



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂRE

privind achiziționarea de către Municipiul Focșani a unor imobile -construcții aflate în patrimoniul privat al Companiei Naționale de Căi Ferate “C.F.R.” S.A. - Sucursala Regională de Căi Ferate Galați, în vederea realizării obiectivului de investiții de utilitate publică de interes local “Optimizarea coridorului Nord-Sud prin realizarea rețelei de terminale intermodale, creșterea accesibilității rețelei de transport”

Consiliul Local al Municipiului Focșani, județul Vrancea, întrunit în ședință extraordinară,

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Focșani – Cristi Valentin Misăilă prin care se propune achiziționarea de către Municipiul Focșani a unor imobile -construcții aflate în patrimoniul privat al Companiei Naționale de Căi Ferate “C.F.R.” S.A. - Sucursala Regională de Căi Ferate Galați, în vederea realizării obiectivului de investiții de utilitate publică de interes local “Optimizarea coridorului Nord-Sud prin realizarea rețelei de terminale intermodale, creșterea accesibilității rețelei de transport”, Referatul de necesitate înregistrat la nr.31863/07.04.2025, Referatul de aprobare înregistrat la nr.32006/07.04.2025 precum și Raportul Serviciului administrarea domeniului public si privat, publicitate înregistrat la nr.32011/07.04.2025;

- văzând adresele Companiei Naționale de Căi Ferate “CFR S.A.” București – Sucursala Regională de Căi Ferate Galați nr. 730/MF/210/30.07.2024, înregistrată la Primăria Municipiului Focșani cu nr.72014/02.08.2024 și nr.730/MF/33/30.01.2024;

- văzând Acordul de principiu nr.102/10.03.2025 pentru execuția obiectivului “Optimizarea coridorului Nord-Sud prin realizarea rețelei de terminale intermodale, creșterea accesibilității rețelei de transport” al Consiliului Tehnico-Economic CFR S.A. – Sucursala Regională de Căi Ferate Galați;

- văzând Raportul de evaluare pentru estimarea valorii de piață a imobilelor construcții, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Ec. Vornicoglu Vasile;

- având în vedere avizul Comisiei pentru urbanism și agricultură;

- în conformitate cu prevederile art. 555, art.557 și art. 1.652 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare;

- în baza art.129 alin.(2) lit.”b”, alin. (7) lit. “k” și lit. “m” și în temeiul art. 139 alin. (3) lit. ”g” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare pentru estimarea valorii de piață a imobilelor-construcții, aflate în patrimoniul privat al Companiei Naționale de Căi Ferate “C.F.R.” S.A. - Sucursala Regională de Căi Ferate Galați, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Ec. Vornicoglu Vasile, ce constituie **anexa** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă achiziționarea de către Municipiul Focșani a imobilelor-construcții, aflate în patrimoniul privat al Companiei Naționale de Căi Ferate “C.F.R.” S.A. - Sucursala Regională de Căi Ferate Galați, în vederea realizării obiectivului de investiții de utilitate publică de interes local “Optimizarea coridorului Nord-Sud prin realizarea rețelei de terminale intermodale, creșterea accesibilității rețelei de transport”, identificate după cum urmează:

- “Linia 46 GENERAL CONSTRUCT Focșani” cale ferată cu lungimea de 0,599 km. (0,270 km. existentă și 0,329km. dezmembrată), cu număr de inventar 73401094.2.0.

- “Cheu MFA Focșani” cu suprafața de 2.587mp., cu număr de inventar 73401105.0.0.

Art.3. Se aprobă prețul de cumpărare stabilit prin raportul de evaluare menționat la art.1, după cum urmează:

- pentru “Linia 46 GENERAL CONSTRUCT Focșani” – suma de 43.200 lei;
- pentru “Cheu MFA Focșani”- suma de 1.901 lei.

Art.4. Se împuternicește Primarul Municipiului Focșani - Cristi Valentin Misăilă să semneze în numele și pe seama Municipiului Focșani, contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică în termen de 30 zile de la data aprobării prezentei hotărâri.

Art.5. Toate cheltuielile ocazionate de încheierea în formă autentică a contractului de vânzare -cumpărare vor fi suportate din Bugetul Local al Municipiului Focșani.

Art.6. După preluare, imobilele - construcții vor fi inventariate în domeniul privat al Municipiului Focșani.

Art.7. Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Direcția juridică și de administrație publică, în vederea aducerii acesteia la îndeplinire, compartimentelor, birourilor, serviciilor și Primarului Municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin:

- Serviciul administrarea domeniului public și privat, publicitate,
- Direcția economică,
- Direcția managementul proiectelor și investițiilor.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Kanty Cătălin Popescu

Contrasemnează,
Secretar General al Municipiului Focșani
Marta – Carmen GHIUȚĂ

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETĂȚI EVALUATE : Linie cale ferată și
Cheu MFA Focșani

ADRESA : Focșani, jud. Vrancea

NUMELE CLIENTULUI : SUCURSALA REGIONALĂ DE
CĂI FERATE GALAȚI
Secția L4 Focșani

NUMELE EVALUATORULUI : VORNICOGLU VASILE
ADRESA EVALUATORULUI :

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului VORNICOGLU VASILE și al clientului Secția L4 Focșani.

Iunie 2024



CONFORM
CU ORIGINALUL

CUPRINS

- I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**
 - 1.1 Identificarea și competența evaluatorului
 - 1.2 Identificarea clientului
 - 1.3 Scopul evaluării
 - 1.4 Identificarea activului (imobil)
 - 1.5 Tipul valorii
 - 1.6 Data evaluării
 - 1.7 Documentația necesară pentru elaborarea evaluării
 - 1.8 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
 - 1.9 Ipoteze și ipoteze speciale
 - 1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
 - 1.11 Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare
- II. PREZENTAREA DATELOR**
 - 2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică
 - 2.2 Informații despre amplasament . Descrierea proprietății imobiliare
- III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**
 - 3.1 Analiza cererii
 - 3.2 Analiza ofertei
 - 3.3 Echilibrul pieței
- IV. EVALUARE**
- V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**
- VI. ANEXE**



SINTEZA RAPORTULUI

Imobil compus din construcțiile C1 (linie cale ferată) – Lungime = 0,599 km, din care 0,329 km dezmembrată și C2 (cheu MFA) – Suprafață = 2.587 mp, amplasate pe teren intravilan aparținând domeniului public al Statului Român, cu drept de administrare dobândit prin lege pentru Ministerul Transporturilor și drept de concesiune dobândit prin lege pentru Compania Națională de Căi Ferate „CFR”.

Valoarea de piață a imobilelor :

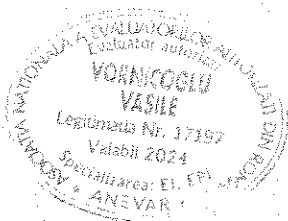
- C1	43.200 lei
- C2	<u>1.901 lei</u>

Total = 45.101 lei

1euro = 4,9768 lei /28.06.2024

Evaluator autorizat ANEVAR,

Ec. Vornicoglu Vasile



I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

EVALUATOR	VORNICOGU VASILE – EI, EPI
Legitimatie ANEVAR	Nr.17197/2024
Asigurare profesională	50.000 euro
Adresa evaluatorului	orașul Focșani telefon 0722277099

1.2 Identificarea clientului

Solicitant	Secția L4
Adresa	B-dul Gării, nr. 1, jud. Vrancea
Data predării	Iunie 2024
Rata de schimb aplicată	1 euro = 4,9768/28.06.2024

1.3 Scopul evaluării

Stabilirea valorilor la starea fizică actuală a celor două bunuri în vederea transferului cu plată (vânzării) de către beneficiarul raportului de evaluare.

Prin reevaluare mijloacele fixe sunt aduse la valori actuale ale anului 2024 și sunt în concordanță cu cerințele Standardelor Internaționale de Contabilitate și ale Standardelor Internaționale de Evaluare. Efectuarea reevaluării mijloacelor fixe supuse reevaluării în conformitate cu OG nr.81/2003 actualizată, OMF nr.3471/2008 actualizat și a Standardelor Internaționale de Aplicare în Evaluare.

1.4 Identificarea activului (imobil)

Bunuri supuse evaluării	
1. Linia 46 GENERAL CONSTRUCT Focșani cale ferată cu lungimea de 0,599 km (0,270 km existentă și 0,329 km dezmembrată);	
2. Cheu MFA Focșani cu suprafața de 2.587 mp. Situat în Focșani, județul Vrancea Edificate pe teren domeniul public aparținând Statului Român, drept de administrare Ministerul Transporturilor, drept de concesiune Compania Națională de Căi Ferate „CFR” S.A..	

1.5 Tipul valorii estimate

Estimarea valorii de piață, în vederea transferului cu plată (vânzării).

Conform standardului definiția valorii de piață este următoarea:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv,

după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Având în vedere, specificul prezentului raport a fost estimată valoarea de piață.

1.6 Data evaluării

Pentru identificarea proprietății s-au verificat actele prezentate și s-a procedat la identificarea pe teren a proprietății și la întocmirea raportului astfel :

Inspekția proprietății	Iunie 2024
Perioada întocmirii raportului	Iunie 2024
Data predării raportului	Iunie 2024

1.7 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

La baza documentării au stat :documentele și actele puse la dispoziție de Secția L4 Focșani, inspekția în teren, informații și date de pe piața imobiliară locală, Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

1.8 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare. În elaborarea prezentului raport s-a ținut seama de :

- documente și acte puse la dispoziție de beneficiar
- inspekția în teren
- Normativ P135/99
- Sandarde de evaluare a bunurilor imobile
- date și informații de pe piața imobiliară

1.9 Ipoteze și ipoteze speciale

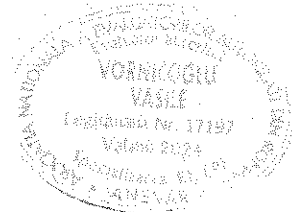
Evaluarea a fost realizată pornind de la ipoteza de bază a conformității documentelor prezentate cu situația faptică existentă.

Raportul de evaluare este confidențial, pentru clientul declarat și este valabil numai pentru scopul menționat pe pct.1.3, utilizarea în alte scopuri fără acordul scris al evaluatorului nu-i atrage nici o responsabilitate .

1. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport .
Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare .
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare .
3. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, ce excepția situațiilor prevăzute în Standardele Internaționale de Evaluare și / sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat .



4. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.
5. Se presupune că proprietatea în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe valoarea de piață va fi afectată.
6. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat, Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea.
7. Dacă nu se arată astfel de raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (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 cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor toxice, etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat a stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. 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 nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperiri lor.
8. Actul de proprietate prezentat este o copie a celui original, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate cu privire la eventualele mistificări ale acestor informații și/sau eventuale neconcordanțe între acest act și realitate.
9. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, 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.
10. Opiniile privind valoarea privind și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecții pentru a confirma încheierea acestor sarcini.
11. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit raport, în scopul utilizării precizate de către un client, care de asemenea este precizat în raport. Clientul a fost de acord cu realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.
12. Consimțământul scris al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte de oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a beneficiarilor, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost prezenți în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute, de asemenea înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți.
13. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.



1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare este confidențial pentru clientul declarat și este valabil numai pentru scopul menționat la pct.1.3, utilizarea în alte scopuri fără acordul scris al evaluatorului nu-i atrage nici o responsabilitate.

1.11 Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare

Ca elaborator declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu standardele de evaluare a bunurilor, cu elementele constituite în baza de calcul, cu informațiile de piață stipulate mai sus în ipotezele și cu condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și că nu am nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

II. PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

1. Linie cale ferată cu lungimea de 0,599 km (0,270 km existentă și 0,329 km desmembrată);
2. Cheu MFA Focșani cu suprafața de 2.587 mp.

* **Situația juridică** : Construcții amplasate pe teren intravilan aparținând domeniului public al Statului Român, cu drept de administrare dobândit prin lege pentru Ministerul Transporturilor și drept de concesiune dobândit prin lege pentru Compania Națională de Căi Ferate „CFR”.

- Carte funciară nr. 67270 Focșani
- Nr. cadastral: 67270-C1, 67270-C2
- Tarla: T125, T128
- Parcela 6595, CAT8092/3
- Categoria de folosință : Căi ferate

2.2 Informații despre amplasament – Descrierea proprietății imobiliare

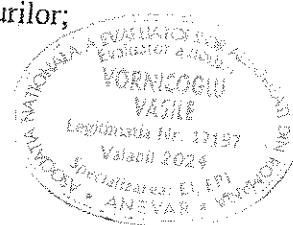
1. Descrierea terenului

Date generale

- Amplasare –intravilan MUNICIPIUL FOCȘANI
- S teren = 10267 mp
- Categoria de folosință – căi ferate
- Forma – neregulată
- Topografia - plană

Drepturi de proprietate:

- al Statului Român,
- cu drept de administrare dobândit prin lege pentru Ministerul Transporturilor;



- drept de concesiune dobândit prin lege pentru Compania Națională de Căi Ferate „CFR”.

2. Descrierea construcțiilor

1. C 1 – linie cale ferată 46 General Construct Focșani, Lungime 0,599 km

Din care:

- 0,270 km există pe teren, fiind acoperită cu pământ și moluz;
- 0,329 km a fost dezmenbrată de o firmă privată, care a efectuat lucrări în apropierea ei.

2. C 2 – cheu MFA, Suprafață 2.587 mp

Zidul de sprijin din cărămidă fixată cu mortar este deteriorat în procent de aproximativ 99 %.

III. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Generalități

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

Caracteristicile pieței imobiliare sunt :

- este dependentă de nivelul veniturilor și stabilitatea acestora
- fiecare proprietate imobiliară este unică, beneficiind de un amplasament fix
- nivelul prețurilor este influențat de tipul de finanțare oferit de bănci, dobânzile practicate de acestea, durata rambursării creditelor și mărimea avansului, decalaj de timp între cerere și ofertă, fapt ce necesită un timp relativ lung de expunere la vânzare
- proprietatea imobiliară este un produs durabil, cu grad scăzut de lichiditate, tranzacțiile presupunând sume mari de bani
- piața imobiliară este o piață limitată prin suprafețele de teren existente și prin posibilitățile de dezvoltare ale acestora prin construirea de locuințe, birouri, spații comerciale, industriale
- Această particularitate impune ca principiu fundamental conceptul de cea mai bună utilizare a terenului;
- piața imobiliară nu este o piață eficientă, datorită specificului cererii și ofertei, a factorilor care acționează și a participanților
- o proprietate imobiliară asigură satisfacerea unor necesități de bază: populația are nevoie de locuințe, proprietățile comerciale, industriale sunt legate într-o anumită măsură de satisfacerea unor nevoi personale

Piața specifică proprietății imobiliare subiect este cea a proprietăților de tip special.

3.1 Ofertă de proprietăți similare

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Oferta



dintr-un anumit bun la un anumit preț, la un anumit moment și anume loc indică raritatea relativă a acelui bun, care este factor de bază al valorii.

Oferta se referă la disponibilitățile de a schimba dreptul de proprietate a produsului imobiliar.

Oferta competitivă cuprinde studierea și analiza următorilor factori :

- ▶ cantitatea și calitatea ofertei concurențiale
- ▶ volumul construcțiilor noi. Concurențe sau complementare
- ▶ disponibilitatea și prețul terenului liber
- ▶ costurile de construcție
- ▶ cauzele și numărul de proprietăți vacante
- ▶ transformarea pentru utilizări alternative
- ▶ disponibilitatea creditelor pentru construcții

Analiza ofertei competitive s-a bazat pe datele obținute din inspectarea zonei, din discuții cu specialiștii în domeniul căilor ferate, precum și din studierea anunțurilor de vânzare din presă și de pe sit-urile specializate în astfel de vânzări.

3.2 Cererea de proprietăți similare

În domeniul proprietăților imobiliare, cererea este cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară care dorește a fi cumpărată sau închiriată, la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă intenția pentru achiziționarea sau închirierea de spații de natura celor supuse evaluării. Astfel, cererea este influențată foarte mult de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a potențialului de dezvoltare a zonei, al nivelului de finisaj, al dotărilor, etc.

3.3 Echilibrul pieței

Fiind o piață specială, prețurile se pot stabili mîn funcție de starea bunurilor.

Având în vedere scopul evaluării și destinația imobilului nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională.

IV. EVALUARE

4.1 Metodologia de evaluare se regăsește în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, GEV 630 "Evaluarea bunurilor imobile", care sunt obligatorii pentru toți membrii ANEVAR.

Obiectivul GEV 630 "Evaluarea bunurilor imobile" este de a furniza cadrul pentru întocmirea evaluării pentru imobilizări corporale, oferind asistență pentru înțelegerea metodelor recunoscute de evaluare a relației dintre evaluare și Standardele Internaționale de Evaluare.

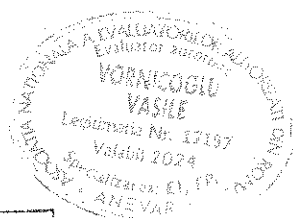
Procesul de evaluare poate fi utilizat ca metodologie pentru stabilirea valorii de piață a bunurilor imobile.

Rezultatele evaluării facilitează stabilirea valorii imobilizărilor corporale a deprecierilor și a amortizării.

În aceste condiții evaluatorul a estimat *valoarea de piață* a proprietăților imobiliare, așa cum este aceasta prevăzută în Standardele de Evaluare IVS 1 (care are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR) ca fiind criteriul riguros de evaluare.

Conform standardului definiția valorii de piață este următoarea:

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



Având în vedere, specificul prezentului raport a fost estimată o *valoare justă, care în condițiile specifice este asimilată ca valoare de piață.*

4.2 Cea mai bună utilizare (CMBU)

Toate proprietățile cu excepția cazurilor în care există reglementări diferite, se evaluează pe baza ipotezei celei mai bune utilizări.

Conceptul de cea mai bună utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

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

Cele mai multe proprietăți sunt evaluate ca o combinație între teren și amenajările acestuia și construcțiile atașate. În aceste cazuri, evaluatorul va estima *valoarea de piață* luând în considerare cea mai bună utilizare a proprietății construite.

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

- permisibilă legal
 - posibilă fizic
 - fezabilă financiar
 - maxim productivă
-
- **Permisă legal :** pentru a determina utilizările legal permise se realizează o analiză a reglementărilor privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății, din cauza unor clauze în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare.
 - **Posibilă fizic :** dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (inundații, cutremure) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi pot atinge cea mai bună utilizare doar făcând parte dintr-un anumit ansamblu. În acest caz evaluatorul va analiza și fezabilitatea terenului. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport, energie electrică, gaze, agent termic, etc.). Structura geologică a terenului poate împiedica sau face foarte scumpă anumite utilizări ale proprietății cum ar fi clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple. Prin dimensiunile proprietății analizate terenul impune restricții de dimensionare a amprente la sol a construcțiilor. Chiar dacă terenul de fundare permite edificarea unor construcții înalte, acestea sunt limitate de restricții de ordin arhitectural.

- **Fezabilă financiar** : utilizările care au îndeplinit criteriile permisă legal și posibilă fizic se analizează pentru a se determina dacă ele ar genera un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sau fezabile financiar. Pentru aceasta se determină veniturile viitoare generate de proprietate din care se scad cheltuielile de exploatare și va rezulta profitul net. Amplasarea proprietății în zona de clită a orașului impune o utilizare diferită de utilizările agricole sau industriale. În acest context, fezabilitatea financiară va determina doar realizarea de construcții care să asigure fructificarea maximă a capitalului, fie prin vânzarea, fie prin închirierea proprietății cu construcția edificată, nu ca teren liber.
- **Maxim productivă** : Dintre utilizările fezabile financiar se selectează utilizarea care conduce la cea mai mare valoare reziduală.

Imobilul a fost evaluat în ipoteza continuității activității actuale.

4.3 Evaluarea construcțiilor și terenurilor

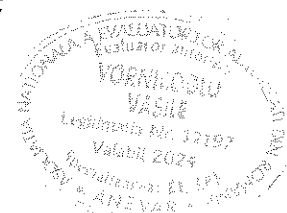
Pentru evaluarea bunurilor imobile Standardele de Evaluare recomandă utilizarea a trei tipuri de abordări și anume bazate pe piață, costuri și venituri. Pentru evaluarea terenurilor se va utiliza abordarea prin piață (metoda comparației directe), iar pentru evaluarea construcțiilor se va utiliza abordarea prin cost (costul de înlocuire net).

A. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață – oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare ale căror prețuri se cunosc.

Abordarea prin piață – metoda comparației directe

Metoda comparației directe utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluare. Este o metodă globală care aplică informațiile culese, urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectată în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valoarea globală a proprietăților construite cu destinație de locuințe tip apartamente tranzacționate în zona care arată nivelul pieței imobiliare specifice. Oferta și cererea au o influență majoră asupra variației prețului. Premisa majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea justă a unei proprietăți imobiliare este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Metoda este aplicabilă în condiții de stabilitate economică și legislativă, atunci când există suficiente date de piață sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață. Procedura de aplicare a metodei comparației directe are următoarele etape :



- cercetarea pieței pentru obținerea de informații privind tranzacții de proprietăți imobiliare similară cu cea evaluată
- verificarea și confirmarea veridicității/corectitudinii datelor obținute și a faptului că tranzacțiile au fost obiective
- alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu; criteriile de comparație sunt testate față de datele pieței pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare și cum afectează valoarea
- compararea proprietăților imobiliare comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație (cele 9 de bază și după caz altele suplimentare) și ajustarea adecvată prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (dacă compararea nu este posibilă respectiva proprietate se elimină din categoria celor comparabile); analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea
- cele 9 elemente de comparație de bază sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au ca și consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară, fiind în ordine următoarele :
 - drepturile de proprietate transmise
 - condiții de finanțare
 - condiții de vânzare
 - condițiile pieței
 - localizarea
 - caracteristicile fizice
 - caracteristicile economice
 - componente non-imobiliare ale valorii
 - analiza rezultatelor evaluării și stabilirea la o valoare sau mai mare de valori.

În acest sens dintr-un număr mai mare de imobile similare tranzacționate se aleg 3, caracteristicile lor fiind analizate, comparate cu ale imobilului supus evaluării și aplicându-se corecțiile aferente. Analiza datelor pe criterii de piață și efectuarea corecțiilor de comparație sunt prezentate în documentație, elementele de comparație urmărite prin ajustare. S-au analizat proprietățile comparabile pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau similare față de proprietatea analizată. Trebuie precizat că prețurile proprietăților imobiliare din zona analizată sunt influențate în principal, de amplasamentul în zonă.

Estimarea valorilor orientative ale construcțiilor, s-a realizat conform "metodologiei pentru evaluarea clădirilor și construcțiilor speciele din grupele 1 și 2" – Indicativ GV-0001/0-95 aprobat MLPAT cu ORD nr.32/N/16.10.1995 și care prevede că în lipsa documentației tehnico- economice este cea mai indicată metodă.

Astfel pentru estimarea valorilor orientative ale construcțiilor au fost utilizate broșuri editate de MATRIX ROM în colecția "Evaluarea rapidă a construcțiilor" și cataloage "Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire, editura IROVAL – C. Șchiopu".

Pe baza acestei metodologii evaluarea cuprinde următoarele etape:

- stabilirea valorii de reconstrucție cu ajutorul "Cataloagelor de reevaluare"

- actualizarea valorii de reconstrucție la prețul zilei cu ajutorul sistemului de coeficienți de indexare elaborat de MLPAT
- determinarea valorii rămase la același nivel de prețuri, prin estimarea deprecierii acumulate

Determinarea valorii de reconstrucție

Valoarea de reconstrucție – reprezintă 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 construcții, arhitectură, planuri de calitate și manoperă înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

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

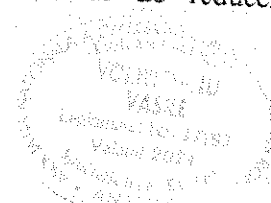
- documentare privind obiectul ce urmează a fi evaluat prin studierea documentelor puse la dispoziție de către client și stabilirea caracteristicilor tehnico-construcitive ale clădirii
- cercetarea obiectului la fața locului și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblurilor componente
- se 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 corecțiile datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului (se ia în considerare suprafața construită)
- se calculează valoarea tehnică unitară și totală la nivelul de prețuri de catalog
- se actualizează valoarea de înlocuire cu coeficienți MLPAT care sunt publicați trimestrial, iar pentru evaluarea corectă a evoluției prețurilor în ultima perioadă a evaluării (2-3 luni) se utilizează un coeficient ce ține seama de evoluția prețurilor pe piața construcțiilor privind prețurile manoperei, materialelor, utilajelor, transportului, etc (din indici a fost extras TVA-ul)
- se stabilește valoarea rămasă prin diminuarea valorii de reconstrucție cu pierderea de valoare datorită uzurii – stabilită de normativul P135/1995 și decretul 93/1977

Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice funcționale sau externe.

Estimarea deprecierii s-a făcut conform **Normativ P135/99**.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- **uzura fizică** – este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infectări, defecte de structură, etc. Aceasta poate avea două componente – uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de reducere 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 uzura fizică 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 al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate.

Se poate manifesta sub două aspecte – neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire, modernizare sau supradimensionări) și neadecvare funcțională 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.

În situația clădirilor care fac obiectul prezentei evaluări au fost estimate două tipuri de deprecieri respectiv uzura fizică și deprecierea din cauze externe, celălalt tip de depreciere (neadecvarea funcțională) nefiind estimat, neluându-se în considerare neadecvări funcționale nerecuperabile datorită caracteristicilor tehnico-constructive care diferă de cele standard.

Stabilirea uzurii fizice

Gradul de uzură s-a stabilit pe elemente componente.

Nivelul uzurilor s-a stabilit pe baza Normativului P135/99 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr.2/N/20.01.1995 și care stabilește coeficienți de uzură fizică a clădirilor și construcțiilor speciale).

Stabilirea deprecierei din cauze externe

Deprecierea din cauze externe reprezintă utilitatea diminuată a unei construcții datorată influențelor negative provenite din exteriorul clădirii, fiind de obicei neevitat de către proprietar.

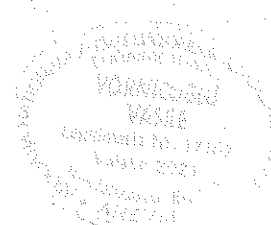
Pentru prezentul raport au fost luate în considerare deprecieri din cauze externe, datorită specificului proprietății.

Nivelele de depreciere economică avute în vedere sunt pentru fiecare construcție.

Evaluare imobile

Evaluare construcții – Abordarea prin cost

1. C1 – linie cale ferată



Valoarea este dată de însumarea valorii componentelor materiale ale acesteia.

Șinele constituie elementele principale ale suprastructurii căii ferate. Ele sunt bare lungi, laminate din oțeluri speciale, având un profil adecvat scopului pe care trebuie să-l servească. Șinele susțin și ghidează roțile materialului rulant, ele preluând sarcini mari transmise de vehicule aproape concentrat pe care le repartizează corespunzător pentru a fi preluate de traverse.

Traversele de cale ferată sunt elemente care intră în alcătuirea suprastructurii căii ferate și au rolul principal de a prelua sarcinile primite de la șine și de a le transmite, micșorate corespunzător, prismeii căii. Traversele mai asigură, prin intermediul elementelor de prindere, ecartamentul căii, legând șinele între ele și formând cu acestea cadrul șină - traversă. De asemenea, traversele asigură, prin rezemarea și încadrarea lor elastică în prisma căii, stabilitatea căii în plan vertical și în plan orizontal.

Material mărunt de cale cuprinde toate elementele destinate legării șinelor între ele și prinderii șinelor de traverse, precum și unele dispozitive specifice căii ferate (contra derapării căii și contra fugirii șinelor). Materialul mărunt metalic de cale poate fi clasificat astfel: - material mărunt laminat (eclise, plăci metalice, clești); - material mărunt filetat (buloane verticale și orizontale, buloane la aparatele de cale); - material mărunt trefilat (tirfoane); - alte materiale mărunte (inele resort, crampoane, dispozitive contra fugirii șinelor).

Tipul șinei reprezintă masa unui metru din șina respectivă.

În cazul nostru șina TIP 54 SB cântărește 54 kg / ml.

Prețul șinei de cale ferată, corespunzător ofertelor de vânzare identificate pe piața românească (conform ofertelor extrase din piață), variază între 150 lei / ml și 2 lei / kg (108 lei / ml). Ajustând prețul de ofertă cu -15%, rezultă că **prețul de șină cf / ml = cca 85 lei.**

Prețul traverselor de cf, corespunzător ofertelor de vânzare identificate pe piața românească (conform ofertelor extrase din piață), variază între 27 lei/buc. și 39 lei/buc.

Ajustând prețul de ofertă cu -15%, rezultă că **prețul traversei de cf = cca 25 lei/buc.**

Pentru 1 ml cf sunt necesare 1,35 traverse. **Preț traverse/1 ml cf = cca 35 lei.**

Pentru materialul mărunt s-au găsit oferte de vânzare doar pentru unele componente, cum ar fi tirfoane, buloane orizontale și verticale pentru calea ferată, prețurile fiind informative și variind în funcție de comandă.

Cuantificând necesarul de material mărunt pentru 1 ml de cale ferată, opinăm că prețul pentru placarea traverselor și a materialului mărunt necesar **pentru 1 ml cale ferată este de aproximativ 40 lei / ml.**

Din însumarea elementelor componente rezultă că **prețul pentru 1 ml cale ferată este de circa 160 lei**, utilizând materiale în stare bună, achiziționate de pe piața românească.

a) Conform celor de mai sus, valoarea mijlocului fix **Linie 46 General Construct Focșani, de 0,270 km, este de 43.200 lei, preț fără TVA:**

Linie 46 General Construct existentă = 270 ml x 160 lei/ml = 43.200 lei

Pentru linia cf în lungime de 0,329 km dezmembrată, la inspecția efectuată în ziua de 25.06.2024, a rezultat că pe teren mai există doar câteva traversele.

- b) În aceste condiții, valoarea Limiei 46 General Construct Focșani în lungime de 0,329 km, nu poate fi estimată, deoarece a fost dezmembrată.

2. C2 – cheu MFA Focșani
Suprafață = 2.587 mp

Cheul este constituit dintr-un zid de sprijin din cărămidă fixată cu mortar, de care se sprijină pământul așezat în rampă.

Determinarea valorii:

„Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire – Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri Mitek și construcții speciale” C. Șchiopu – Editura Iroval – București – 2014 – pag. 122 – „Ziduri de sprijin din piatră de râu fixate cu mortar” asimilată – Cost total = 119,5 Euro/mp. cu TVA inclus.

Deprecierea fizică funcțională și economică : sunt în concordanță cu vechimea proprietății imobiliare și finisaje – pif 1931 – (raportat la data inspecției – stadiul fizic actual - iunie 2024)

Cost de înlocuire = 308,77 ml x 100,4 Euro/mp = 38.229 Euro

Deprecieri:

- fizică 80 %;
- funcțională 10 %;
- economică 9 %.

TOTAL = 99 %

Valoare corectată = 38.229 Euro x 1 % = 382 Euro

Cost de înlocuire net fără TVA = 382 Euro x 4,9768 lei = 1.901 lei

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Reconcilierea valorilor

Pentru reconcilierea indicațiilor asupra valorii obținute în urma aplicării abordărilor valorii, evaluatorul verifică din nou întregul proces de evaluare, asigurându-se că informațiile disponibile și tehnicile de analiză a lor, precum și judecata aplicată, au condus la raționamente coerente. Sunt revăzute informațiile utilizate pentru siguranța că acestea sunt pertinente, autentice și suficiente.

Reconcilierea necesită un raționament profesionist, bazat pe o analiză atentă, logică a proceselor care duc la fiecare indicație a valorii. Criteriile cu ajutorul cărora evaluatorul își formulează o opinie finală asupra valorii sunt : adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor.

Valoarea de piață recomandată de evaluator a imobilului compus din:

- C1	43.200 lei
- C2	<u>1.901 lei</u>
Total = 45.101 lei	

► Informațiile obținute din piață și utilizate în cadrul abordării prin piață permit obținerea unor valori în corelare cu piața la data evaluării

Referitor la valoarea aleasă pot fi precizate următoarele :

- valoarea a fost exprimată și este valabilă în condițiile prevederilor prezentului raport
- 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.

ANEXE:

- extras de carte funciară;
- fotografii.

Data : 28.06.2024

Evaluator autorizat ANEVAR,

Ec. Vornicoglu Vasile



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Kanty Cătălin POPESCU

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
AL MUNICIPIULUI FOCSANI
Marta-Carmen GHIUȚĂ