



## HOTĂRÂREA NR. 268 din 19 decembrie 2017

**privind: aprobarea indicatorilor tehnico-economici și declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes județean “Extindere și modernizare variantă ocolitoare a municipiului Galați”**

**Inițiator: Președintele Consiliului Județean Galați – Costel Fotea**

**Numărul de înregistrare și data depunerii proiectului: 28640/19.12.2017**

Consiliul Județean Galați;

Având în vedere expunerea de motive a inițiatorului;

Având în vedere raportul de specialitate al direcțiilor din aparatul de specialitate al Consiliului Județean Galați;

Având în vedere Adresa Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Galați înregistrată la Consiliul Județean Galați cu nr.28640/18.12.2017;

Având în vedere raportul de avizare al Comisiei de specialitate nr. 1 de buget – finanțe, strategii, studii și prognoză economico – socială, al Comisiei nr. 2 pentru promovarea programelor integrate de dezvoltare partenerială locală, județeană, regională și europeană, al Comisiei de specialitate nr. 5 juridică, pentru administrație publică locală, de respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, de cooperare interinstituțională și al Comisiei nr. 6 de analiză privind administrarea și gestionarea patrimoniului, investiții, lucrări publice și de refacere a monumentelor istorice și de arhitectură ale Consiliului Județean Galați;

Având în vedere prevederile art. 2 alin. (1) lit.a, alin. (2), art. 5 alin. (1) și alin. (3) , precum și ale art. 7 din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere art. 4 alin. (1) și (2) și art. 5 alin. (1) și (2) din Normele metodologice de aplicare a Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, aprobate prin H.G. nr. 53/2011, cu modificările și completările ulterioare;

În baza prevederilor art. 91 alin. (5) lit. a pct.12 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 97 alin. (1) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

### H O T Ă R Ă Ș T E:

**Art.1.** Se aprobă indicatorii tehnico - economici ai lucrării de utilitate publică de interes județean “Extindere și modernizare varianta ocolitoare a municipiului Galați”, astfel cum sunt prevăzuți în **Anexa 1**.

**Art.2.** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes județean “Extindere și modernizare varianta ocolitoare a municipiului Galați”, potrivit planului de încadrare, parte a documentației de avizarea a lucrărilor de intervenție DALI, cuprins în **Anexa 2**.

**Art.3.** Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes județean prevăzut la art.2, expropriator fiind județul Galați, prin autoritatea deliberativă Consiliul Județean Galați.

**Art.4.** Se aprobă lista imobilelor afectate de coridoarele de expropriere, identificate și vizate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Galați, astfel cum sunt evidențiate în **Anexa 3**.

**Art.5.** Se însușește Raportul de evaluare, cuprins în **Anexa 4** la prezenta hotărâre, pentru fiecare imobil ce urmează a fi expropriat în vederea realizării obiectivului de investiții de utilitate publică de interes județean “Extindere și modernizare variantă ocolitoare a municipiului Galați”.

**Art.6.** (1) Se aprobă sumele acordate cu titlu de despăgubiri pentru exproprierea imobilelor cuprinse în lucrarea de utilitate publică de interes județean “Extindere și modernizare variantă ocolitoare a municipiului Galați”, în cuantum total de 12.762.400 lei, conform Anexei 4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Suma globală include și eventualele daune compensatorii stabilite de către instanțele de judecată.

(2) Sumele acordate cu titlu de despăgubiri vor fi alocate din bugetul județului Galați și vor fi consemnate într-un cont bancar deschis pe numele Județului Galați, la dispoziția proprietarilor de imobile.

(3) Termenul în care sumele prevăzute de la litera b) vor fi consemnate în contul bancar deschis pe numele județului Galați se va stabili de către Consiliul Județean Galați, prin hotărâre, în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de finanțare.

**Art.7.** Se aprobă coridoarele de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes județean “Extindere și modernizare variantă ocolitoare a municipiului Galați”, conform **Anexei nr. 5**.

**Art.8.** Planurile cu amplasamentul lucrării de utilitate publică se aduc la cunoștință publică prin afișarea la sediul Consiliului Local Galați, precum și prin afișare pe pagina proprie de internet a expropriatorului.

**Art.9.** Anexele 1-5 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.10.** Prezenta hotărâre se comunică Consiliului Local Galați, Direcției Arhitect Șef, Direcției Dezvoltare Regională, Direcției Economie și Finanțe, Serviciului contencios și probleme juridice din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Galați, care răspund de punerea în aplicare a prezentei Hotărâri.

**P R E Ș E D I N T E,**  
**Costel Fotea**

*Contrasemnează pentru legalitate*  
**Secretarul Județului,**  
**Paul Pușcaș**

*Întocmit,*  
*Consilier juridic superior,*  
*Nedelcu Alina/18.12.2017*

**Anexa 1**

Se aprobă indicatorii tehnico-economici rezultați din **DALI (Documentația de Avizare Lucrări de Intervenție)** privind realizarea obiectivului „**Extindere și Modernizare Varianta Ocolitoare a Municipiului Galați**” cu valoarea totală a investiției de 135.196.480,11 lei (inclusiv TVA) din care C+M este de 116.197.271,21 lei (inclusiv TVA)

Consiliul Județean Galați dorește realizarea proiectului de investiții prin finanțare în cadrul Programului Operațional Regional 2014 – 2020 – Axa prioritară 6: Îmbunătățirea infrastructurii rutiere de importanță regională. Prioritatea de investiții 6.1.: Stimularea mobilității regionale prin conectarea nodurilor secundare și terțiare la infrastructura TEN – T, inclusiv a nodurilor multimodale.

La nivelul rețelei naționale în zona Municipiului Galați nu există o variantă de ocolire definitivă, traseele drumurilor naționale suprapunându-se peste rețeaua străzilor urbane. Legătura între drumurile naționale care penetrează teritoriul urban pe zonele (marginase) de Vest, Nord și Est este asigurată de o înlanțuire de elemente de infrastructură cu funcțiune de Drum de centură având în componență: str. Drum de centură, str. Nicolae Mantu, str. Milcov, str. Drumul Viilor, B-dul George Cosbuc, str. Alexandru Macelaru, str. Tunetului, str. Macului.

Acest drum deși este destinat traficului de tranzit, circulației autovehiculelor de marfă, rețeaua străzilor care îl compune, nu corespunde normativelor / caracteristicilor de drum de trafic greu (decat pe anumite sectoare) atât ca structură portantă cât și geometric.

Accesul către aceste străzi cu funcțiune de centură este reglementat simplist, neconform, neasigurând standardele de siguranță cerute de legislație (normative) în vigoare.

Conexiunea cu rețeaua de drumuri europene a Municipiului Galați este asigurată de drumul E87 (Ucraina – Republica Moldova – Galați – Braila – Tulcea – Constanta – Bulgaria – Turcia). În prezent traficul pe E87 tranzitează peste trama străzilor a Municipiului Galați pe următoarele străzi: str. Brailei – B-dul G. Cosbuc – str. Basarabiei.

Prin implementarea proiectului **Extindere și modernizare varianta ocolitoare a Municipiului Galați** cu statut de drum de interes județean (DJ 251M), se asigură un drum de ocolire – unic în prezent al orașului care va rezolva problema traficului greu, fluidizarea acestuia, creșterea gradului de siguranță al circulației în mediul urban, scurtarea timpului de tranzitare, avantaje economice, etc.

Drumul propus în proiect reprezintă unicul traseu de ocolire al municipiului Galați, traficul greu de marfuri și călători dinspre Nord – Sud și Est – Vest și asigură legătura între DN2B, DN26, DN22B, DJ251, DN22E.

Varianta ocolitoare propusă asigură accesul în Portul Docuri, gara de marfuri (transcontainer) și accesul la portul „Trecere Bac” (traversare Dunăre cu bacul) cu legătura cu DN 22E județul Tulcea, accesul prin DN2B la Vama Giurgiulești (Republica Moldova).

Proiectul prin această investiție își propune să rezolve următoarele obiective:

- Traseul va asigura legătura directă între Municipiul Galați și județul Braila prin DN2B și DN22B cu județul Vrancea prin DJ251, județul Vaslui prin DN26 și județul Tulcea prin DN22E (prin traversare bac). De asemenea asigură legătura cu Republica Moldova prin Vama Giurgiulești;
- Prin modernizarea drumului se va asigura traficul pe 4 benzi de circulație (tronson I, II, III) prin creșterea vitezei de circulație, reducerea timpului de tranzit al orașului, creșterea siguranței circulației, în municipiu prin preluarea traficului din străzile care se intersectează cu Drumul de Centură
- Proiectul prevede creșterea portanței drumului de la trafic greu la trafic foarte greu prin adoptarea

unei structuri al sistemului rutier specifice;

- Drumul de Centura asigura legatura directa de conectare cu DN22B intre Municipiul Galati si Municipiul Braila;
- Drumul de Centura va colecta fluxul de trafic intrare / iesire din DN2B de 11 750 vehicule etalon pe zi, DN2B spre granita cu Republica Moldova - 2 583 vehicule etalon si DN26 – 18 496 vehicule, etalon / an. DN 22B spre Braila – 9 967 vehicule etalon / an. (Conform Plan de Mobilitate Urbana Durabila) care in prezent traverseaza centrul municipiului Galati,
- Asigura legatura cu judetul Tulcea prin traversarea cu bacul din Portul „Trecere bac” spre Comuna I.C.Bratianu , DN22E;
- Drumul se incadreaza in arii prioritare SUERD AP1b – imbunatatirea mobilitatii, AP03 – promovarea culturii si a turismului, a contactelor directe dintre oameni;
- Traseul de drum judetean propus pentru modernizare va prelua traficul de pe E87 de la punctul de intrare in municipiul Galati si il va descarca tot pe E 87 la punctul de iesire din municipiul;
- Cresterea calitatii vietii in zona urbana;
- Reducerea emisiilor de carbon in zona urbana prin reducerea la maxim a traficului greu, prin imbunatatirea conditiilor tehnice ale infrastructurii, fluidizarea traficului si descarcarea traficului urban prin preluarea unui procent substantial din acesta ;
- Prin transformarea traseului de drum judetean in varianta ocolitoare, clasa tehnica II prin redimensionarea geometriei, structurii masuri care vor imbunatati substantial raportul debit / capacitate al drumului.

Varianta ocolitoare a Municipiului Galati va fi un drum de interes judetean care va traversa intravilanul Municipiului Galati.

Zona de interes a proiectului este reprezentata de Extinderea si modernizarea Variantei ocolitoare a Municipiului Galati, cu statut de drum judetean, in lungime totala de 10.450 m, traseul drumului începe din capătul de vest al strazii Brailei (intersectia strazii Brailei cu str. Drumul de Centura) si se desfasoara pe directia Sud - Nord – Est pana la b-dul George Cosbuc apoi pe B-dul Cosbuc str. Alexandru Macelaru, continua pe directia Est- Sud pe str. Tunelului, str. Macului pana la intersectia cu str. Basarabiei.

Conform ordinului MT 1296 / 30.08.2017, traseul drumului judetean DJ 251M (Varianta ocolitoare a municipiului Galati) va avea si functiune de strazi.



## Anexa nr. 3

Nr. Crt.	Denumirea proprietarului	Nr. Carte Funciară	Nr. cadastral	Suprafață imobil afectată de expropriere		Valoare expropriere LEI cu TVA
				Teren	Construcții	
1.	S.C. Grupul IATSA SA	108369-116111-116108	16836 -16837-16838	223	0	101.621
2.	UAT Municipiul Galați			173,72	0	12.924
3.	UAT Municipiul Galați			32,55	0	2.422
4.	Andrei Costel Andrei Maricica	106712	106712	8,80	0	655
5.	SC ARCOM MECOM SA	116210	4884	654,10	1.708,70	541.386
6.	Ghebeles S Marius Eugen			132,70	0	45.412
7.	Felea Gheorghe	122553	122553	326,39	211	493.845
8.	Cristea Elena	116104	116104	85,75	31,14	51.302
9.	Ivascu Nicu Ivascu Nicoleta Dorina	116031	116031	71,88	51,39	124.452
10.	Cristea Elena	123283	123283	17,05	0	4.747
11.	Gliga Simona Minodora 1/2 Gliga Nicoleta Camelia 1/2			102.12	120,96	191.540
12.	Grigoraș Gheorghe			223.81	186,32	237.961
13.	Boboc Gheorghe (Mitroi C-tin , Mitroi Gabriela)	107813	19138	113,93	0	59.738
14.	Paraschiv Cristinel	109081	109081	36.41	0	36.759
15.	Paraschiv Vasilica	125229	125229	81.18	148,02	159.470

## HOTĂRÂREA Nr. 268 din 19 decembrie 2017

Pag.nr. 7

16.	Matei Corvin, Matei Ioana	119814	119814	47,53	81	141.737
17.	Matei Adriana, Matei Corvin- Mihai	119773	119773	114,72	0	63.318
18.	Dontu Ghinita 16/32 Iftimie Oprea- Gigel 8/32 Iftimie Emilia 2/32 Dumitrasc Maricica 2/32 Iftimie Danut 2/32	119855	119855	78,05	124	159.082
19.	Galanopulo Aurica	120542	9561	111,03	133,99	199.891
20.	Galanopulo Alina Ana Maria Cristiean Mandita	121366	9562	117,06	0	59.324
21.	Ghita Paul	104399	15977	151,92	0	67.529
22.	Ghita Ovidiu	125578	15976	151,38	0	67.370
23.	Ilie Ion Ilie Monica	124490	15975	148,11	95,62	139.673
24.	Ciobotaru Cornelia	117254	7406	31,10	0	28.336
25.	Olaru Neculai Olaru Lenuta Angelica	117255	7407	30,67	0	18.753
26.	Olaru Neculai Olaru Lenuta Angelica	117256	7408	30,67	0	18.753
27.	Urban Costica Urban Silvia	117257	7405	122,68	0	71.718
28.	Popa Gigi Popa Marieta			114,22	78,27	138.540
29.	Modiga Ghe Ion Modica I Frasinica			126,16	150	178.237
30.	Ursachi Marian Viorel Ursachi Nicoleta	102810	102810	223,40	0	90.591

31.	Teodorescu Stefan	109322	9435	237,02	0	76.734
32.	SC INEROIL SRL GL	109322-C1	9435-C1	0	269	531.458
33.	Tocu Maria, Miron Stela, Goroftei Costica, Matei Virginia	104663	18271	50,47	273,8	342.057
34.	Tocu Maria, Miron Stela, Goroftei Costica, Matei Virginia			5,21		
35.	Nistor Vasile Nistor Elena Daniela	105809	105809	1,57	0	21.878
36.	Anton Gheorghe, Pintilie Daniela, Pintilie Cristi Mihaita, Pintilie Cosmin Catalin, Filimon Victorita Silvia, Stratica Maria	124027	124027	12,62	0	27.099
37.	Anton Gheorghe, Pintilie Daniela, Pintilie Cristi Mihaita, Pintilie Cosmin Catalin, Filimon Victorita Silvia, Stratica Maria	124026	124026	17,78	0	8.246
38.	Anton Gheorghe, Pintilie Daniela, Pintilie Cristi Mihaita, Pintilie Cosmin Catalin, Filimon Victorita Silvia, Stratica Maria	124025	124025	2,10	85	74.819
39.	Moraru Dumitru Moraru Mariana			25,87	0	41.037
40.	Agudaru Daniel Marius Agudaru Mariana	122546	7127	26,61	0	46.884
41.	Danila Paul Danila Mariana	124183	124183	9,08	0	6.054
42.	Danila Paul Danila Mariana	116890	116890	118,27	0	102.151
43.	Nechita Gheorghe Nechita Mihaela	121026	121026	27,18	0	26.721
44.	Vesparu Ionel	115661	115661	156,08	112,65	141.467

## HOTĂRÂREA Nr. 268 din 19 decembrie 2017

Pag.nr. 9

	Vesparu Tatiana					
45.	Turloi Constanta Bicioc V Ionel Bicioc Mirela	107569	107569	404,93	0	147.755
46.	Vaduvoiu Amalia			5000	0	285.014
47.	Mocanu Marian	116666	116666	7,44	0	2.003
48.	Ginghina Nicolae Ginghina Maria	116667	116667	12,08	0	27.667
49.	SC Service Car Premio SRL	102875	102875	154,11	0	35.103
50.	Gurmeza Aurel Gurmeza Veronica	118237	118237	23,74	0	3.497
51.	Rotaru Radu Rotaru Niculina	118238	118238	23,46	0	3.413
52.	SC Metal Team SRL	109174	6486	0	120	252.917
53.	Municipiul Galați	109174	6486	139,95	0	56.870
54.	SC Lukoil Downstream SRL-	121276	121276	0	2000	572.786
55.	Municipiul Galați	121276	121276	317,97	0	153.958

# SALINA S.R.L.

Galati – Tiglina 1 bl.G1 ap.45 - parter

---

EVALUARI \* PLANURI DE AFACERI \* EXPERTIZE TEHNICE \* INTERMEDIERI IMOBILIARE  
J 17/89/1994\* COD FISCAL RO 5097444  
TEL. 0236/326052 - FAX: 0236/467243 – MOBIL: 0744577217, 0744603926

# Raport de evaluare

Imobile situate pe Drumul de centura – varianta ocolitoare a  
Municipiului Galati

- Decembrie 2017 -

## **CUPRINS:**

### **I. Termeni de referință ai evaluării:**

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea bunului supus evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor folosite în cadrul evaluării
9. Ipoteze generale și speciale
10. Condiții limitative
11. Declarația de conformitate a evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

### **II. Prezentarea datelor**

1. Identificarea bunurilor imobile evaluate. Descrierea juridică.
2. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare.
3. Descrierea bunurilor evaluate.

### **III. Analiza pieței imobiliare**

1. Generalități
2. Identificarea ariei de piață analizată.
4. Analiza pieței
5. Analiza celei mai bune utilizări.

### **IV. Evaluare**

1. Abordarea prin piață
2. Abordarea prin cost.
3. Abordarea prin venit.

### **V. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii. Alocarea valorii.**

### **VI. Fișe inspectie și de calcul, fotografii, documente aferente**

### **VII. Comparabile terenuri (centralizator)**

### **VIII. Liste imobile**

# SALINA S.R.L.

Galati – Tiglina 1 bl.G1 ap.45 - parter

EVALUARI \* PLANURI DE AFACERI \* EXPERTIZE TEHNICE \* INTERMEDIERI IMOBILIARE

J 17/89/1994\* COD FISCAL RO 5097444

TEL. 0236/326052 - FAX: 0236/467243 – MOBIL: 0744577217, 0744603926

## SINTEZA EVALUĂRII

Beneficiar	<b>MUNICIP[II]UL GALATI</b>
Scopul evaluării	<i>Estimarea valorii reale a bunurilor imobile posibil a fi expropriate in cadrul executiei investitiei “Extindere si modernizare Drum centura – varianta ocolitoare a municipiului Galati”</i>
Utilizarea evaluării	<i>includere in DALI si pregatirea cererii de finantare in parteneriat cu Consiliul Judetean Galati</i>
Tipul de valoare estimat	Valoarea reala a bunurilor expropriate asa cum este definita de Legea 33/1994 art.26
Tip proprietăților evaluate	<i>Terenuri libere, terenuri si constructii edificate pe acestea</i>
Bunul imobil evaluat	<i>Conform tabelului centralizator</i>
Adresa bunului imobil	<i>Conform tabelului centralizator</i>
Localizare	<i>Conform fiselor tehnice de inspectie</i>
Carte Funciara	<i>Conform fiselor tehnice de inspectie</i>
Nr. cadastral	<i>Conform fiselor tehnice de inspectie</i>
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie)	<i>Conform fiselor tehnice de inspectie</i>
Dreptul de proprietate	<i>Conform fiselor tehnice de inspectie</i>
Utilizare existentă	<i>Conform fiselor tehnice de inspectie</i>
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	<b>4,6334 lei/euro</b>
Data evaluării	04.12.2017
<b>Rezultatele obtinute</b>	<b>Valoarea estimata totala : 6.494.673 lei, defalcat pe fiecare proprietate conform centralizatorului urmator</b>

## **I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

### **1. Identificarea și competența evaluatorului:**

Denumire societate: **SALINA SRL**

Adresă: Mun. Galați, str. Regiment 11 Siret nr.50, bl. G1, ap. 45, jud. Galați.

Tel: 0236.326.052 / 0751097244

Nr. Autorizație Membru Corporativ ANEVAR: 0058

Evaluator: **COSTACHE CARMEN-MARIANA**

Nr. Legitimație ANEVAR: 11733

Specializări: EPI, EBM, EI

### **2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați:**

Beneficiarul raportului de evaluare este Municipiul Galati

Contract de prestări servicii evaluare 117172/04.12.2017

### **3. Scopul și utilizarea evaluării:**

Scopul evaluării îl reprezintă estimarea valorilor reale ale bunurilor care este posibil a fi expropriate în cazul realizării investiției Extindere și modernizare Drum centura – varianta ocolitoare a municipiului Galați”. Valorile estimate sunt necesare pentru elaborarea DALI aferente acestei investiții ca parte componentă a documentației elaborate în vederea obținerii finanțării investiției prin POR. Valorile obținute vor fi utilizate doar în acest scop. Valoarea reală pe baza căreia se va calcula cuantumul despăgubirilor conform Legii 33/1994 art.26 va fi estimată ulterior în cadrul derulării procedurii prevăzute de lege

### **4. Identificarea bunurilor imobile evaluate:**

Bunurile imobile ce fac obiectul acestui raport de evaluare au fost stabilite pe baza listei furnizate de beneficiar

În această etapă inspecția a fost efectuată fără notificarea proprietarilor și fără participarea beneficiarului. În etapa următoare se va proceda la inspecția imobilelor urmând etapele prevăzute de legea aplicabilă. Titularul și beneficiarul nu au participat. În consecință expertul nu a avut acces în incinta proprietăților. Informațiile pe baza cărora s-a elaborat expertiza au fost cele furnizate de documentele puse la dispoziție de beneficiar (anexate în copie la acest raport) și cele care au putut fi observate din exteriorul proprietății sau de la poartă, în cazul în care proprietarul a permis. Din aceste cauze este posibil ca anumite caracteristici constructive să nu mai fie actuale, iar în lipsa măsurătorilor efective, anumite dimensiuni să nu mai corespundă realității dar au fost și cazuri în care delimitarea în teren a proprietăților nu corespunde cu documentația cadastrală. Au fost cazuri în care împrejmuirea a făcut imposibilă orice vizualizare a incintei caz în care este posibil ca pe teren să fie construcții noi sau să nu mai existe construcții care nu sunt în documentația cadastrală. În cazurile în care a fost necesar, expertul a făcut aproximații și calcule teoretice.

### **5. Tipul valorii:**

În cadrul acestui raport de expertiză s-a estimat tipul de valoare definit prin Legea 33/1994. Conform acestei legi, valoarea reală a bunurilor expropriate este parte a cuantumului despăgubirii : ”Despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite. La calcularea cuantumului despăgubirilor, expertii, precum și instanța vor ține seama de prețul cu care se vînd, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului de expertiză.

### **6. Data evaluării / data raportului de evaluare:**

Data evaluării: 11.12.2017

Data raportului de evaluare: 04.12.2017

### **7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării:**

În cadrul procesului de evaluare informațiile necesare au fost obținute din următoarele surse :

- Documentele puse la dispoziție de beneficiar
- Inspectia efectuată de expert

Evaluatorul nu a verificat vericitatea documentelor furnizate și s-a considerat că acestea sunt corecte.

## **8. Natura și sursa informațiilor folosite în cadrul evaluării:**

În conformitate cu Legea 33/1994 estimarea valorii reale a terenurilor a ținut cont “de pretul cu care se vind, in mod obisnuit, imobilele de acelasi fel in unitatea administrativ-teritoriala, la data intocmirii raportului de expertiza”. Expertul a utilizat oferte de pe piata specifica actualizate prin discutii telefonice cu ofertantii. Pentru constructii s-a aplicat abordarea prin cost. Surssele de informare au fost publicatiile de specialitate mentionate in carul fiecarei fise de calcul tehnic

## **9. Ipoteze generale și speciale:**

Ipoteze generale și condiții limitative:

- a. Prezentul raport este întocmit la cererea beneficiarului și va fi utilizat numai în scopul precizat. Valoarea a fost estimată în ipoteza utilizării declarate și nu va fi utilizată la calcularea cuantumului despăgubirilor conform Legea 33/1994, expertiza urmând a fi actualizată în cadrul derulării procedurii legale. Este interzisă utilizarea raportului de către o terță persoană și în alt scop. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara beneficiarului și pentru nici un fel de pagube suferite de o astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de beneficiar în limitele condițiilor în care a fost elaborată expertiza.
- b. Evaluatorul nu este responsabil pentru neconcordanțele sau erorile din documentele furnizate de beneficiar. Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către beneficiar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există alte datorii care au legătură cu bunurile evaluate și acestea nu sunt grevate de alte sarcini. Informațiile furnizate sunt considerate autentice dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor.
- c. Evaluatorul nu este responsabil pentru erori în identificarea în teren a proprietatilor avand în vedere ca nu au fost asigurate de catre beneficiar conditiile necesare pentru inspectie
- d. În elaborarea lucrării au fost luați în considerare factorii cunoscuți care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nici o informație, sub rezerva neverificării corectitudinii acestora.
- e. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport au fost elaborate în ipoteza că aceste bunuri vor fi utilizate în continuare conform destinației.
- f. Se presupune ca bunurile imobile în cauză nu încalca prevederi legale și nu există probleme care ar putea să le influențeze valoarea.
- g. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauza sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Expertiza a fost elaborată în ipoteza că nu există astfel de condiții Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- h. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
- i. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale bunurilor imobile, pentru a da, în condițiile limitative menționate, o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și a stării acestora și pentru a ajuta clientul în aprecierea corectă calitativ și cantitativ
- j. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor privind proprietățile imobile evaluate.
- k. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de expertiza, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți. Evaluarea a fost elaborată în această ipoteză

Ipozeze speciale: nu este cazul

## **10. Declarația de conformitate a evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR**

Subsemnata, COSTACHE CARMEN-MARIANA, în nume propriu, în calitate de persoana fizică care a întocmit prezentul Raport, cât și în numele SALINA SRL, prin prezenta Declarație certific următoarele:

- a. datele prezente în cadrul raportului sunt reale și corecte;
- b. am vizualizat personal, în condițiile menționate mai sus, proprietățile care face obiectul lucrării;
- c. nu am niciun interes financiar, direct sau indirect, de pe urma clientului;
- d. nu mi s-au oferit servicii / cadouri de către clientul;
- e. remunerarea mea nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care să-mi confere mie sau unei persoane afiliate sau implicate în Societatea la care sunt angajat/pe care o reprezintă un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- f. nu există alte motive care mi-ar putea afecta imparțialitatea;
- g. analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative incluse în conținutul raportului și reprezintă un punct de vedere nepartinitor;
- h. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR;
- i. îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională, am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă și am experiență în categoria de proprietate ce este evaluată;
- j. am încheiat asigurarea de răspundere profesională pe anul 2017 la societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ – ȚIRIAC S.A.

Declar pe proprie răspundere că nu mă aflu în conflict de interese în raport cu clientul, nefiind incidente niciunul din cazurile de conflict de interese enumerate mai sus sau alte motive care mi-ar putea afecta imparțialitatea. Prezenta declarație este dată atât în nume propriu, în calitate de persoană fizică care a întocmit prezentul Raport de evaluare, cât și în numele SALINA SRL

## **II. PREZENTAREA DATELOR**

### **1. Descrierea bunurilor evaluate.**

Bunurile ce fac obiectul raportului sunt descrise în cadrul fișelor tehnice de inspecție. Acestea sunt situate pe secțiuni ale drumului de centură a municipiului și, în unele cazuri, la unele intersecții ale acestora cu alte străzi. Zonele respective sunt zone periferice în mare parte cu caracter industrial și comercial excepție făcând secțiunea str. Nicolae Măntu limitrofa unui cartier de case.

## **III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

### **1. Generalități**

În intervalul parcurs de la declanșarea crizei în sectorul imobiliar piața a trecut prin câteva etape corespunzătoare procesului de autoreglare după dezechilibrul ce a urmat creșterii excesive din 2008. Reducerea drastică a capacității de finanțare, regimul de austeritate impus cu precădere sectorului public ce a condus la scăderea veniturilor populației dar și recesiunea activităților economice au condus la dezechilibrarea raportului cerere-ofertă. Începând cu 2010 incapacitatea de plată a creditelor imobiliare a condus la creșterea ofertei cu imobile în executare silită. La acestea s-au adăugat executările de imobile pentru debite către bugetele de stat. Pe acest fond, oferta de imobile noi, finalizate sau în diverse stadii de execuție, a fost revizuită drastic dezvoltatorii căutând soluții atractive de preț și finanțare. În ceea ce privește cererea, după scăderea bruscă din 2009-2010 pe fondul incertitudinii privind evoluția crizei economice, începând cu 2011 s-a manifestat o ușoară creștere. Investitorii, puțini la număr, vizează cu precădere “ocaziile” urmărind mai ales vânzările în cadrul executărilor silită sau a lichidărilor. Terenurile au rămas în topul preferințelor investitorilor atât pe segmentul extravilan cât și intravilan. Celelalte segmente de piață au avut o evoluție influențată de diverse măsuri economice luate de guverne.

Programul "prima casă" a dat un impuls pozitiv cererii pentru locuințe iar programele de finanțare din fonduri europene pentru sectorul agricol cât și anumite măsuri stimulativă au crescut cererea de imobile cu specific agricol. Începând cu 2011 pe segmentul spațiilor industriale/depozitare cererea începe să crească dar locația are un rol determinant. Factorii de influență majoră sunt : aglomerarea urbană, poziția acesteia în rețeaua națională/europeană de distribuție, conexiunile cu principalele rute de transport. Oferta este din ce în ce mai mult privită în context european și ca urmare marile proiecte de infrastructură în derulare sau programate au devenit factori cu influență majoră asupra prețului. Oferta consistentă a ridicat standardele în condițiile în care prețurile au înregistrat scăderi substanțiale. În ceea ce privește piața închirierilor versus piața vânzărilor , creșterea preferinței pentru închiriere a fost una din primele reacții ale cererii ca răspuns la gradul mare de incertitudine și risc.

Evoluția din anul 2016 demonstrează însă o tendință de stabilizare a prețurilor, valoarea locuințelor poziționându-se aproape de minim, asistând în aceeași perioadă și la situații în care prețurile locuințelor au înregistrat mici creșteri. Îmbunătățirea accesului la creditele imobiliare, coroborat cu scăderile de preț aplicate de dezvoltatorii de locuințe în ultimii ani au condus la o revenire vizibilă a vânzărilor de locuințe.

La nivelul Mun. Galați piața imobiliară înregistrează în continuare un regres, singura creștere fiind susținută de segmentul imobiliar rezidențial.

Piața imobiliară analizată în cadrul acestui raport de evaluare este cea a proprietăților rezidențiale de tip apartamente cu două camere de comandat în blocuri din Municipiul Galați, zona Mazepa II precum și zone similare.

La nivel național, piața imobiliară a înregistrat o stagnare în ultimii 2 ani după ce a trecut prin perioadă de scădere semnificativă ca urmare a crizei economice înregistrate începând cu anii 2008-2009. În intervalul 2014-2015, singura creștere pe segmentul apartamentelor din blocurile vechi s-a înregistrat în cele mai importante orașe din țară precum Constanța, Brașov, Timișoara sau Cluj-Napoca.

La nivelul Municipiului Galați prețurile au înregistrat o ușoară creștere în primul trimestru al anului 2016 însă odată cu adoptarea legii dării în plată piața imobiliară se află într-o situație incertă ca urmare a înăsprii condițiilor de creditare și a scăderii numărului de credite imobiliare. În această situație numeroși analiști financiari estimează o perioadă de stagnare sau chiar scădere a prețurilor pentru apartamente (chiar și până la 30-40%). Un alt factor ce poate influența considerabil evoluția prețurilor este și faptul că fondul garantare în cazul programului „Prima Casă” s-a epuizat încă din luna martie-aprilie față de anii anteriori când termenul era de octombrie. Acesta a fost suplimentat ulterior. Cererea este în continuare stimulată de programul de finanțare „Prima Casă” promovat de numeroase instituții bancare ce activează în țara noastră. Clienții ce nu apelează la credite imobiliare sunt într-un număr mic și din ce în ce mai prudenți și exigenți.

Chiar dacă piața este într-un echilibru relativ, cererea este în continuare devansată de ofertă. Vorbim despre o piață a cumpărătorului în continuare.

Nu este o certitudine însă odată cu epuizarea fondurilor alocate programului „Prima Casă” există premisele scăderii prețurilor pe piața imobiliară.

## **2. Identificarea ariei de piață analizată.**

Aria de piață analizată este reprezentată de segmentul imobiliar al terenurilor intravilane cu destinație industrială sau pentru depozitare

## **3. Analiza pietei specifice.**

Având în vedere cea mai bună utilizare a acestor terenuri piața specifică înregistrează în continuare dezechilibru în sensul că oferta devansează cererea. Slaba dezvoltare a activităților productive și declinul economic care persista în partea de Sud-Est a țării face ca astfel de locații să nu fie în topul preferințelor cererii imobiliare. Totuși proprietarii nu mai sunt dispuși să reducă în continuare prețurile așa ca marja de negociere este de max 5%. Multe terenuri sunt oferite la vânzare în cadrul procedurilor de faliment a unor întreprinderi industriale. Cele mai multe sunt ocupate de construcții demolabile. Suprafețele oferite variază mult ca dimensiuni , formă și dotări. Totuși cele mai multe oferte de suprafețe mari sunt cele ale întreprinderilor dar sunt și câteva terenuri intravilane arabile proprietatea unor persoane fizice. Cele mai multe astfel de terenuri sunt fâșii cu forma specifică terenurilor arabile, lungi și cu deschidere mică, dar zona nu este dezvoltată agricol astfel încât nu sunt cautate devenind interesante doar dacă proprietarii se unesc să le vând comasate. Acestea sunt situate majoritatea în zona satului Filești ajungând până la soseaua Smirdan dar și pe Drumul de centură, după Talcioac la periferia cartierului Micro 39C. Parcele din zona de case de pe str.Nicolae Mantu și strazile limitrofe din cartierul Micro 13 sunt destul de rar oferite rezultând din dezmembrări ale proprietăților particulare ca urmare a debaterii mostenirilor. Pe sectorul cuprins între E87 și bulevardul Siderurgistilor , secțiunea Drumului de centură are câte două benzi pe sens. Terenurile de pe latura dinspre Balta Catusa sunt în pantă și traversate de conducta de termoficare ceea ce le face să fie mai puțin cautate fapt reflectat de preț care se situează în intervalul 8-20 eur comparative cu cele de pe cealaltă latura unde prețul variază în intervalul 30-60 eur În ceea ce privește secțiunea reprezentată de str.Nicolae Mantu aici oferta se situează pe sectorul rezidențial. Terenuri adecvate pentru construire în scop rezidențial sunt rar oferite în Galați. Cartierul Micro 13 este unul dintre puținele unde casele nu au fost demolate dar str.Nicolae Mantu este chiar la periferia acestuia și cu trafic greu intens ceea ce le face mai puțin atractive pentru scop rezidențial iar pentru scop productiv sau comercial sunt neadecvate ca

dimensiune. Preturile se situeaza in intervalul 30-80 eur variind functie de marime si deschidere la strada, majoritatea fiind racordate la toate utilitatile. Sectiunea Drumului de centura situata intre Talcioac si Blvd. George Cosbuc este mai putin cautata exceptie facand zona din apropierea fabricii de bere MARTENS si fostele depozite industriale (in apropiere de intersectia cu Blvd. George Cosbuc) acum dezvoltata ca zona de comert en-gross. Terenurile sunt disponibile doar pe partea stanga , pe latura dreapta fiind blocurile cartierelor marginase Micro 39C si Micro 39B. Preturile variaza aici in intervalul 7-12 eur in zona sar Filesti si pe platforma MITTAL, 15-35 eur in zona Talcioac si Micro 39C

#### **4. Analiza celei mai bune utilizări.**

Avand in vedere scopul acestei evaluari estimarea valorii se face pentru utilizarea existenta in consecinta nu se impune o analiza a celei mai bune utilizari in acest caz.

### **IV. EVALUAREA**

Estimarea valorii reale a bunurilor imobiliare (teren si constructii) a fost abordata prin una dintre modalitatile descrise mai jos. La solicitarea beneficiarului au fost estimate si costuri de rebransare a partii din proprietate in cazul celor care se estimeaza ca nu vor fi afectate in totalitate, luand in considerare doar utilitatile existente. Aceste costuri nu sunt aferente partii din imobil care se expropiaza dar reprezinta costuri ulterioare care vor rezulta ca efect al expropriarii si care ar putea fi luate in considerare de catre expropriator la stabilirea cuantumului despagubirilor. Si in cazul acestor costuri mentionam ca in aceasta etapa sunt orientative urmand a fi estimate in cadrul derularii procedurii cand datele necesare vor fi certe (distante, parti ale bransamentului care vor fi afectate si necesita refacere etc)

In aceasta etapa estimarea s-a bazat pe baremurile de cost utilizate pentru cuantificarea corectiilor pentru terenuri

gaze	apa-canal	electricitate	
6.864	15.444	5.472	lei
1.525	3.432	1.216	eur

#### **1. Abordarea prin piață**

Aceasta abordare oferă o indicație asupra valorii prin compararea bunurilor evaluate cu alte active identice sau similare, al caror preț rezultat dintr-o tranzacție încheiata sau prețul de ofertă este cunoscut.

Ideala este identificarea preturilor de tranzactionare recenta a activelor identice sau similare dar pot fi utilizate si preturile de oferta. Preturile comparabile selectate sunt apoi ajustate functie de diferentele fata de subiect si de orice ipoteze privind conditiile tranzactiei, aspecte juridice, economice etc. In procesul compararii se iau in considerare acele caracteristici de care piata tine cont dar cel puțin urmatoarele elemente : dreptul detinut, localizarea, vechimea constructiilor, calitatea terenului, utilizarea permisa, tipul valorii, data evaluarii si data la care sunt valabile comparabilele.

Abordarea prin piata este cea care ofera o indicatie asupra valorii cea mai apropiata de piata.

Totusi, in cazul activelor specializate sau pentru care nu exista informatii de piata suficiente si relevante se impune utilizarea fie a abordarii prin venit, fie a abordarii prin cost.

Metodologie : daca exista suficiente informatii de piata, abordarea prin comparatia vanzarilor/ofertelor este cea mai credibila abordare. In cadrul abordarii prin piata este necesara identificarea acelor caracteristici ale tipului de bun evaluat pe care piata le considera importante pentru fundamentarea pretului, respectiv pentru care cumparatorii sunt dispusi sa plateasca. Pretul comparabilelor se corecteaza in functie de superioritatea sau inferioritatea acestora fata de bunul evaluat. Metodele de evaluare aplicabile in cadrul acestei abordari sunt :

- metoda identificarii (potrivirii) directe : identificarea unui bun identic pentru care se cunoaste pretul de vanzare/oferta
- metoda asimilarii : bunul evaluat se compara cu un bun similar utilizand unitati de masura ca baza de comparatie.

Cuantificarea corectiilor se poate realiza prin tehnici de analiza cantitative si/sau calitative. Acestea pot fi utilizate atat separat cat si combinat.

Corectiile privind utilitatile au fost cuantificate utilizand baremurile de cost din "Îndreptarul tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe - procentual și valoric", Septembrie 2017, Editura MatrixRom pentru bransamente la locuinta unifamiliala

gaze	apa-canal	electricitate	
6864	15444	5472	lei
1525.3	3432	1216	eur

Corecțiile pentru estimarea costului demolării în cazul terenurilor ocupate cu construcții demolabile au fost cuantificate pe baza informațiilor de piață. Prețul demolării unei construcții este influențat de materialul care a fost folosit la construcție. Constructorii susțin că cea mai ieftină metodă constă în închirierea unor utilaje cum ar fi buldoexcavatoare sau macarale cu bila. Prețurile variază între 150 și 200 de lei pentru fiecare ora. În general, pentru darimarea unei case este nevoie de 3-4 ore. Prețurile numai pentru darimat variază între 500 și 1000 de lei. Aici intra atât închiriatul utilajelor cât și plata oamenilor. Marele avantaj este că durează mai puțin și riscul de a se produce accidente de muncă este diminuat. Pe lângă aceste costuri se adaugă închiriatul unui utilaj care se căra molozul și pentru încărcat și descărcat. Închirierea unui camion de 50 de tone costă în jur de 70 lei pe ora. Orientativ este nevoie cam de patru ore, pentru că aici intra drumul, timpul de așteptare, încărcatul și descărcatul. Asta înseamnă încă aproape 300 lei, numai utilajul. Pentru încărcat, descărcat și taxa de moloz, în total se mai adaugă încă 200 de lei. Un calcul simplu arată că pentru darimat o casă veche batrânească folosind utilaje, costul se ridică la maxim 2.000 de lei. Specialistii susțin că lucrurile se complică atunci când se apelează și la utilaje dar și la oameni. Cei care au demolat o clădire care a fost construită din țiglă sau alte materiale asemănătoare, vor plăti aproximativ 20 de euro pentru fiecare metru pătrat de construcție. Asta înseamnă că demolarea va costa cel puțin 2.000 de euro, însă în aceste cheltuieli intra și dezafectarea fundației. În cazul unei locuințe din cărămidă, prețul crește la 30-35 euro pentru fiecare metru pătrat construit. Cel mai mult costă demolarea unei construcții din beton. Costurile pe metru pătrat se ridică la circa 50 de euro. „E vorba de o muncă suplimentară iar timpul de demolare este mai mare. Prețurile includ totul, mai puțin taxa de groapă care variază în jurul a 3 euro. Foarte rar se recurge la implozie. Există și posibilitatea demolării prin implozie, însă de cele mai multe ori acest lucru nu se poate realiza din cauza vecinătăților. O astfel de demolare costă între 15 și 30 de euro pe metru pătrat. Explozibilul este folosit în cantități mici pentru a scoate clădirea din echilibru. Acest lucru înseamnă că imobilul fie va fi răsturnat pe o parte fie va cădea pe suprafața pe care este construit. Pentru aceasta se fac până la 30 de gauri în stâlpii de susținere ai clădirii. Gaurile unde se montează explozibilul se fac de regulă până la etajul 1, la cîteva metri înălțime.

Restricții în aplicarea metodei :

- evaluarea activelor specializate
- evaluarea activelor pentru care nu există o piață activă

***ACEASTĂ METODĂ DE EVALUARE A FOST UTILIZATĂ DOAR PENTRU EVALUAREA TERENURILOR ,  
ÎN ACEST CAZ FIIND IDENTIFICATĂ O PIAȚĂ ACTIVĂ.***

***ÎN CAZUL CONSTRUCȚIILOR, ACESTĂ METODĂ NU A PUTUT FI UTILIZATĂ DATORITA  
INSUFICIENTEI INFORMAȚIILOR PRIVIND DETALII CONSTRUCTIVE ALE ACESTORA FARA DE CARE NU  
POT FI CUANTIFICATE CORECTILE***

## **2. Abordarea prin cost.**

În general, abordarea prin cost este utilizată pentru evaluarea bunurilor imobiliare cu o vechime relativ mică sau în cazul bunurilor mobile specializate. Aceasta se aplică prin determinarea costului de înlocuire net al bunurilor sau prin actualizare. Costul de înlocuire este costul pentru a obține un activ alternativ, cu utilitate echivalentă; acesta poate fi un echivalent modern cu aceeași funcționalitate (costul curent) fie costul de reproducere a unei replici exacte a bunului evaluat (costul de reproducție). Cea de a doua variantă este adecvată în cazul în care costul replicii este mai mic decât costul echivalentului modern sau dacă utilitatea subiectului poate fi oferită doar de o replică și nu de echivalentul modern.

Costul de înlocuire dar și cel actualizat se ajustează funcție de elemente ca deprecierea fizică, funcționalitate, eficiență, eficacitate, context economic etc

Metodologie : cele mai uzuale metode de estimare a costului de înlocuire sunt:

- metoda devizului – dificil de aplicat fiind necesare detalii de execuție, proiect tehnic
- indexarea : aplicarea unui indice la costul istoric
- metoda cost-capacitate : se aplică atunci când capacitatea determină diferența de preț
- metoda costului de înlocuire
- metoda indicilor de actualizare

Costul de înlocuire brut se determină pe baza informațiilor de piață privind costurile de edificare a unui bun identic sau un bun alternativ cu utilitate echivalentă în cazul în care bunuri identice nu se mai produc. Pentru stabilirea acestuia au fost folosite următoarele cataloage de prețuri:

1. Colecția „Evaluarea rapidă a construcțiilor”, Catalog de prețuri la 1965, Editura MATRIXROM 1995.
2. „Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire | Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale”, de Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL 2010.
3. „Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe - procentual și valoric”, Septembrie 2017, Editura MatrixRom.

Costul de înlocuire net dar și costul de actualizare se obțin prin ajustare ținând cont de :

- uzura fizică care în general se datorează modificărilor suferite de elementele de construcție
- deprecierea funcțională afectează valoarea prin tehnologia superioară folosită momentan pentru edificarea de construcții
- deprecierea din cauze externe : se datorează fluctuațiilor economice de pe piața imobiliară.

În cazul locuințelor edificate anterior 1989 au fost estimate costul de reconstrucție utilizând Colecția "Evaluarea rapidă a construcțiilor", Catalog de prețuri la 1965, Editura MATRIXROM 1995 iar în cazul edificate recent a fost estimate costul de înlocuire folosind "Îndreptarul tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe - procentual și valoric", Septembrie 2017, Editura MatrixRom. Pentru hale și benzinării s-a utilizat Colecția "Evaluarea rapidă a construcțiilor", Catalog de prețuri la 1965, Editura MATRIXROM 1995 pentru cele edificate anterior 1989 respectiv „Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire | Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale”, de Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL 2010, pentru cele edificate recent.

***ACEASTA ABORDARE A FOST APLICATA ÎN CAZUL CONSTRUCȚIILOR PERMITÂND ESTIMAREA VALORII CU INFORMATII MAI PUTIN DETALIAȚE.***

### **3. Abordarea prin venit.**

Abordarea prin venit poate fi utilizată dacă pot fi identificate fluxurile de numerar specifice pentru bunul evaluat sau pentru un ansamblu din care bunul face parte cu condiția ca aportul valoric al bunului evaluat să poată fi identificat iar produsul obținut să fie un produs vandabil.

Metodologie :

- metoda capitalizării directe (bunuri imobile închiriable)
- metoda actualizării fluxurilor de numerar (bunuri imobile producătoare direct în ipoteza continuării activității)

Restricții în aplicarea metodei :

- informații de piață privind chiria insuficiente
- alocarea valorii pe elemente este dificil de realizat

***ACEASTĂ METODĂ DE EVALUARE NU ESTE ADECVATĂ ÎN CAZUL DE FAȚĂ AVÂND ÎN VEDERE SCOPUL EVALUARII***

## **V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII. ALOCAREA VALORII.**

### **Reconcilierea rezultatelor:**

Ca urmare a analizei realizate asupra pieței imobiliare dar și asupra bunurilor imobile evaluate se consideră că valorile juste ale construcțiilor sunt cele rezultate prin abordarea prin cost – metoda costului de înlocuire net iar în cazul terenului cele rezultate prin abordarea prin piață – metoda comparației directe.

Aceste metode oferă suficiente informații pentru estimarea valorii conform cerințelor beneficiarului









