



RAPORT DE EVALUARE

Evaluare pentru inregistrare in contabilitate pentru transfer teren din
domeniul public in privat

Comuna Tudor Vladimirescu

Destinatar: COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU

Client: COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU

Proprietate: Evaluare teren conform CF 81536 din domeniul privat
UAT Tudor Vladimirescu

Data evaluarii: 10 IULIE 2025

Data raportului: 10 IULIE 2025



CUPRINS

PARTEA INTAI- INTRODUCERE

1. Cuprinsul raportului.....	1
2. Sinteza raportului.....	3

PARTEA A DOUA- TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului.....	4
2. Identificare clientului si a utilizatorilor desemnati.....	5
3. Scopul evaluarii.....	5
4. Identificarea activului supus evaluarii.....	5
4.1. Identificarea proprietatii de evaluat.....	5
4.2. Identificarea dreptului de proprietate.....	5
5. Tipul valorii.....	5
6. Data evaluarii.....	6
7. Inspectia proprietatii.....	7
8. Moneda in care se exprima valoarea estimata si modalitatile de plata.....	7
9. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii.....	7
10. Procedura de evaluare.....	7
11. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea.....	8
12. Ipoteze si ipoteze speciale.....	8
13. Restrictii de utilizare, difuzare sau privatare.....	10
14. Declararea conformitatii cu SEV.....	10
15. Descrierea raportului.....	10

PARTEA A TREIA – PREZENTAREA DATELOR

1. Localizare.....	11
2. Descrierea situatiei juridice a proprietatii.....	11
3. Descrierea proprietatii.....	11
4. Istoricul proprietatii subiect.....	11

PARTEA A PATRA – ANALIZA PIETEI

4.1. Analiza echilibrului pietei.....	12
---------------------------------------	----

PARTEA A CINCEA – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI (CMBU)

1. Cea mai buna utilizare a	13
-----------------------------------	----

PARTEA A SASEA – EVALUAREA PROPRIETATII

1. Evaluarea proprietatii	15
---------------------------------	----

PARTEA A SAPTEA – ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1 Analiza rezultatelor.....	19
2 Concluzia asupra valorii.....	19

SINTEZA RAPORTULUI

SUBIECTUL EVALUAT: PROPRIETATILE SPECIFICATE
LOCALIZARE: COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU
BENEFICIAR: COMUNA TUDOR VALDIMIRESCU
DATA EVALUARII: 10.07.2025
CURS VALUTAR: 1 EUR = 5,0774 RON
SCOPUL EVALUARII: Inregistrarea in contabilitate
TIPUL VALORII: Inregistrare in domeniul privat
OPINIA EVALUATORULUI:

Valoarile de piata estimate prin metodele de evaluare folosite sunt:

♦ Abordarea prin piata :

- teren imprejmuit - NC 81536 suprafata 2040 mp x 4 euro/m²,
rezultand un pret de inregistrare in contabilitate pentru transfer de 41432
lei.

VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA



PARTEA A DOUA – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1 Identificarea si competenta evaluatorului

Prezentarea evaluatorului

Subsemnata Gheorghe Oana membru ANEVAR din 2025 conform legitimatie membru nr. 12795 emisa de ANEVAR specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare declar ca evaluarea a fost facuta in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.

Certificare

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute sau care mi-au fost puse la dispozitie, si sub aceasta rezerva, certific urmatoarele:

- ❖ Evaluarea a fost efectuata de persona care semneaza ca evaluator al proprietatii. Evaluatorul isi asuma integral raspunderea asupra tuturor afirmatiilor personale din raportul de evaluare.
- ❖ Prezentarea faptelor din raport este corecta si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- ❖ Afirmatiile proprii ce au fost prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte; acestea se bazeaza intr-o anumita masura pe informatiile primite de la beneficiar/client sau terte parti implicate in cadrul activitatii de evaluare, de aceea am presupus ca informatiile prezentate de acestia au fost de asemenea adevarate, corecte si complete; daca astfel de informatii se dovedesc altfel, evaluarea poate fi afectata;
- ❖ Analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale descrise, si sunt analizele, opiniile si concluziile personale impartial si, nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- ❖ Nu am niciun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea / portofoliul ce face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.
- ❖ Suma ce-mi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reiesi din evaluarea care sa favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia curenta.

- ❖ Certific faptul ca detin cunostintele, informatiile necesare pentru a indeplini misiunea in mod competent. Nici o alta persoana nu a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii misiuni de evaluare.
- ❖ Declar pe proprie raspundere ca nu am cazier si nu am suferit condamnari pentru infractiuni prevazute de lege;
- ❖ Prezentul raport este in concordanta cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2025.

2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

Evaluarea a fost solicitata de persoana juridica UAT Tudor Vladimirescu Braila, in calitate de administrator al bunurilor supuse evaluarii .

3. Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este estimarea „**valorii de piata**” a imobilului supus evaluarii, asa cum este definita in Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2025 in vederea vanzarii acestuia.

Prezentul raport este realizat pentru scopul mai sus mentionat.

4. Identificarea activului supus evaluarii

4.1. Identificarea proprietatii de evaluat

Activul supus evaluarii este reprezentat de doua terenuri conform Carti Funciare, prezentate de beneficiar cu scopul de a determina valoarea de inregistrare in contabilitate UAT Tudor Vladimirescu.

4.2. Identificarea dreptului de proprietate

In cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat detinut de catre persoana juridica UAT Tudor Vladimirescu conform:

- ❖ Hotarire 27/2012
- ❖ Hotarire 19/2013.
- ❖ HG 363/2002.
- ❖ Extras de carte funciara 81536

5. Tipul valorii

Tipul valorii este adecvat scopului evaluarii respectiv stabilirea **valorii de piata** a imobilului mentionat in vederea tranzactionarii acestuia asa cum este recunoscuta aceasta in cadrul Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025, SEV 100- Cadrul general.

Conform acestui standard „*Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.*”

In vederea stabilirii valorii de piata a imobilului supus evaluarii s-au avut in vedere standardele ANEVAR 2025 care sunt compuse din:

- ♦ Editia 2025 a Standardelor Internationale de Evaluare, la care se adauga:
- ♦ Ghidurile de evaluare (GEV),

Baza evaluarii

- ♦ SEV 100 – cadrul general care include definitia Valorii de piata – tip de valoare, precum si tipuri de valoare diferite de valoarea de piata; Definitii SEV;
- ♦ SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
- ♦ SEV 102 – Implementare;
- ♦ SEV 103 – Raportare;
- ♦ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- ♦ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- ♦ Cadrul legal - legislatia in vigoare

Metodologia de calcul a „valorii de piata” a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de recomandarile Standardelor de evaluare.

6. Data evaluarii

Data evaluarii este definita ca fiind *data la care este valabila concluzia asupra valorii.*

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 10.07.2025 data la care se considera valabile ipotezele luate în calcul precum și valorile exprimate de evaluator.

In cazul prezentului raport **data evaluarii este 10.07.2025**

7. Inspectia proprietatii

Inspectia proprietatii a fost efectuata personal de catre evaluator Gheorghe Oana in data de 8.07.2025 in prezenta proprietarului imobilului. Valorile estimate sunt valabile la data precizata in raport si respectiv atata timp cat conditiile specifice nu sufera modificari de natura sa influenteze opinie prezentate.

Cu ocazia efectuării inspecției, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, a fost analizată, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea.

8. Moneda in care se exprima valoarea estimata si modalitatile de plata

Valoare exprimata in prezentul raport reprezinta suma ce urmeaza a fi platita in echivalent cash la data tranzactiei, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite. Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in LEI si In EUR. Avand In vedere ca metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale in lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea In valuta este Cursul de schimb LEU/EUR valabil la data evaluarii (10.07.2025) este cel afisat de BNR si anume 5,0774 lei/eur. Exprimarea In valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premize care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.)

9. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

In vederea realizarii prezentului raport au fost puse la dispozitia evaluatorului urmatoarele documente:

- ❖ Memeriu tehnic
- ❖ Plan de amplasament

10. Procedura de evaluare

Etapile parcurse pentru determinarea valorii de piata au fost:

- Documentarea pe baza unor liste de informatii solicitate clientului;
- Inspectia proprietatii;
- Stabilirea ipotezelor si a ipotezelor speciale care au stat la baza intocmirii raportului;
- Selectarea tipului de valoare
- Analiza si verificarea informatiilor culese
- Interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;

- Aplicarea metodelor de evaluare pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului

11. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

Documentele si schitele puse la dispozitie de catre proprietari respectiv:

- ❖ Contractul de vanzare cumparare
- ❖ Extras de carte funciara
- ❖ Documentatia cadastrala

Alte informatii necesare din bibliografia de specialitate respectiv:

- ❖ Cursul de referinta al monedei nationale afisat de BNR din data de 10.07.2025;
- ❖ Privatatii privind piata imobiliara;
- ❖ Cataloage de costuri IROVAL;
- ❖ Articole din presa;
- ❖ bazele de date si informatii private, uzuale evaluatorilor din Romania (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc.);
- ❖ informatii preluate de la agentiiile imobiliare zonale si birouri notariale.

Evaluatorul nu isi asuma niciun fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre proprietari si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

12. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipotezele „sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate”.

Ipoteza speciala „este o ipoteza care presupune fie date care difera de datele reale existente la data evaluarii, fie date care nu ar fi presupuse de catre un participant tipic de pe piata intr-o tranzactie la data evaluarii”.

Prezentul raport a fost elaborat in urmatoarele ipoteze :

- Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre beneficiarul lucrarii. Acestea au fost presupuse ca fiind autentice; evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlu de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;

- Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatia de urbanism, legile de constructii iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata poate fi afectata;
- Informatiile solicitate si luate in considerare de catre evaluator sunt considerate a fi autentice fara ca acestea sa ofere o garantie asupra preciziei lor;
- Evaluatorul a obtinut informatii de la surse considerate credibile fara a-si asuma nicio responsabilitate in privinta corectitudinii lor;
- Daca nu se arata altfel in raport, se intelege ca evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv dar fara a se limita la acestea, starea si structura solului, fundatia etc) sau asupra conditiilor adverse de mediu care pot majora sau micsora valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate, la data inspectiei, sau nu au devenit vizibile in perioada efectuarii analizei obisnuite, necesara pt intocmirea raportului de evaluare;
- Nu se detin informatii cu privire la existenta unor materiale periculoase in cadrul proprietatilor evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea si nici obligatia de a depista astfel de substante;
- Estimarea valorii din acest raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice divizare in elemente sau sau drepturi partiale va anula aceasta evaluare;
- Previziunile si estimarile in prezentul raport s-au facut in conditiile actuale ale pietei;
- Evaluarea s-a efectuat in ipoteza unei vanzari cu plata integrala, cash;
- Previziunile, proiectiile si estimarile continute aici se bazeaza pe conditiile curente de piata, pe factorii cererii si a ofertei anticipate pe termen scurt si pe o economie de piata stabila in timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbarii conditiilor viitoare.

Ipoteze speciale: NU SUNT

Exceptand elementele mentionate si rezervele explicite mentionate mai sus, evaluarea este realizata fara alte limitari sau instructiuni speciale.

Evaluarea a fost pregatita in baza ipotezelor din cadrul instructiunilor agreeate si cu luarea in considerare a mentiunilor din cadrul raportului si rezumat. Mentionez insa ca daca aceste ipoteze de lucru se dovedesc a nu fi valide, valoarea estimata ar putea fi afectata.

13. Restrictii de utilizare, difuzare sau privatare

- Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatari si autorul nu il va dezvalui unei terte parti cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele de Evaluare;
- Evaluatorul a fost de acord sa isi asume realizarea misiunii incredintate de catre client in scopul utilizarii precizate in raport.
- Consimtamantul scris al evaluatorului trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului sau a oricaror altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in cuprinsul raportului.
- Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare sau orice parte a lui sa poata fi modificata sau transmisa unor terte parti. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii imobiliare evaluate, iar valoarea prezentata in raport nu are legatura cu valoare de asigurare.

14. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Evaluarea a fost realizata in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2025.

15. Descrierea raportului

Raportul va fi prezentat in forma scrisa, indosariat, numerotat semnat si stampilat.

PARTEA A TREIA-PREZENTAREA DATELOR

1. Localizare

Construcțiile și terenurile subiect al evaluării noastre, este amplasate în Comuna Tudor Vladimirescu.

2. Descrierea situației juridice a proprietății

Activul supus evaluării este administrat de UAT Tudor Vladimirescu.

3. Descrierea proprietății

Activul supus evaluării este reprezentat de:

- teren imprevizibile, conform carti funciare nr 81536 prezentate de beneficiar cu scopul de a determina valoarea de inregistrare in contabilitate UAT Tudor Vladimirescu pentru transfer din domeniul public in privat.

4. Istoricul proprietății subiect

Proprietatea ce face obiectul evaluării a fost în administrarea **UAT Tudor Vladimirescu**.

PARTEA A PATRA – ANALIZA PIETEI

4.1. Analiza echilibrului pietei

Este binecunoscut faptul ca piata imobiliara nu este o piata eficienta atat din cauza inexistentei standardizarii produsului cat si a timpului necesar producerii lui si este dificil sa se previzioneze precis comportamentul acesteia. Datorita instabilitatii economice, punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

In ceea ce priveste piata analizata in cadrul prezentului raport, din informatiile analizate putem concludem ca la data evaluarii piata specifica proprietatii supuse evaluarii releva un dezechilibru in favoarea ofertei, respectiv exista o cerere ridicata in comparatie cu oferta competitiva.

PARTEA A CINCEA - ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI (CMBU)

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai buna utilizare (CMBU) este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR ca fiind “ *utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare*”

Cea mai buna utilizare este analizata uzual In una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului considerat liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

Permisa legal – in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului.

Fizic posibila – dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizarile unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitatile utilitatilor private (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau poate face scumpa) anumite utilizari ale proprietatilor cum ar fi: cladiri cu regim inalt, subsolurile s.a. De asemenea, conditiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare considerata mai buna.

Fezabila financiar – Utilizarile care au indeplinit criteriile de permisivitate legala si posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina daca ele ar putea produce venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului. Toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

Maxim productiva – dintre utilizarile fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului in

concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piata pentru acea utilizare.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinata dupa aplicarea celor patru criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele patru criterii, este cea mai buna utilizare.

Utilizarea terenului ca fiind liber este posibila fizic. Permisibilitatea legala este posibila sub conditia obtinerii autorizatiei de demolare, dar tinand cont de cheltuielile necesare aducerii lui in starea de teren liber (demolare, eliberare etc) ipoteza utilizarii terenului ca teren liber aduce o valoare mai mica proprietatii decat varianta terenului construit.

PARTEA A SASEA - EVALUAREA PROPRIETATII

Abordarea prin piata mai este cunoscuta in domeniul evaluarii proprietatii imobiliare si sub denumirea de *Comparatie directa sau Comparatia vanzarilor* si consta in *“procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite spre vanzare”* (GEV 630 para. 37).

Premisa majora a abordarii prin comparatia vanzarilor este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile/ofertele unor proprietati competitive si comparabile. Aceasta abordare utilizeaza analiza pietei in vederea identificarii de tranzactii ale unor proprietati similare si compararii acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile si informatiile referitoare la tranzactiile de apartamente similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si diferentieri.

S-a aplicat ca tehnica recunoscuta in cadrul abordarii de piata in categoria tehnicilor cantitative, analiza pe perechi de date prin exprimarea unor ajustari cantitative pentru fiecare element de comparatie. Evaluatorul a analizat astfel vanzarile si ofertele comparabile pentru a determina daca acestea sunt superioare, inferioare sau similare proprietatii de analizat. Ajustarile au fost exprimate procentual si in valoare absoluta. In cazul de fata, ca tehnica de comparare, se va utiliza comparatia directa, tehnica procentuala. Aceasta reprezinta un proces prin care se stabilesc diferentele intre proprietatea supusa evaluarii si comparabile, prin cuantificarea ajustarilor. Ajustarile procentuale care se aplica preturilor unor tranzactii comparabile, reflecta superioritatea sau inferioritatea proprietatii comparabile, avand in vedere elementele de comparatie. Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustarilor este grila de piata care reprezinta un tablou ce are pe linii elementele de comparatie, pe prima coloana proprietatea evaluata iar pe celelalte coloane, proprietatile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparatie se alocă doua linii: una pentru comparare si alta pentru ajustare.

In partea de jos a grilei exista o sectiune de analiza a rezultatelor cu doua linii: total ajustari exprimate absolut si procentual din pretul de vanzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzactiilor fata de proprietatea evaluata si sa selecteze valoarea finala. Tranzactiile care necesita cele mai mici ajustari vor avea ponderea cea mai mare in alegerea valorii finale. In acelasi timp, ponderea va reflecta si increderea pe care o are evaluatorul in datele privind tranzactiile comparabile.

Sursele de informații pentru imobilele cuprinse în grila datelor de piață au fost culese de la agențiile imobiliare colaboratoare, de pe site-urile de imobiliare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Informațiile despre proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt preluate de pe sursele specializate în vederea cumpărării și/sau închirierii de proprietăți imobiliare.

La baza aplicării abordării prin cost. Potrivit acestuia *“niciun cumparator prudent nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară decât costul de a obține imediat un amplasament și a edifica o construcție similară pe acesta, cu atractivitate și utilitate echivalente”*. (Standardele ANEVAR 2025)

Evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea costului de înlocuire cu ajutorul Catalogului “Costuri de reconstruire - Costuri de înlocuire Cladiri Industriale, Comerciale, agricole și Construcții Speciale” autor ing. Corneliu Schiopu, editura IROVAL București 2025;
2. Actualizarea valorii de înlocuire la pretul zilei cu ajutorul Indicilor de actualizare autor ing. Corneliu Schiopu;
3. Determinarea deprecierii și scăderea acesteia din costul de înlocuire sau din costul de reproducere, pentru a determina costul de înlocuire net (CIN)
4. Determinarea valorii terenului
5. Stabilirea valorii proprietății prin adăugarea valorii terenului la CIN al construcțiilor.

Costul de înlocuire *“este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale”*. (Standarde de evaluare a bunurilor ANEVAR 2025-Glosar)

Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferența între costul de construire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul antreprenorului, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață.

Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului:

- ♦ metoda comparațiilor unitare,
- ♦ metoda costurilor segregate
- ♦ metoda devizelor.

În această metodă se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii și exprimate în de unități de măsură adecvate. Utilizând această metodă, evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de

materiale utilizate in constructie plus manopera, utilaje si transporturi legat de tehnologia lucrarilor de constructii, pentru fiecare metru patrat de suprafata.

Activul supus evaluarii este reprezentat de doua terenuri, conform extraselor de carte funciara prezentate de beneficiar cu scopul de a determina valoarea de inregistrare in contabilitatea UAT Tudor Vladimirescu.

- teren imprejmuit - NC 81536 suprafata 2040 mp x 4 euro/m², rezultand un pret de inregistrare in contabilitate de 41432 lei

3.Determinarea deprecierei totale:

Deprecierea este definita in Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2025, ca fiind: *diferenta dintre costul de reconstruire sau de inlocuire a constructiei la data evaluarii si valoare de contributie a constructiei la valoare intregii proprietati la aceeasi data* “

Prin scaderea deprecierei din costul de reconstruire sau de inlocuire brut, se obtine costul de inlocuire net al constructiei, care aproximeaza contributia constructiei la valoare de piata a proprietatii.

De precierea poate fi :

- ♦ Depreciere fizica (Uzura fizica) - reprezinta uzura generata de folosirea regulata a constructiei si de impactul factorilor atmosferici asupra ei. Ea poate fi recuperabila si nerecuperabila; Cuantificarea deprecierei fizice se face prin raportul procentual dintre vârsta efectivă (Vef) a unui mijloc fix (și nu vârsta lui cronologică) și durata de viață utilă a acestuia (DVU).
- ♦ Depreciere functionala (neadecvare functionala) – este o pierdere de utilitate cauzată de ineficiențele activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare;
- ♦ Deprecierea externa (economica) - afectarea temporara sau permanenta a utilitatii sau vandabilitatii unei constructii sau proprietati din cauza unei infleuente negative exterioare proprietatii

Calculul uzurii fizice/externe :

Proprietatilor li s-au aplicat deprecierea in modulul anterior.

PARTEA A SAPTEA - ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1 Analiza rezultatelor

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informațiilor.**

Adecvarea

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea piete.

Precizia

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații.

2 Concluzia asupra valorii :

- teren împrejmuit - NC 81536 suprafață 2040 mp x 4 euro/m², rezultând un preț de înregistrare în contabilitate pentru transfer din domeniul public în domeniul privat de 41432 lei.

