E	F	G	H=DxExFxG
Infrastructura									
1	INFRMAGC	mp	61.9	92.3	5,715.2	1.000	1.000	0.9797	5,599.2
Total									5,599
Suprastructura									
1	SUPRAMAGC	mp	61.9	78.9	4,885.5	1.000	1.000	0.9181	4,485.4
Total									4,485
Finisaj									
1	FINMAGC	mp	42.2	218.4	9,216.5	1.000	1.000	1.1320	10,433.1
Total									10,433
Instalație electrică									
1	ELMAGC	mp	61.9	3.5	216.7	1.000	1.000	0.986	213.6
total									213.6
Investiție									
1	TCNMAGC	mp	74.3	54.6	4,057.0	1.000	1.000	1.619	6,566.7
total									6,566.7
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)									27,298
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)									441
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)									22,939
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)									370

Nr. crt.	Denumire	Dimensiune		UM	Pret CIB/um	la data	St. rezis./Anval./Finis.			Depreciere		funcionala			din cauze externe		Valoare estimata		
		Ad	Au				unitar	31/10/2018	40%	17%	25%	Instal.	uzura fizica	% abs.	% abs.	% abs.		% abs.	
0		1	2	3	4	5	6	7.1	7.2	7.3	7.4	7	8	9	0	1	2	3	
C1	Construcție cu regim de înălțime S+P	618.85	518.09	mp	435	1,257,491 lei	68%	29%	29%	29%	44%	557,608	0%	0%	0%	0	0	699,900 lei	
	Garaj auto cu regim de înălțime P	61.92	51.60	mp	370	106,911 lei	68%	29%	29%	29%	44%	47,408	0%	0%	0%	0	0	59,500 lei	
Total						1,257,491						557,608						758,400 lei	
															44%	0%	0%	0% ROTUND fără TVA	
																		Clădire:	162,700 €
																		Teren:	116,600 €
																		TerenClădire:	279,300 €
																		TerenClădire:	1,303,400 lei

In consecința valoarea obținută prin metoda costului de înlocuire net (rotund) este:

$$V_{\text{TEREN}} = 116.600 \text{ EURO}$$

$$V_{\text{CONSTRUCTII}} = 162.700 \text{ EURO}$$

Valoarea prin metoda costurilor s-a obținut prin adăugarea la valoarea terenului a valorii construcției:

$$V_{\text{COSTURI}} = V_{\text{TEREN}} + V_{\text{CONSTRUCTII}} = 279.300 \text{ EURO, respectiv } 1.303.400 \text{ LEI}$$

4.3.3 Abordarea prin venit

4.3.4 Generalitati

Abordarea pe baza de venit (Metodele de randament) reprezinta una dintre cele trei categorii mari de abordari ale evaluarii proprietatilor imobiliare, aplicarea sa presupunand analiza datelor privind veniturile și cheltuielile aferente unei proprietati.

Valoarea de rentabilitate a activului a fost determinata prin Metoda capitalizării veniturilor.

Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. (in cazul studiat aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din inchirierea proprietatii).

Metodele se bazeaza pe premisa ca: "un cumparator informat nu va plati mai mult pe o proprietate decat costul de a obtine o fructificare similara la același nivel de risc".

4.3.5 Metoda Capitalizării veniturilor

In cadrul evaluarii, pentru estimarea valorii prin capitalizarea venitului aferent proprietatii aflate "in exploatare", trebuie rezolvate doua probleme metodologice și practice:

- ✓ determinarea fluxului anual reproductibil, provenit din inchirierea prezumtiva a imobilului;
- ✓ stabilirea ratei de capitalizare și implicit a factorului multiplicator.

Determinarea valorii se face cu formula: $V^{CB} = VNE * (1/c)$, unde:

- ✓ c = rata de capitalizare a veniturilor brute
- ✓ VNE = venit net efectiv

Venitul brut anual din exploatare (VBE) poate fi determinat pornind de la analiza evolutiei nivelului și structurii veniturilor din inchiriere și cheltuielilor aferente proprietatii imobiliare evaluate.

In cadrul prezentului raport pentru determinarea VBE s-a utilizat nivelul rentabilitatii care s-ar putea obtine din inchirierea proprietatii, nivel reflectat de chiria care s-ar putea percepe de la un potential chiriaș.

Cuantumul chiriei se bazeaza pe informatiile de plata sintetizate la capitolul Analizei Preliminare a Pietei Imobiliare.

Au fost folosite chiriile medii potentiale ce pot fi obtinute pe piata imobiliara, dat fiind scopul lucrarii.

Rata de capitalizare bruta (c) reprezinta relatia dintre castig și pret și este un divizor prin intermediul caruia un venit brut se transforma in capital (respectiv valoarea investitiei).

Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit brut in capital se face numai in cazul in care venitul brut este de forma unei anuitati (marimi anuale egale).

Rata de capitalizare exprima rata rentabilitatii (profit brut / capital investit * 100) pe care o accepta un investitor pentru a-și plasa capitalul intr-o afacere imobiliara pe care o prefera altor alternative de plasament.

Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii incheiate (vanzari/cumparari și inchirieri aferente).

Daca aceste informatii lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata la care se adauga o prima de risc corespunzatoare pietei imobiliare specifice și proprietatii subiect.

Estimarea valorii de piață în baza abordării prin capitalizarea venitului generat de proprietatea imobiliară din chirie este dată în următorul tabel:

Venit brut potential VBP		42,060
chirii nete parter /luna	▾	3,086
chirii nete subsol /luna	▾	419
chirii nete/an		42,060
alte venituri		0
Grad de ocupare (%)		90
Venit brut efectiv VBE		37,854
Cheltuieli de exploatare		3,375
FIXE		1,825
taxe proprietate	▾	1,575
asigurare		250
alte		0
VARIABLE		1,550
management		1,500
administrator		0
salarii		0
electricitate		0
alte utilitati		0
reparatii-intretinere		50
Cheltuieli de renovare		0
Fond Rulment		0
VENIT NET de EXPLOATARE VNE		34,479
RATA DE CAPITALIZARE (%)		11.0%
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO)		313,445
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA	Euro	313,400 €
	Lei	1,461,300 lei

Venit brut potential VBP		1,238
chirii nete /luna	▾	103
chirii nete/an		1,238
alte venituri		0
Grad de ocupare (%)		70
Venit brut efectiv VBE		867
Cheltuieli de exploatare		204
FIXE		154
taxe proprietate	▾	134
asigurare		20
alte		0
VARIABLE		50
management		50
administrator		0
salarii		0
electricitate		0
alte utilitati		0
reparatii-intretinere		0
Cheltuieli de renovare		0
Fond Rulment		0
VENIT NET de EXPLOATARE VNE		663
RATA DE CAPITALIZARE (%)		12.0%
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO)		5,525
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA	Euro	5,500 €
	Lei	25,600 lei

Nota: In calcul a fost luata in considerare o chirie bruta pentru parterul cladirii comerciale de 10 euro/mp/luna conforma cu valoarea comparabilei 7 din anexa atasata la finalul raportului, comparabila ce se afla in apropierea proprietatii subiect si care are aceasi destinatie si finisaje.

Pentru subsolul cladirii comerciale si pentru anexa garaj a fost luata in considerare o chirie bruta de 2 euro/mp/luna specifica spatiilor pentru depozitare.

In ceea ce priveste valoarea cheltuielilor de exploatare fixe acestea au fost alculate conform normelor de impozitare ale zonei centrale din Municipiul Dorohoi. Cheltuielile variabile sunt cele de administrare, care sunt estimate la 1.500 euro/an, reprezentând o parte din salariul angajatului Primăriei Dorohoi care va urmări încasarea chiriei.

Valoarea de piață prin metoda capitalizării venitului generat de proprietate prin închiriere este de:

$$\checkmark \text{ Vcbin exploatare} = 313.400 + 5.500 = 318.900 \text{ euro echivalent}$$
$$1.487.000 \text{ Lei}$$

5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1 Rezultatele obtinute. Opinia evaluatorului

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, logica, raționamentele și metodele aplicate, au condus la rezultate concludente.

În evaluare s-au utilizat 3 abordări, abordarea prin venit, abordarea prin piață și abordarea prin cost.

Abordarea prin piață: avem minus la adecvare deoarece este o proprietate generatoare de venituri, închirială și minus la precizie deoarece având în vedere unicitatea proprietății, nu au fost găsite proprietăți asemănătoare. Această abordare a fost utilizată însă nu este relevantă.

La abordarea prin venit: avem plus la adecvare pentru că este o proprietate închirială, plus la precizie pentru că acest tip de proprietăți sunt solicitate/oferte în majoritatea cazurilor pentru închiriere, de aceea cantitatea informațiilor a fost mare, iar cantitatea informațiilor mulțumitoare.

La abordarea prin cost: avem plus la adecvare pentru că imobilul este vechi, cantitatea informațiilor este mare pentru că traversăm o perioadă înfloritoare din punct de vedere al dezvoltărilor imobiliare.

Valorile obținute prin aplicarea celor 3 abordări sunt :

Abordarea prin piață: 307.800 EURO echivalent 1.403.900 Lei

Abordarea prin cost: 279.300 EURO echivalent 1.303.400 Lei

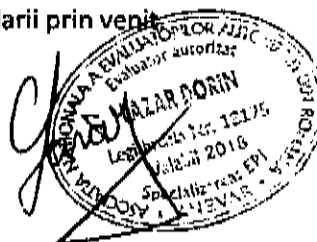
Abordarea prin venit : 318.900 EURO echivalent 1.487.000 Lei

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea: După o analiză amănunțită, se consideră ca toate abordările, respectiv metodele selectate, sunt considerate adecvate, abordarea prin venit este cea mai adecvată metodă, corelată cu scopul evaluării, această metodă evidențiază cel mai bine valoarea de piață a proprietății.

Precizia: O precizie mai puțin bună este oferită de abordarea prin piață din cauza aproximațiilor efectuate, a vechimii clădirii și datorită faptului că aceasta este unică, în oraș nemaifiind scoasă la vânzare o proprietate asemănătoare.

Cantitatea și calitatea informațiilor: Cantitatea și calitatea informațiilor avute la dispoziție în analiză este considerată suficientă pentru aplicarea abordării prin venit.



Opinia evaluatorului:

In urma reconcilierii valorilor obtinute prin aplicarea metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului cu privire la valoarea de piata a proprietatii, amplasata la adresa mai sus mentionata, la data de **31.10.2018**, exclusiv in conditiile mentionate in raport, este valoarea estimata prin abordarea prin venit.

Astfel, in opinia evaluatorului, **valoarea de plata a proprietatii imobiliare "Teren intravilan si constructie"** este de:

UN MILION PATRU SUTE OPT ZECI SI SAPTE DE MII LEI**1.487.000 LEI****(Echivalent a 318.900 EURO)**

Teren	116.600 €	544.100 lei
Cladire spatiu comercial	196.800 €	917.300 lei
Cladire garaj	5.500 €	25.600 lei
Amplasament	318.900 €	1.487.000 lei

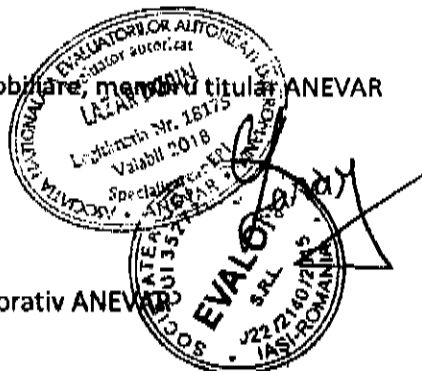
Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- valoarea este una globala, fara TVA;
- valoarea include cotele parti indivize aferente imobilului;
- cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 4,665 LEI;
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei lunii **OCTOMBRIE 2018**;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezinta valoarea pentru asigurare.

Intocmit,

Ing. Lazar Dorin

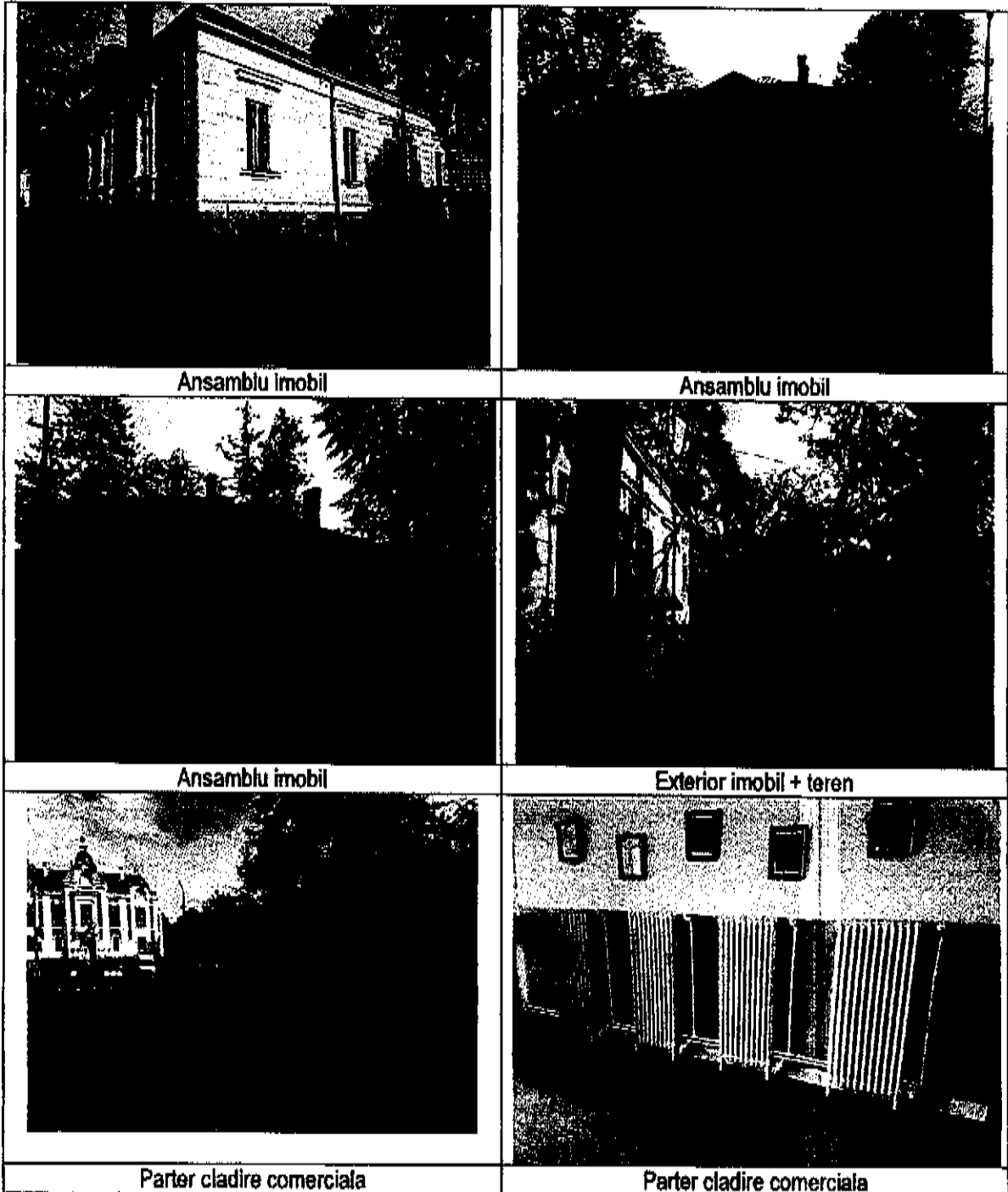
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

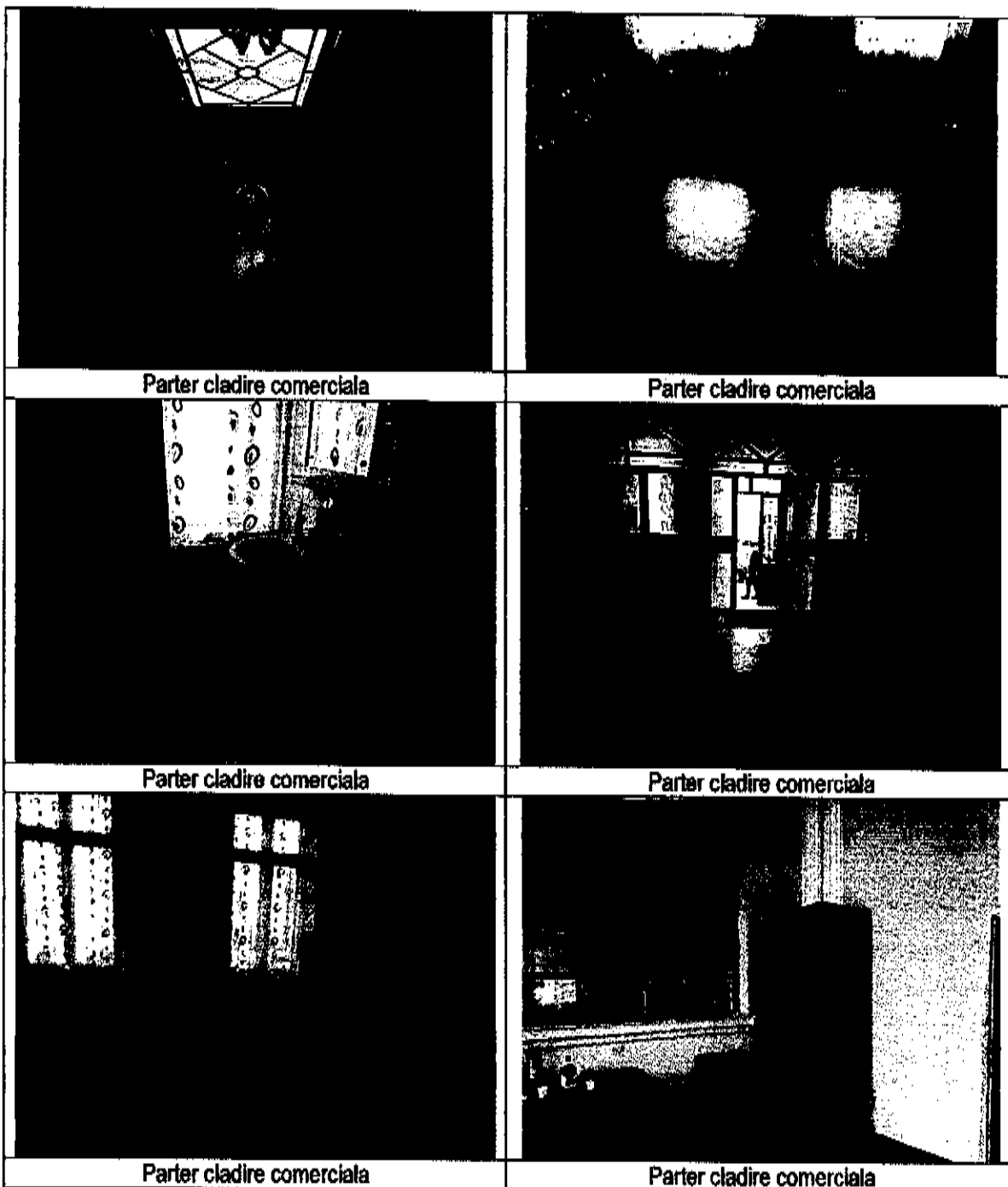





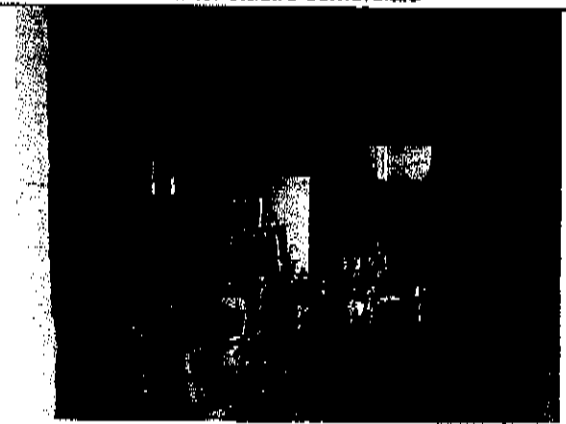
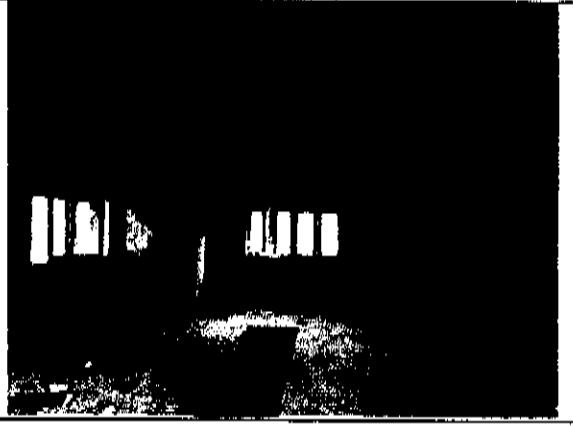

S.C. EVALON S.R.L – membru corporativ ANEVAR

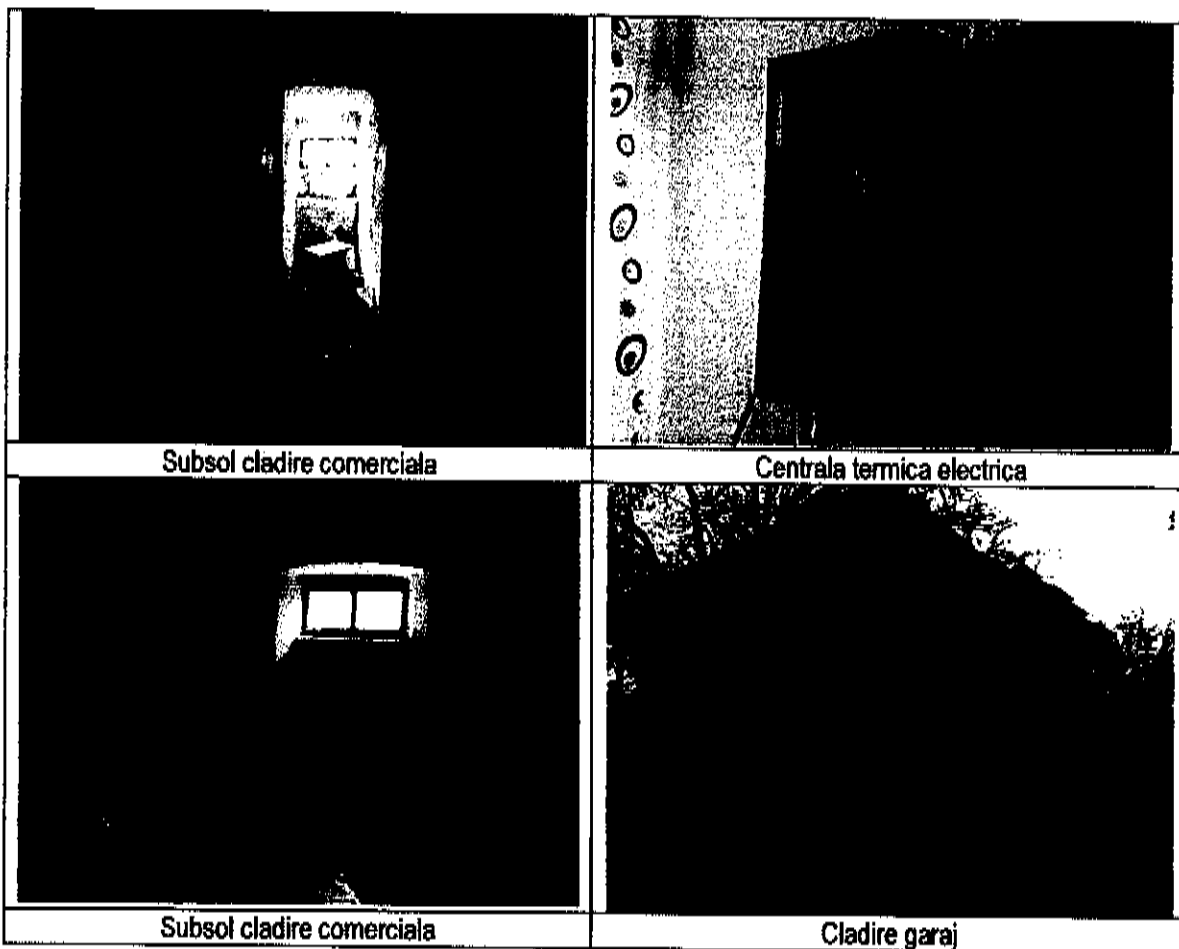
6 ANEXE

6.1 Fotografii





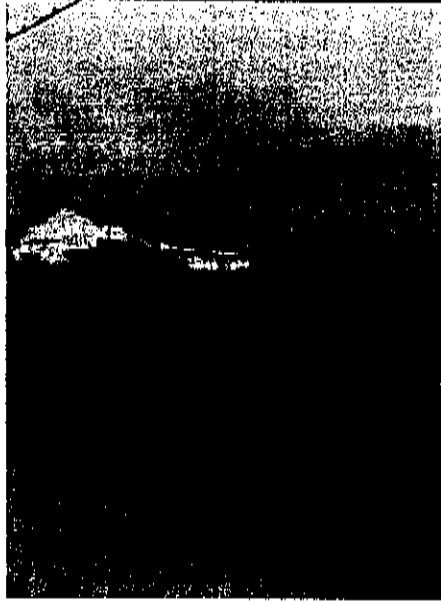
	
Parter cladire comerciala	Parter cladire comerciala
	
Subsol cladire comerciala	Subsol cladire comerciala
	
Cladire Garaj	Subsol cladire comerciala



6.2 Oferte

Comparabila 1 terenuri

<https://www.olx.ro/oferta/teren-IDbt0J3.html#a3cf919a42>



Teren

Bariad, judet Vaslui Adăugat de pe telefon La 10.27. 20 octombrie 2018. Numar anunt: 165434001

Amplasare 0 **Distributie**



Prețuri nepotrivite



Actualizează anunțul

Cămin

Proprietar

Comercial

Intravilan

Suprafata teren

550 m²

Vând teren intravilan pe Strada Vl.Popa cu suprafata de 550 m.teren intabulat cu toate actiile la zi f.bun pentru constructii cu posibilitate de racordare la utilitati apa gaz si canalizare.mai multe detalii la telefon.

Comparabili 2 terenuri

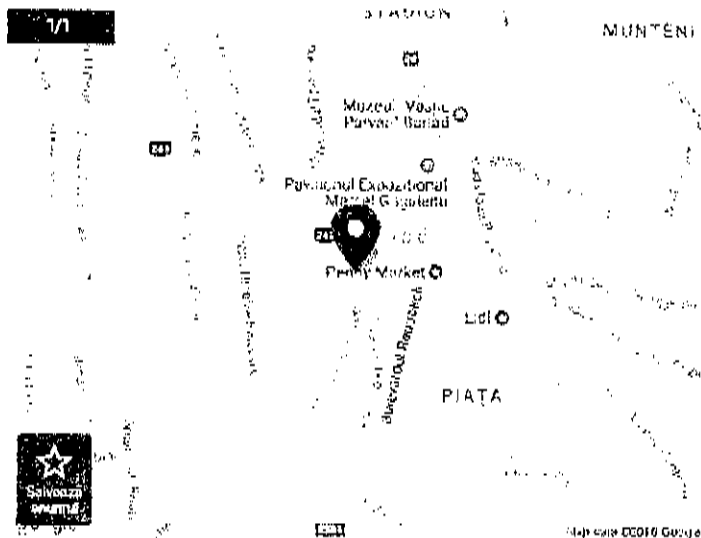
<https://lajumate.ro/teren-central-800-mp-7134717.html>

Teren central 800 mp

📍 Bartad, Vestul

[Vezi toate detaliile](#)

125 EUR



Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	800
Utilități:	Nu		

Vand teren in zona centru pe langa Serigraf 800 mp.cu toate utilitatile.

Vrei să adaugi anunț rapid?
 Descarcă acum aplicația Lajumate.ro

Comparabila 3 terenuri

<https://www.olx.ro/oferta/teren-zona-centrala-roman-IDbEISp.html#a021a12844>



Teren zona centrala ,Roman

Roman, Judet Neamt Adaugați de pe telefon La 09.32.17 octombrie 2019, Numar anunt, 172245335

[Amplasați 0](#) [Distribuați](#)



Promovează anunțul



Actualizează anuntul

Căutat

Agentie

Interacțiune

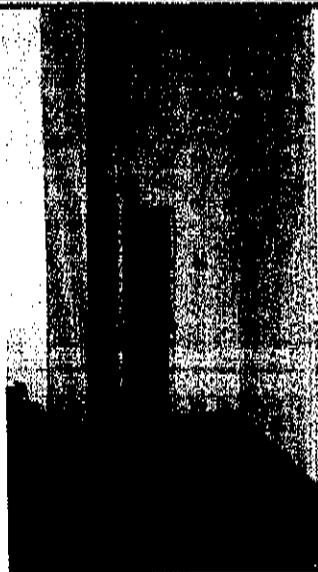
Intravilan

Suprafață teren

207 m²

Vand teren zona ultracentrala în suprafata de 207 mp ,steschiklere la doua strazi , ideal constructie spațiu comercial.

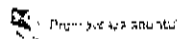
Comparabile sp com 4 vanzare

<https://www.olx.ro/oferta/fost-sediu-bancpost-comision-0-IDbvHZA.htm#c8bdfbc5fa>

310 000 €

Fost sediu Bancpost. Comision 0%!

Dorohoi, judet Botosani Adusgat La 12:04, 19 octombrie 2018. Numar anunt: 170235302



Statut	Agentie	Valoarea estimata	Vanzare
3000000000	395 m ²		

Proprietatea este amplasata in zona centrala a orasului Dorohoi, pe str. Grigore Ghica. Zona caracterizeaza din punct de vedere urbanistic prin constructii de locuinte tip blocuri de locuinte cu regim de inaltime P+4C, unele cu magazine la parter si spatii de birouri/banca si apropiere se afla scoli, gradinite, etc. Accesul la mijloacele de transport este facil.

Proprietatea imobiliara, respectiv sediul BANCPOST S.A. Filiala Dorohoi este format din:

- Teren intravilan curti constructii in suprafata de 1.070 mp, cu deschidere la str. Grigore Ghica, cu forma regulata;
- C1 Sediu banca, cu regim de inaltime P, cu destinatia de sediu banca BANCPOST S.A. Filiala Dorohoi, edificat in anul 1999, cu Sc sol = 436,64 mp si Su=395,42 mp; urmatoarele: finisaje pardoseli din gresie pe holuri si in grupurile sanitare, parchet laminat in birouri, vopsitorii lavabile, inchideri interioare din PVC cu sticla si lemn, tavan casetat, inchideri de exterior sunt din caramida si partial alucoland; incalzire cu calorifere otel racor date la centrala termica proprie, aparate de aer conditionat, retele de telefonie, internet

Comp sp com 5 vanzare

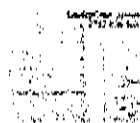
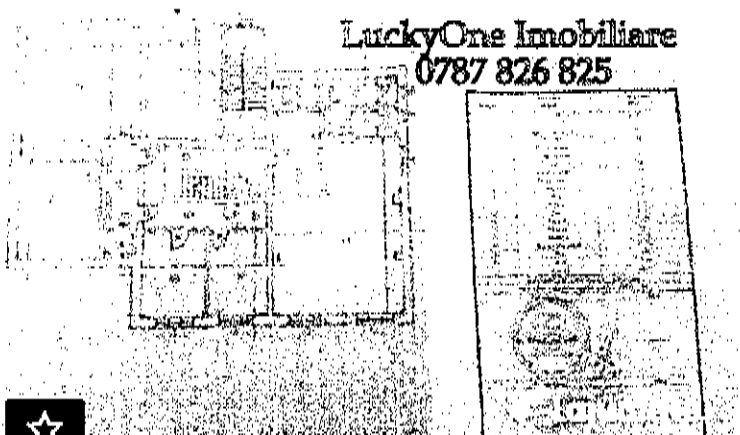
https://lajumate.ro/spatiu-comercial-targu-neamt-centru-7736920.htm#message_holder**Spatiu comercial Targu Neamt - centru**

📍 Targu Neamt, Neamt

Vezi pe harta

349.000 EUR

1/3



Zona	Central	Tip tranzacție	Vânzare
Tip	Spații comerciale	Suprafața utilă (m²)	800
Compartimentare	Decomandat		

Va oferim spre vanzare un spatiu comercial de 800 mp, situat in apropierea centrului orasului

Targu Neamt, la proximitate 500 m de spital si langa tribunal. Spatiul are in dotare demisol cu acces auto si 10 locuri de parcare.

Vrei să adaugi anunț rapid?
Descarcă acum aplicația
Lajumate.ro

Suplimentar: an PIF = 1970

Comparabila sp. Com.6 Vanzare

<https://www.olx.ro/oferta/botosani-imobil-birouri-comercial-ultracentral-IDbsNSy.htm#6962e58c8b>



349 000 €

Botosani imobil birouri/comercial ultracentral

Botosani, judet Botosani Adaugat La 14:57, 5 octombrie 2018. Numar anunt: 169404618

[Imagina](#) [Distributie](#)



Promoveaza anuntul



Acti blocarea anuntul

Categoria

Agentie

Modul de achizitie

Vanzare

Suprafata utila

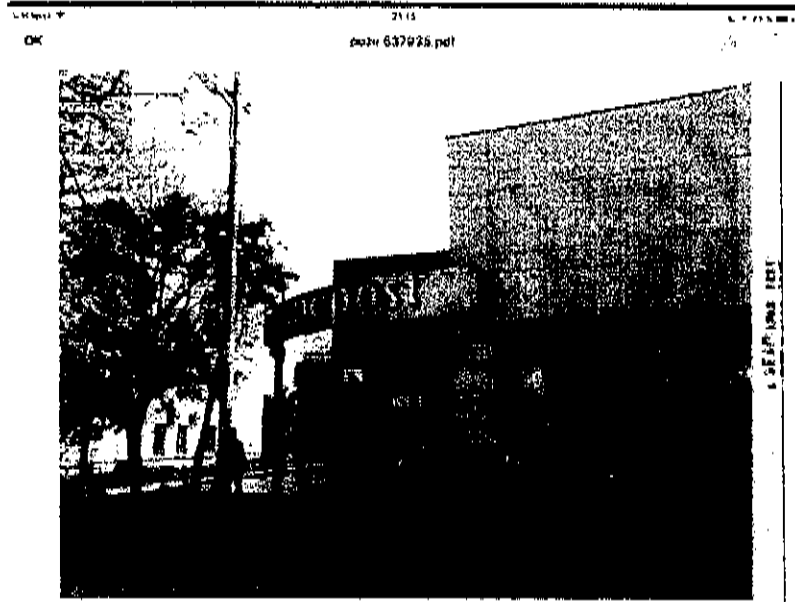
570 m²

Botosani ultracentral imobil birouri/spatiu comercial. 5+P+2EL Teren aferent imobilului 300 mp. iar suprafata construita la sol 160 mp

Suplimentar: an PIF = 1970

Comparabile 7 chirii sp. Com

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-dorohoi-400-100-300-mp-IDbFiQm.htm#b4e83c859f>



10 €

Spațiu Dorohoi 400/100/300 mp

Dorohoi, Judet Botosani Adaugat de pe telefon La 21-08-19 octombrie 2018.
Numar anunt: 172333582

Ami place 0 **Distribuie**

Reportaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Căutare	Proprietar	Venzi	Chirie
Suprafata - mp	400 m ²		

Inchiriez Spatiu in Dorohoi str. Grigore Ghica 31 . Actual este chiriis Banc post . Suprafata este de 400mp . Exista posibilitatea de inchiria si suprafete mici de minim 100 mp. Zona foarte buna cu banci ,primarie, casa casatorilor, car,cec,anaf,etc .

Comparabilă 8 chirii sp. Com.

<https://www.olx.ro/oferta/ofere-spre-inchiriere-spatiu-comercial-in-zona-centrala-ID7NmYi.html#b4e83c859f>



20 lei

Ofer spre inchiriere spatiu comercial in zona centrala

Dorohoi, judet Botosani Adăugat la 09:49, 21 octombrie 2018. Numar anunt: 115200700

 **Ami place 2**  **Distribuie**



Promovează anunțul



Actualizează anunțul

Oferit de	Proprietar	Vanzare/Inchiriere	Inchiriere
Suprafata utila	1 m ²		

Ofer spre inchiriere spatiu comercial in zona centrala in orasul Dorohoi judet Botosani.

Spatiul dispune de toate utilitatile:

- centrala
- wi fi
- supraveghere video interior-exterior
- parcare privata

Spatiul este recent construit si se preteaza pt orice activitate.

Mai multe detalii la telefon.



Comparabila 9 chirii sp. Com.

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-ultracentral-IDbEnXm.html#b4e83c859f>



700 €

Spatiu comercial ultracentral

Dorohoi, judet Botosani Adaugat La 16:06, 15 octombrie 2018. Numer anunt: 172164903

[Amplasament](#) [Distributie](#)



Profilul zonei anuntului



Actualizarea anuntului

Ofertă de: **Agentie** **Vandare** **Proiect** **Inchiriere**

Suprafata totala: **100 m²**

Agentia imobiliara Roma va ofera spre inchiriere:

- spațiu zona ultracentrala
- situat in Dorohoi
- suprafata 100 mp
- pretabil: farmacie, sediu de banca, birouri, stomatologie, sala de jocuri etc.
- chirie lunara 700 euro +depozit

Anunturi publicate de: Agentia Imobiliara Roma

S.C. EVALON S.R.L

Proprietate imobiliară, spațiu comercial, Mun. Dorohoi, str. Grigore Ghica, Jud. Botosani

Actele de proprietate



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BOTOSANI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dorohoi



Dosarul nr. 27383 / 16-10-2018
INCHEIERE Nr. 27383

Registrator: CARMEN RUSZ

Asistent: LILIANA MOISA

Asupra cererii introduse de SC RAM SRL domiciliat in - privind Actualizarea informati tehnice in cartea funciara. in baza:

- Act Administrativ nr.adeverinta nr. 12997/12-09-2018 emis de Municipiul Dorohoi;
- Inscris Sub Semnatura Privata nr.27383/16-10-2018 emis de OCPI Botoșani;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 255, 262

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 50328 inscris in cartea funciara 50328 UAT Dorohoi avand proprietarii SC RAM SRL in cota de 1/1 de sub B.13
- se notează desființarea construcției nr. 3 - magazie. asupra A.1, A1.1, A1.2 sub B.13 din cartea funciara 50328 UAT Dorohoi;
- se notează re poziționarea imobilului prin actualizarea geometriei acestuia. asupra A.1, A1.1, A1.2 sub B.14 din cartea funciara 50328 UAT Dorohoi;

Prezenta se va comunica părților:

CIMPOI PETRU

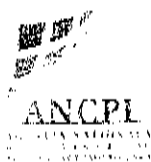
*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Dorohoi, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,
17-10-2018

Registrator,
RUSZ LILIANA CARMEN
 (parafa și semnătura)

Asistent Registrator,
MOISA LILIANA
 (parafa și semnătura)

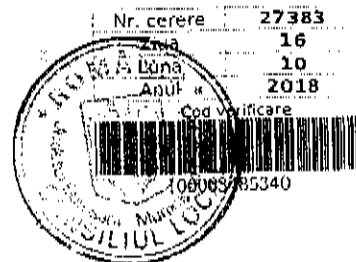
*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 43 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BOTOSANI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dorohoi

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte funciară Nr. 50328 Dorohoi



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 154
Nr. cadastral vechi: 107

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dorohoi, Str. Grigore Ghica, Nr. 37, Jud. Botosani

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50328	Din acte: 1.177 Masurata: 1.080	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	50328-C1	Loc. Dorohoi, Str. Grigore Ghica, Nr. 37, Jud. Botosani	S. construita la sol: 385 mp; S. construita desfasurata: 61 mp; sediu Banca P+subsol construita din caramida acoperita cu tablă, cu suprafata construita la sol d 385,29 m.p., suprafata utila de 518,09 m.p. și suprafat construită desfășurată de 618,85 m.p.
A1.2	50328-C2	Loc. Dorohoi, Str. Grigore Ghica, Nr. 37, Jud. Botosani	S. construita la sol: 62 mp; S. construita desfasurata: 6 mp; garaj auto construit din caramida, acoperit cu tigla, cu suprafata construita de 61,92 m.p.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
17365 / 22/06/2018 Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 2161, din 21/06/2018 emis de SPN Aniței și Asociații; B9 Intabulare, drept de PROPRIETATE dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) SC RAM SRL , CIF: 12152975, bun propriu	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI .

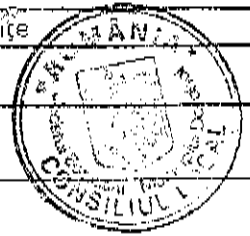
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

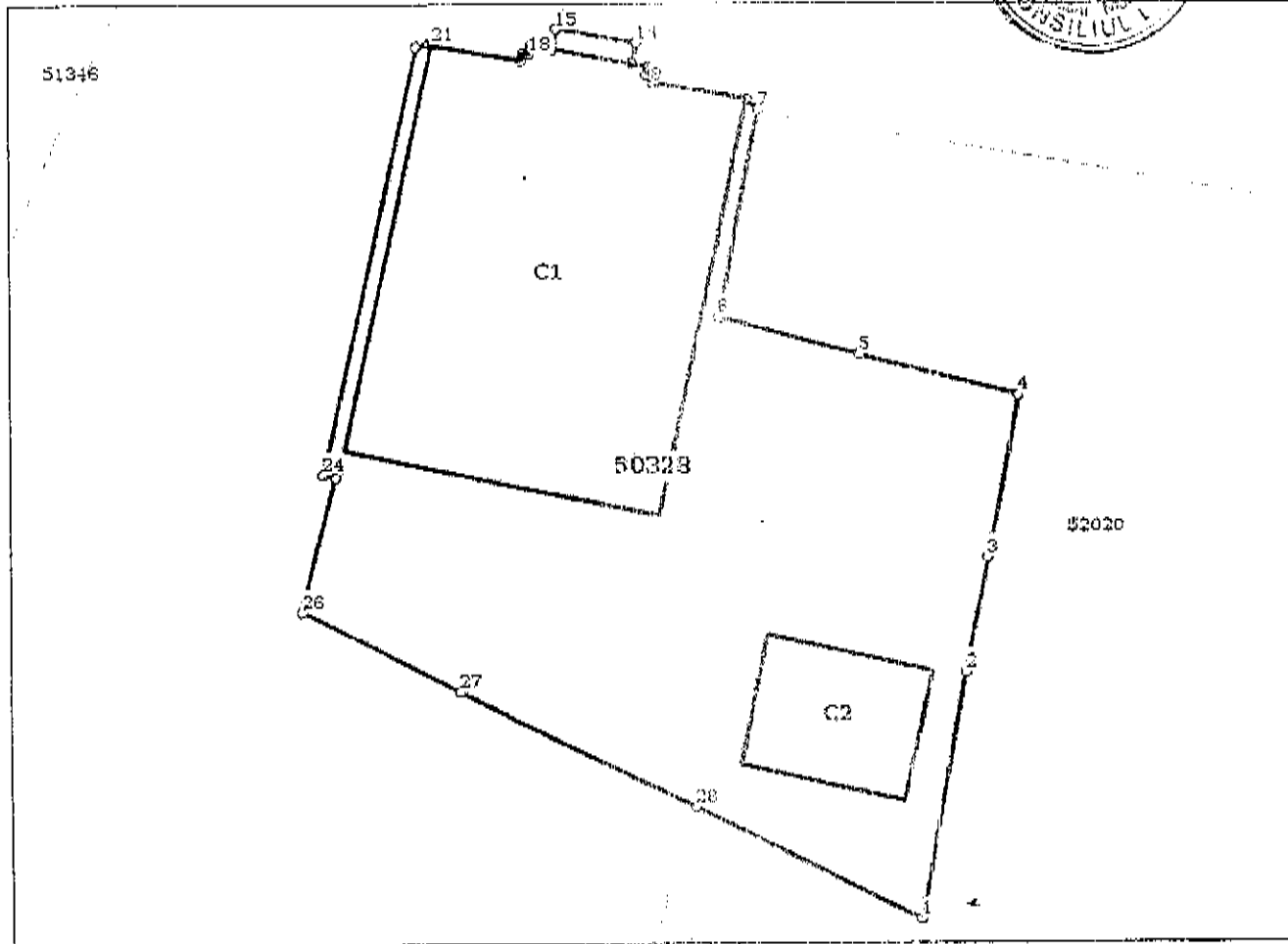
Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
50328	Din acte: 1.177 Masurata: 1.080	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereoc 70.



DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	Din acte: 1.177 Masurata: 1.080	-	2316		

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	50328-C1	construcții administrative și social culturale	385	Cu acte	S. construită la sol: 385 mp; S. construit desfășurată: 619 mp; sediu Bancă P+subs; construită din cărămidă, acoperită cu tablă, cu suprafața construită la sol de 385,29 m.p și suprafața utilă de 518,09 m.p. și suprafață construită desfășurată de 618,85 m.p.
A1.2	50328-C2	construcții administrative și social culturale	62	Cu acte	S. construită la sol: 62 mp; S. construit desfășurată: 62 mp; garaj auto construit din cărămidă, acoperit cu țiglă, cu suprafață construită de 61,92 m.p.
A1.3	50328-C3	construcții administrative și social culturale	13	Deputat	S. construită la sol: 13 mp; magazie construit din cărămidă, acoperită cu tablă, cu suprafață construită de 13,32 m.p.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (- (m))
1	2	13.19
3	4	8.316
5	6	7.803
7	8	0.847
9	10	0.41
11	12	0.474
13	14	1.154
15	16	1.134
17	18	0.444
19	20	0.409
21	22	0.163
23	24	23.187
25	26	7.485
27	28	13.838

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segmen (- (m))
2	3	6.2
4	5	8.65
6	7	11.11
8	9	5.11
10	11	0.37
12	13	0.82
14	15	4.31
16	17	1.1
18	19	0.37
20	21	4.84
22	23	0.72
24	25	0.65
26	27	9.47
28	1	13.4

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterăa succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, - pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 255, 262.

Data soluționării,

17-10-2018

Data eliberării,

17/10/2018

Asistent Registrator,
LILIANA MOISA
MOISA LILIANA
ASISTENT REGISTRATOR

Referent,
Elena
(parafă și semnătura)