

RAPORT DE EVALUARE

LOCUINTA – APARTAMENT CU 3 CAMERE

- CLADIRE

SOLICITANT : MUNICIPIULUI HUSI

PROPRIETAR : MUNICIPIULUI HUSI

BENEFICIAR : MUNICIPIULUI HUSI

CHIRIASI : FAMILIA ROMAN DORIN si ROMAN OTILIA

EVALUATOR AUTORIZAT :

EC.MIHAI GHEORGHE

Ianuarie 2017

Către:

MINICIPIUL HUSI
Unitate Administrativ Teritoriala

Referitor : Hotararea Consiliului Local Husi privind emiterea unui aviz de principiu in vederea vanzarii catre actualul chirias a Locuintei – Apartament cu 3(trei) camere - apartinand domeniului privat am Municipiului Husi, situat in Municipiul Husi, str.Stefan Cel Mare, nr.16, bl.L5, sc.A, et.3, ap.14, jud.Vaslui.

Evaluator autorizat: ec.MIHAI GHEORGHE, domiciliat in mun.Husi, str.Anton Sirbu, nr.40, jud.Vaslui, membru titular ANEVAR cu Legitimatia nr.17619/2017, cu Certificat de asigurare profesionala nr.16993/04.01.2017 si Cod de Inregistrare Fiscala nr.20824619, a intocmit Raportul de evaluare pentru proprietatea imobiliara:

Locuinta – Apartament cu 3(trei) camere
Str.Stefan Cel Mare, nr.16, bl.L5, sc.A, et.3, ap.14,
Municipiul Husi, Judetul Vaslui

Datele, informatiile si valorile reflectate in procesul de analiza si diagnostic si cele determinate in procesul de evaluare, l-au condus pe evaluator, care nu a avut in vedere informatii, clauze contractuale sau daune interese, altele decat cele prezentate explicit, in cuprinsul prezentului raport de evaluare, la data de referinta a evaluarii, la urmatoarele concluzii :

1. Locuinta – Apartament cu 3 camere, din care:

- Cladire cu suprafata construita del 83,00 mp;
- Boxa la subsol in suprafata construita de 9,80
- Teren aferent, cota indiviza, in suprafata de 25,00 mp ;

1. Drum de acces : Strada Stefan Cel Mare;

2. Amplasament : Zona A;

3. Data inchirierii : 20 Decembrie 1999 ;

4. Data estimarii valorii : 16 Ianuarie 2017;


5. Curs valutar la 16.01.2017 : 1 EUR = 4,5064 lei si 1 USD – 4,2559 lei;

6. Abordari/metode de evaluare :

- Abordarea prin piata/Metoda comparatiei directe – valoarea **85.957 lei**;
- Abordarea prin cost/Metoda costului de inlocuire - valoarea **85.196 lei**.

In recomandarea valorii s-a optat pentru valoarea determinata prin metoda comparatiei de piata, deoarece in cazul nostru are o adecvare mai buna.

In opinia evaluatorului, la 16 Ianuarie 2017, Locuinta – Apartament cu 3(trei) camere cu suprafata totala utila de 83,00 mp si boxa la subsol cu suprafata construita de 9,80 mp, are valoarea de piata in suma de **85.957 lei**, fara TVA.


Evaluator autorizat,
MIHAI GHEORGHE
Legitimatie Nr. 17619
Valabil 2017
Secretaria: EM, FBA
ANEVAR

RAPORT DE EVALUARE

Capitolul I - INTRODUCERE

Paragraful 1 - Identificarea si declaratia evaluatorului

Evaluator autorizat: ec.MIHAI GHEORGHE, domiciliat in mun.Husi, str.Anton Sirbu, nr.40, jud.Vaslui, membru titular ANEVAR cu Legitimatia nr.17619/2017, cu Certificat de asigurare profesionala nr.16993/04.01.2017 si Cod de Inregistrare Fiscala nr.20824619.

Declaratie : Evaluatorul este neutru si isi asuma intreaga responsabilitate a lucrarii de evaluare prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare stabilite de standardele de evaluare ANEVAR, recomandarilor si materialul bibliografic de specialitate.

Paragraful 2 – Identificarea proprietarului si a imobilului

Proprietar: Municipiului Husi, cu sediul in Municipiul Husi, str.1 Decembrie, nr.9, Judetul Vaslui, reprezentat prin ing.Ioan Ciupilan – primar si jr.Monica Dumitrascu – secretar, in calitate de administrator al fondului imobiliar ce apartine Domeniului privat al Municipiului Husi.

Imobil: Locuinta - apartament cu 3 camere- situata in Mun.Husi, str. Stefan Cel Mare, nr.16, bl.L5, sc.A, et.3, ap. 14, Jud. Vaslui, cu nr.cadastral:70196-C1-U25 UAT Husi.

Paragraful 3 – Obiectul, Scopul si Utilizarea evaluarii

Obiectul evaluarii:

Locuinta – apartament cu 3 camere, situata in Municipiul Husi, str. Stefan Cel Mare, nr.16, bl.L5, sc.a, et.3, ap. 14, Judetul Vaslui, proprietatea Consiliului Local al Municipiului Husi.

Scopul evaluarii:

Stabilirea valorii de piață a Locuintei - apartament cu 3 camere si boxa, in vederea vanzarii catre Chirias, in baza Contractului de inchiriere nr.5074/12.04.2000, chiriasul are drept de preemtiune la cumpararea locuintei.

Estimarea unei valori adecvate pentru proprietatea imobiliara mentionate mai sus, in scopul unei viitoare tranzactionari, intr-un cadru mediatizat si dirijat.

Tipul de valoare adecvata conform scopului evaluarii este "valoarea de piata".

Valoarea de piata a fost estimata prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare la proprietatea imobiliara inchiriata, fara imbunatatiri.

Utilizarea evaluarii:

Evaluarea finalizata in prezentul Raport de evaluare este utilizata exclusive pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mai sus mentionata , valoare necesara clientului pentru o posibila tranzactionare(cumparare).



Utilizatorii prezentului Raport de evaluare sunt: proprietarul Municipiul Husi, in calitate de Vanzator.

Evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate pentru orice alta utilizare a concluziilor prezentului Raport de evaluare.

Paragraful 4 – Definirea valorii

Evaluarea s-a efectuat conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor – 2016 si a legislatiei privind vanzarea locuintelor si a spatiilor cu alta destinatie construite din fondurile statului respectiv, Legea locuintei nr.114/1996, republicata, Legea nr.112/1995, Legea nr.85/1992, Decret-Lege nr.61/1990 si Decret nr.93/1977, de asemenea, in conformitate cu Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, modificata si completata, Legea nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata in anul 2004, si Legea nr.215/2001, privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Definitia valorii de piata: "Valoare de piata este marimea estimata pe care o proprietate ar fi schimbata la data evaluarii, intre un vanzator hotarat si un cumparator hotarat intr-o tranzactie echilibrata, dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere"

Principiile de evaluare pe care se bazează metodele alese în urma analizei proprietatii de evaluat și a pieței sale specifice sunt:

- principiul cererii și ofertei care susține că prețul proprietății variază direct, dar nu neaparat proporțional atât cu cererea cât și cu oferta;
- principiul substituției care aplicat metodei comparațiilor directe arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul ce ar fi plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atractivitate similare, într-un interval de timp rezonabil;
- principiul echilibrului conform căruia relația între teren și construcții și relația dintre o proprietate și mediu trebuie să fie în echilibru pentru ca o proprietate să reflecte valoarea de piață reală;
- conceptul de cea mai bună utilizare, care se bazează pe modul în care cumpărătorii și vânzătorii își fixează prețurile pentru proprietăți, bazate pe concluziile lor legate de cea mai profitabilă folosire a zonei sau a proprietății dintre utilizările legal permise și fizic posibile;
- principiul anticipației care incubă perceperea valorii ca fiind creată de perspectiva unor beneficii viitoare.

Paragraful 5 – Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportata in LEI, in conditiile unei plati integrale in numerar sau virament bancar.

Paragraful 6 – Drepturile de proprietate evaluate

In conditiile unei tranzactii cu proprietatea evaluata, ar putea fi transmise integral drepturile de proprietate detinute de actualul proprietar. In consecinta, drepturile de proprietate evaluate sunt drepturi depline.

Imobilul - Apartament cu 3 camere - supus evaluarii se afla in proprietatea Municipiului Husi - Unitate Administrativ Teritoriala(UAT), conform:



- Contract de Inchiriere nr.5074/12.04.2000
- Documentie Cadastrala nr.70196/07.07.2015 – OCPI Vaslui(Anexe).

Deci, la data evaluarii, Municipiul Husi - Unitate Administrativ Teritoriala - detine dreptul de proprietate dobandit prin lege pentru Locuinta – Apartament cu 3 camere, nefiind grevata de sarcini, conform celor declarate de proprietar si a cotelor de proprietate existente.

Mentionam ca, chiriasul este un cumparator special (SEV 101), pentru care imobilul are o valoare speciala, datorita avantajelor rezultate din dreptul de folosinta asupra acestuia si care nu ar fi disponibile altor cumparatori de pe piata.

De asemenea, chiriasul, dna ROMAN O'TILIA, casatorita cu ROMAN DORIN, are asupra Imobilului un drep subordonat, care confera dreptul exclusiv de folosinta, pentru o anumita perioada, conform clauzelor din Contractul de Inchiriere.

Paragraful 7 - Ipoteze si conditii limitative

Prezentul Raport de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze si conditii limitative:

Ipoteze limitative:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre beneficiarul lucrarii, acestea au fost presupuse a fi autentice, evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlului de proprietate. Titlul de proprietate este considerat valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- evaluatorul nu are cunostinta de eventualele litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluarii;
- proprietatea este evaluata ca fiind libera de sarcini, deoarece nu s-a specificat altfel;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- se presupune ca proprietatea evaluata este in deplina concordanta cu reglementarile in vigoare privind mediul inconjurator, de asemenea, proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice si are toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente solicitate de autoritati;
- suprafetele luate in calcul corespund schitelor si documentelor puse la dispozitie de proprietar;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, subsolului, ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare;
- informatiile, estimarile si opiniile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere si nu isi asuma responsabilitate in privinta acuratetei;
- se considera ca utilizarea terenului in cauza corespunde cu granitele descrise si nu exista alte servituti in afara celor descrise in raport;
- determinarea pretului de vanzare din acest Raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi partiale va anula aceasta evaluare;

Conditii limitative:

- destinatia si scopul prezentului Raport de evaluare are caracter confidential, utilizarea lui fiind permisa numai clientului si beneficiarului;
- in conformitate cu reglementarile Asociatiei ANEVAR, nu este permisa folosirea Raportului de evaluare, in intregime sau partial, de catre o terta persoana fara obtinerea in prealabil, a acordului scris al clientului si al evaluatorului.



- previziunile sau estimarile continute in prezentul raport isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data evaluarii.

Evaluatorul certifica in cunostinta de cauza ca:

- afirmatiile sustinute in acest raport sunt reale si corecte;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitative numai la ipotezele si conditiile mentionate;
- nu are niciun interes actual sau in viitor cu beneficiarul sau cu partile interesate in proprietatea ce face obiectul acestui Raport de evaluare;
- inspectia proprietatii s-a facut efectiv la data mentionata in raport;
- valorile estimate reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului si sunt valabile la data prezentului raport si intrun interval de timp limitat.

Paragraful 8 - Certificarea evaluatorului

- Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2016.
- Analizele si concluziile sunt limitative numai la ipotezele si conditiile prezentate in raport;
- Evaluatorul nu a avut si nu are niciun interes pentru proprietate evaluata, deasemenea nu are conflicte de interese cu clientul;
- Onorariul evaluatorului nu este conditionat de niciun aspect al raportului;
- Evaluatorul indeplineste cerintele adecvate de calificare profesionala;
- Evaluatorul a efectuat personal inspectia proprietatii;
- Nicio persoana nu a acordat asistenta profesionala in elaborarea Raportului;

Paragraful 9 - Documentatia si legislatia pentru expertiza

Materialul documentar care a stat la baza efectuării expertizei :

- Contract de Inchiriere nr.5074/12.04.2000;
- Act aditional nr.17610/02.07.2014 ;
- Carte de Identitate Seria VS, Nr.487632/07.07.2011 – Roman Otilia;
- Carte de Identitate Seria VS, Nr.761762/11.07.2016 – Roman Dorin;
- Relevu Apartament cu nr.cadastral 70196-C1-U25, scara 1:100;
- Relevu Boxa cu nr.cadastral 70196-C1-U20, scara 1:100;
- Fotografii realizate cu ocazia inspectiei;
- Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare:
 - Informații privind istoricul proprietății;
 - Publicații de specialitate;
 - Agenții imobiliare;
 - Baza proprie de date.

Legislatia si standarde privind reevaluarea cladirilor :

- Legea nr.215/2001 administratiei publice locale, republicata si actualizata;
- Legea locuintei nr.114/1996, republicata;



- HG nr.20 privind aplicarea Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situatiei juridice a unor imobile cu destinatia de locuinte, trecute in proprietatea statului, actualizata;
- Legea nr.112/1995 pentru reglementarea situatiei juridice a unor imobile cu destinatia de locuinte, trecute in proprietatea statului, actualizata;
- Legea nr.85/1992,
- Decret-Lege nr.61/1990;
- Decret nr.93/1977
- Legea nr.18/1991 a fondului funciar, republicata;
- HG nr.2139/2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe;
- Standarde de Evaluare a Bunurilor - SEV, editia 2016, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:
 - SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
 - SEV 102 - Implementarea;
 - SEV 103 - Raportare;
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
 - SEV 400 - Verificarea evaluărilor.

Paragraful 10 – Data inspectiei si data evaluarii

Inspectia spatiului comercial s-a facut la data de 05.01.2017, iar estimarea valorii s-a facut la data de **16.01.2017**.

Raportul de evaluare a fost elaborat in perioada 05 – 20 Ianuarie 2017, incluzand culegerea datelor, inspectia, evaluarea si redactarea.

Valoarea este raportata in LEI la data de 16.01.2017, data la care cursul valutar satbilat de Banca Nationala a Romaniei(BNR) : 1 EURO = 4,5064 lei si 1 USD = 4,2559 lei.

Capitolul II - DESFASURAREA EXPERTIZEI

Paragraful 1 : Identificarea proprietatii

Proprietatea imobiliara-locuinta analizata care face obiectul acestui Raport de evaluare se afla intr-un bloc de locuinte cu regim de inaltime P+4E si cu P+3E din Zona A a Municipiului Husi.

Locuinta situata in Municipiul Husi, str. Stefan Cel Mare, nr.16, bl.L5, sc.A, et.3, ap. 14, Judetul Vaslui , cu nr.cadastral 70196-C1-025, se compune din:

- apartament cu 3 camere si dependente cu suprafata construita de 83.00 mp;
- boxa la subsolul blocului cu suprafata construita de 9,80mp;
- teren intravilan aferent, in cota indiviza, in suprafata de 25 mp, din care 21,00 mp pentru Apartament si 4,00 mp pentru Boxa.

La data inspectiei, apartamentul se prezinta in stare buna, deoarece actualul chirias a facut modernizari care au inclus reparatii tencuieli, zugraveli cu var lavabil, montare gresie, faianta si parchet, motare usa metalica la intrare, geamuri si usi din PVC cu geam termopan, reparatii la instalatia electrica, precum si reparatie partiala la acoperis.

Toate reparatiile si imbunatatirile din apartament au fost facute de actualul chirias pe cheltuiala proprie.



Caracteristicile terenului

Terenul aferent Locuintei-Apartament 3 camere situat in zona A, din intravilanul Municipiului Husi, are echipare tehnico-edilitara a zonei: energie electrica, gaze lichefiate, alimentare cu apa si canalizare, transport rutier si retele de telefonie fixa si mobila.

Caracteristicile constructiei

Locuinta-Apartament 3 camere a fost identificata la fata locului si in baza Documentatiei cadastrale, au o durata normala de utilizare de 60 ani, conform Cod de clasificare nr.1.6.1.1 din HG nr.2139/2004.

Locuinta-Apartament 3 camere este situata la Etaj III in bloc de locuinte, cu regim de inaltime P+4E si P+3E, are urmatoarea componenta:

1. Apartament

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Hol	5,04
2	Hol	4,35
3	Sufragerie	18,96
4	Dormitor 1	12,95
5	Dormitor 2	9,99
6	Baie	4,28
4	Baie	2,34
8	Bucatarie	10,44
9	Debara	0,24
	SUPRAFATA UTILA	68,59 mp
10	Balcon	3,50
	SUPRAFATA UTILA TOTALA	72,09 mp
	SUPRAFATA CONSTRUITA	83,00 mp

2. Boxa

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Boxa	7,74
	SUPRAFATA UTILA TOTALA	7,74 mp
	SUPRAFATA CONSTRUITA	9,80 mp

Apartamentul cu 3(trei) camere este utilizat conform destinatiei sale, respectiv locuinta familiala. Blocul de locuinte unde se afla apartamentul are toate utilitatile asigurate, din care: apa si canalizare, energie electirica, gaze lichefiate, telefonie fixa si mobila, transport rutier. Sistemul de incalzire al locuintei a fost asigurat de Centrala termica de cartier, care in prezent a sistat furnizarea de energie termica si se afla in conservare. Locuinta - Apartament cu 3(trei) camere are asigurata incalzirea termica cu Centrala termica proprie pe gaze.

La data inspectiei, apartamentul in interior se prezinta in stare foarte buna, deoarece actualul chirias a efectuat in perioada 1999 - 2016 lucrari de intretinere si de modernizare a spatiului locuibil si a spatiului comun, fara a beneficia de reducerea chiriei lunare.

Toate reparatiile si imbunatatirile din apartament au fost facute de actualul chirias pe cheltuiala proprie, dupa cum urmeaza:



EXPLICATII	STAREA INITIALA	STAREA ACTUALA
Usa de la intrare	Lemn cu PFL	Metalica securizata
Pardoseala hol si baie	Ciment mozaicat	Gresie
Pardoseala camera	Parchet lemn	Parchet stratificat
Tamplarie interioara	Lemn cu PFL si geam	PVC cu termopan
Finisaj interior	Mediu	Superior
Incalzire termica	Sistem centralizat	CT proprie pe gaze
Acoperis - neamenajat	Sarpanta lemn+tigla	Sarpanta lemn+tigla

In prezent, blocul de locuinte nu este izolat termic, iar locuinta are expunere la Nord si o suprafata mare cu pereti exteriori, repectiv peste 70% din perimetru, de asemenea sarpanta si podul la acoperis prezinta deficiente de constructie, care permit infiltratiile de apa in plafon.

Paragraful 2 – Zona de amplasare

Imobil – Apartament cu 3(trei) camere este situat in Municipiul Husi, str. Stefan Cel Mare, nr.16, bl.L5, sc.A, et.3, ap. 14, Judetul Vaslui, a avut si are in prezent destiatia de locuinta familiala.

Dreptul de proprietate este deplin, valabil si tranzactionabil, imobilul nefiind scos din circuitul civil, nu face obiectul nici unui litigiu si nu este grevat de sarcini.

Artete de circulatie

Proprietatea imobiliara se afla in apropierea Administratei Fiscale Husi si CEC Bank Husi, cu acces auto si pietonal la cea mai importanta strada a orasului, respectiv Strada Stefan Cel Mare, care permite accesul spre Centrul orasului, Primarie, Piata Publica si Autogara.

Caracterul edilitar

Blocul de locuinte in care este situat apartamentul se afla in Zona "A" a Municipiului Husi, in care predomina constructii rezidentiale de tipul blocuri de apartamente cu regim de inaltime maxim P+4E, constructiile fiind edificate inainte de si dupa anul 1989. Gradul de ocupare a terenurilor este de 70% - 80% si sunt asigurate toate utilitatile existente din zona.

Spatiile comerciale sunt amenajate de regula in blocuri de locuinte la Parter si ofera produse de larg consum persoanelor fizice cu potential financiar mediu.

Utilitati edilitare

Zona dispune de toate utilitatile necesare locuintelor si anume: alimentare cu apa si canalizare, racord la reseaua de gaze si energie electrica, drumuri de acces si telefonie fixa si mobila.

Amplasarea imobilului in zona "A" a Municipiului Husi, cu acces auto si pietonal, cu utilitatile publice existente, sunt factori care favorizeaza achizitia unui astfel de imobil sa fie o investitie buna, fara a se prevedea o crestere a valorii de piata in viitor.

In concluzie, evaluatorul considera ca realizarea unei investitii imobiliare in zona prezentata este atractiva pentru orice investitor sau cumparator, actual chirias.

Paragraful 3 – Studiu de vandabilitate



Identificarea pietei si proprietatii

Definitia pietii: "O Piata este mediul in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cunparatori si vanzatori, printr-un mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cunparatori si vanzatori. Fiecare parte va reactiona la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, precum si la propria ei intelegere a utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale"(cf.SEV 100 - Cadrul general).

Evaluatorul trebuie sa verifice la tranzactionare bunurilor daca aceste sunt nepartinitoare si nu sunt cele determinate de un anumit vanzator sau cunparator.

Piata imobiliara specifica este conforma tipului de utilizare, respectiv rezidentiala, este o piata urbana pe care activeaza agenti economici/ persoane fizice din din municipiu, din judet, din tara si de peste hotare.

Imobilul evaluat se afla in zona "A" a municipiului Husi, in care din punct de vedere a cererii si ofertei actuale, pot concluziona ca piata este una a cunparatorului, in conditiile in care cererea de astfel de proprietati este mica, iar oferta este mare, aceasta influentand in mod direct preturile de vanzare a locuintelor.

Analiza cererii si ofertei

Cererea reprezinta numarul de bunuri(imobile) de acelasi tip pentru care se manifesta dorinta pentru cunparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata intr-un anumit interval de timp. Marimea cererii determina atractivitatea unei proprietati. La data evaluarii estimez ca cererea de locuinte este in stagnare/scadere.

Oferta reprezinta numarul de bunuri(imobile) de acelasi tip care este disponibil pentru vanzare sau pentru inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata intr-un anumit interval de timp. La data evaluarii estimez ca oferta de locuinte este in crestere/stagnare.

Paragraful 4 - Determinarea celei mai bune utilizari(CMBU)

Conceptul de CEA MAI BUNA UTILIZARE(CMBU) este fundamentat de piata imobiliara. Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva si profitabila.

CEA MAI BUNA UTILIZARE(CMBU) - Utilizarea unui activ(imobil) care ii maximizeaza valoarea si care este posibila din punct de vedere fizic, este permisa legal si este fezabila din punct de vedere financiar.

CEA MAI BUNA UTILIZARE(CMBU) a constructiei - estimam ca cea mai probabila si profitabila utilizare este cea actuala de locuinta, inadecvata pentru spatiu comercial.

CEA MAI BUNA UTILIZARE(CMBU) a terenului - posibilitatea utilizarii terenului in alte moduri decat cel folosit in prezent nu este atractiva, deoarece este vorba de un lot ocupat de o constructie definitiva, care este inconjurata de constructii similare(Blocuri de locuinte).

Paragraful 5 - Abordari in evaluare

Procesul de evaluare cuprinde proceduri coerente si ordonate, care au ca finalitate estimarea valorii.

Evaluarea reprezinta o opinie sau o concluzie emisa pe baza unei analize minutioase referitoare la natura, calitatea, valoarea si utilitatea unor anumite interese sau aspecte ale unei



anumite proprietati imobiliare, exprimata de o persoana impartiala, specializata in analiza si evaluarea proprietatilor imobiliare.

In conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – 2016 si a reglementarilor ANEVAR, exista trei tipuri de abordari in evaluare:

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

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

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare a capitalului.

Valoarea de piata a proprietatilor imobiliare se poate estima prin aplicarea metodelor de evaluare specifice celor trei abordari, din care sunt aplicabile doua metode specifice, dupa cum urmeaza:

- metoda comparatiei directe a vanzarilor – Abordare prin piata;
- metoda valorii de inlocuire – Abordarea prin cost.

A. Metoda comparatiei directe

Metoda comparatie directe consta in analiza preturilor de vanzare recente (sau a ofertelor de vanzare) ale proprietatilor imobiliare identice sau similare cu cea evaluata, pentru a exprima o opinie privind valoarea de piata.

Elementele pe baza carora se fac comparatiile si ajustarile (corectiile) sunt luate din piata si reflecta ceea ce cumparatorii considera a fi cauze ale diferentelor preturilor pe care sunt dispusi sa le plateasca.

Daca proprietatile imobiliare comparabile sunt superioare subiectului intr-o anumita caracteristica a lor, atunci pretul acestor imobile este corectat in minus, iar daca caracteristicile acestor imobile sunt inferioare subiectului, corectia este pozitiva, astfel:

Pretul proprietatii comparabila +/- corectii = valoare proprietate evaluata.

Metoda prin comparatia directa a vanzarilor presupune stabilirea elementelor de comparatie, astfel pentru evaluarea locuintei au fost stabilite urmatoarele:

- drepturile de proprietate transmise;
- conditiile de vanzare;
- data vanzarii;
- localizarea;
- nivelul de amplasament;
- suprafata utila;
- imbunatatiri.

Evaluarea cladirii s-a efectuat conform Fisei de prezentare si evaluare Anexa A, din care rezulta urmatoarele:

VALOAREA LOCUINTEI – Apartament cu 3 camere si Boxa, Vp = 85.937 LEI



B. Metoda costului de inlocuire

Costul de inlocuire este costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii, a unei cladiri cu utilitate echivalenta cu cea a cladirii evaluate, folosind materiale inlocuitoare, arhitectura si planuri actualizate.

Abordarea prin cost poate fi materializata aplicarea metodelor de estimare a costului, dupa cum urmeaza:

- a). Metoda comparatiei unitare - prin care se estimeaza sub forma unui cost unitar, pe unitatea de suprafata sau de volum;
- b). Metoda costurilor segregate - prin care se insumeaza costurile unitare pentru diferite componente ale cladirii, respectiv materiale utilizate, manopera, utilaje si transport materiale, pentru fiecare metru patrat;
- c). Metoda devizelor - prin care se calculeaza cantitatea si calitatea tuturor materialelor utilizate si toate categoriile de manopera necesara, la care se adauga cheltuielile conexe, cheltuielile de regie si profitul intreprinzatorului.

Valoarea de piata s-a determinat prin deducerea din costul de inlocuire brut sau valoarea de inlocuire(V_i) a deprecierei, compusa din deteriorarea fizica, functionala si economica.

Valoarea actuala de circulatie/piata are urmatoarea relatie de calcul:

$$V_a = V_i - DT(\text{Depr.fizica} + \text{Depr.functionala} + \text{Depr.economica}).$$

Stabilirea valorii de inlocuire a constructiilor cuprinde urmatoarele operatiuni:

- identificarea cladirii si incadrarea in Catalogul de reevaluare;
- stabilirea marimii reprezentand aria desfasurata(A_d)

Pentru stabilirea ariei desfasurate(A_d) s-a avut in vedere suprafata utila a locuintei si suprafata balconului corectata cu coeficientul de 0,35 aplicat la suprafata respectiva(cf.Decret-Lege nr.61/1990).

Valoarea de inlocuire a fost corectata in functie de urmatoarele:

- depreciere fizica, reprezentand vechime cladirii fata de durata normala de utilizare(cf.HG nr.2139/2004);
- deprecierea functionala - pierdere de valoare din cauza deficientelor de conceptie sau de proiectarea a cladirii(locuinta nedecomandata - bucataria cu acces din camera)- estimata la 0%;
- depreciere economica - cauzata de influente negative privind amplasarea locuintei in localitate, raport cerere/oferta in piata locala - estimata la 2% - 5%;
- nivelul de amplasare a apartamentului in cadrul blocului de locuinte, la nivelul III se aplica o corectie de - 4%(cf.Decret-Lege nr.61/1990).
- Boxele se evalueaza cu valoarea unitara de 522 lei/mp suprafata utila, la data de referinta 01.01.1965.

Evaluarea cladirii s-a efectuat conform Fisei de prezentare si evaluare Anexa B, din care rezulta urmatoarele:

VALOAREA LOCUINTEI - Apartament cu 3 camere si Boxa, $V_p = 85.196$ LEI

Paragraful 6 - Reconcilierea valorilor

In urma aplicarii metodelor de evaluare pentru evaluarea locuintei - Apartament cu 3 camere, situata in Municipiul Husi, str. Stefan Cel Mare, nr.16, bl.L5, sc.A, et.3, ap. 14, Judetului Vaslui, au rezultat urmatoarele valori de piata:



Abordari in evaluare	Metoda de evaluare	Valoare de piata
Abordarea prin piata	A. Metoda comparatiei directe	VA = 85.937 LEI
Abordarea prin cost	B. Metoda costului de inlocuire	VA = 85.196 LEI

Avand in vedere cantitatea informatiilor disponibile, calitatea si precizia acestora, consider ca abordarea cea mai adecvata pentru determinarea valorii de piata a locuintei inchiriate este abordarea prin piata cu Metoda comparatiei directe a vanzarilor.

In concluzie, Valoarea de piata la 16 Ianuarie 2017 a Locuintei - Apartament cu 3(trei) camere si Boxa este de **85.937lei**, fara TVA.

Capitolul III - CONCLUZII

Imobiul din Domeniul privat al Municipiului(UAT) Husi situat in Municipiul Husi, str. Stefan Cel Mare, nr.16, bl.L5, sc.A, et.3, ap. 14, Judetul Vaslui, cu nr.cadastral 70196-C1-U25, a fost evaluat la valoarea de piata de **85.937 lei, fara TVA**, care este format din:

- Apartament cu 3 camere cu suprafata construita de 83,00 mp;
- Boxa la subsol cu suprafata construita de 9,80 mp;
- Teren, in cota indiviza, in suprafata de 25,00 mp

Teren aferent, in cota indiviza, poate fi dobandit de cumparator ulterior incheierii Contractului de vanzare-cumparare a locuintei, in conditiile art.36 alin.2 din Legea fondului funciar nr.18/1991, republicata.

Prezentul Raport de evaluare a fost intocmit in 3 exemplare, din care :

- doua exemplare la proprietar : Municipiul(UAT) Husi ;
- un exemplar la expert.

20 Ianuarie 2017

Evaluator autorizat,
Ec. MIHAI GHEORGHE

