



HOTĂRÂREA NR. 268 din 19 decembrie 2017

privind: aprobată indicatorii tehnico-economi ai lucrării de utilitate publică de interes județean "Extindere și modernizare varianta 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, investițiilor, lucrării 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 S T E:

Art.1. Se aproba 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 aproba 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 aproba 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 aproba 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.

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

Art.5. Se înșușește 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 quantum 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.

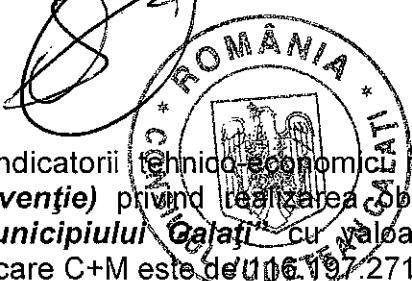
Art.10. Prezenta hotărâre se comunică Consiliului Local Galați, Direcției Arhitect Şef, Direcției Dezvoltare Regională, Direcției Economie și Finanțe, Serviciului contencios și probleme juridice din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Galați, care răspund de punerea în aplicare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

Contrasemnează pentru legalitate
Secretarul Județului,
Paul Pușcas



Întocmit,
Consilier juridic superior,
Nedelcu Alina/18.12.2017 
SE COMUNICĂ ASTĂZI: 20.12.2017
SECRETAR JUDET
PAUL PUȘCAS

**CONFORM CU
ORIGINALUL**



Anexa 1

Se aproba 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 106.197.271,21 lei (inclusiv TVA)

Consiliul Județean Galați dorește realizarea proiectului de investitii prin finanțare in cadrul Programului Operational Regional 2014 – 2020 – Axa prioritara 6: Imbunatatirea infrastructurii rutiere de importanta regionala. Prioritatea de investitii 6.1.: Stimularea mobilitatii regionale prin conectarea nodurilor secundare si terciare la infrastructura TEN – T, inclusiv a nodurilor multimodale.

La nivelul retelei nationale in zona Municipiului Galati nu exista o varianta de ocolire definitiva, traseele drumurilor nationale suprapunandu-se peste reteaua stradala urbana. Legatura intre drumurile nationale care penetreaza teritoriul urban pe zonele (marginase) de Vest, Nord si Est este asigurata de o inlantuire de elemente de infrastructura cu functiune de Drum de centura avand in componenta: str Drum de centura, str.Nicolae Mantu, str. Milcov, str. Drumul Viilor, B-dul George Cosbuc, str. Alexandru Macelaru, str. Tunetului, str. Macului.

Acest drum desi este destinat traficului de tranzit, circulatiei autovehiculelor de marfa, reteaua stradala care il compune, nu corespunde normativelor / caracteristicilor de drum de trafic greu (decat pe anumite sectoare) atat ca structura portanta cat si geometric.

Accesul catre aceste strazi cu functiune de centura este reglementat simplist, neconform, neasigurand standardele de siguranta cerute de legislatie (normative) in vigoare.

Conexiunea cu reteaua de drumuri europene a Municipiului Galati este asigurata de drumul E87 (Ucraina – Republica Moldova – Galati – Braila – Tulcea – Constanta – Bulgaria – Turcia). In prezent traficul pe E87 tranziteaza peste trama stradala a Municipiului Galati pe urmatoarele strazi: str. Brailei – B-dul G. Cosbuc – str. Basarabiei.

Prin implementarea proiectului „Extindere si modernizare varianta ocolitoare a Municipiului Galati cu statut de drum de interes judetean (DJ 251M), se asigura un drum de ocolire – unic in prezent a orasului care va rezolva problema traficului greu, fluidizarea acestuia, cresterea gradului sigurantei circulatiei mediului urban, scurtarea timpului de tranzitare, avantaje economice, etc.

Drumul propus in proiect reprezinta unicul traseu de ocolire a municipiului Galati, traficul greu de marfuri si calatori dinspre Nord – Sud si Est – Vest si asigura legatura intre DN2B, DN26, DN22B, DJ251, DN22E.

Varianta ocolitoare propusa asigura accesul in Portul Docuri, gara de marfuri (transcontainere) accesul port „Trecere Bac” (traversare Dunare cu bacul) cu legatura cu DN 22E judetul Tulcea, accesul prin DN2B la Vama Giurgiulesti (Republica Moldova).

Proiectul prin aceasta investitie isi propune sa rezolve urmatoarele obiective:

- Traseul va asigura legatura directa intre Municipiului Galati si judetului Braila prin DN2B si DN22B cu judetul Vrancea prin DJ251, judetul Vaslui prin DN26 si judetul Tulcea prin DN22E (prin traversare bac). Deasemenea asigura legatura cu Republica Moldova prin Vama Giurgiulesti;
- Prin modernizarea drumului se va asigura traficul pe 4 benzi de circulatie (tronson I, II, III) prin cresterea vitezei de circulatie, reducerea timpului de tranzit al orasului, cresterea sigurantei circulatiei, in municipiu prin preluarea traficului din strazile care se intersecteaza cu Drumul de Centura
- Proiectul prevede cresterea portantei drumului de la trafic greu la trafic foarte greu prin adoptarea

**CONFORM CII
ORIGINALUL**

unei structuri al sistemului rutier specific:

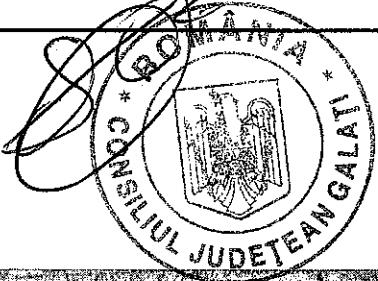
- Drumul de Centura asigura legatura directa de conectare cu DN22B intre Municipiul Galati si Municipiul Braila;
- Drumul de Centura va colecta fluxul de trafic intrare / iesire din DN2B de 11 750 vehicule etalon pe zi, DN2B spre granita cu Republica Moldova - 2 583 vehicule etalon si DN26 – 18 496 vehicule, 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.

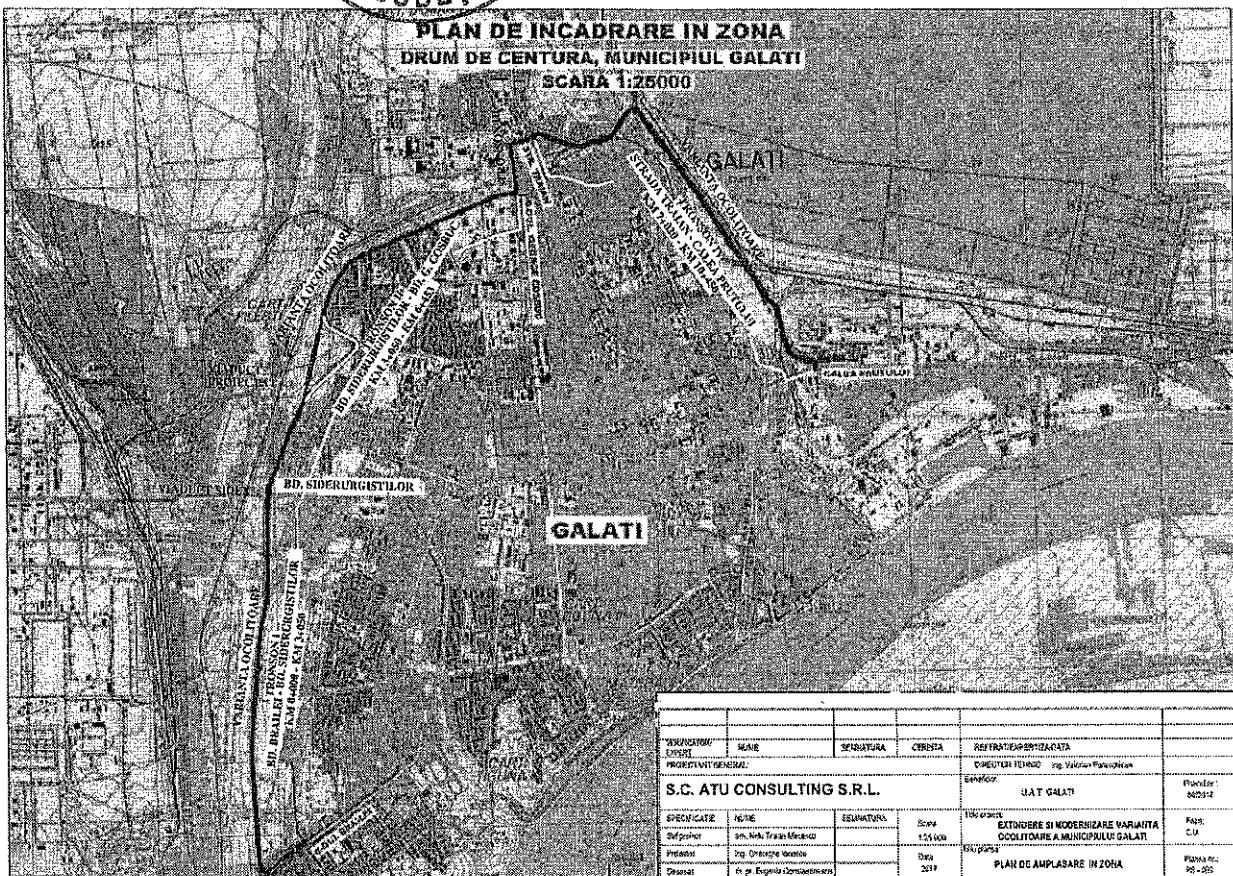
Zona de interes a proiectului este reprezentata de Extinderea si modernizarea Variantei ocolitoare a Municipiului Galati, cu statut de drum judetean, in lungime totala de 10.450 m, traseul drumului incepe din capatul de vest al strazii Brailei (intersectia strazii Brailei cu str. Drumul de Centura) si 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.

CONFORM CU
ORIGINALUL



Anexa 2



CONFORM CU
ORIGINALUL

HOTĂRÂREA Nr. 869 din 19 decembrie 2017
Pag.nr.6

Anexa nr. 3

**PRESEDINTE,
COSTEL FOTEA**

SECRETARUL JUDEȚULUI,
PAUL PUȘCAȘ

Nr. Crt.	Denumirea proprietarului	Nr. Carte Funciară	Nr. cadastral	Suprafață imobil afectată de exproprierie	Valoare expropriere LEI cu TVA
			Teren	Construcții	
1.	S.C. Grupul IATSA SA	108369-116111-116108	16836-16837-16838	223	0
2.	UAT Municipiul Galați			173,72	0
3.	UAT Municipiul Galați Andrei Costel	106712	106712	32,55	0
4.	Andrei Manicica			8,80	0
5.	SC ARCOM MECOM SA	116210	4884	654,10	1.708,70
6.	Ghebeles S Marius Eugen	122553	122553	132,70	0
7.	Felea Gheorghe			326,39	211
8.	Cristea Elena	116104	116104	85,75	31,14
9.	Ivascu Nicu Ivascu Nicoleta Dorina	116031	116031	71,88	51,39
10.	Cristea Elena	123283	123283	17,05	0
11.	Gliga Simona Minodora 1/2 Gliga Nicoleta Camelia 1/2			102,12	120,96
12.	Grigoraș Gheorghe			223,81	186,32
13.	Boboc Gheorghe (Mitrof C-tin , Mitrofia Gabriela)	107813	19138	113,93	0
14.	Paraschiv Cristinel	109081	109081	36,41	0
15.	Paraschiv Vasilica	125229	125229	81,18	148,02

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

**PREȘEDINTE,
COSTEL FOTEA**

SECRETARUL JUDEȚULUI,
PAUL PUȘCAS

269 din 19 decembrie 2017
HOTĂRÂREA Nr. _____
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
	Dontu Ghinita 16/32	119855	119855	78,05	124	159.082
18.	Iftimie Oprea- Gigel 8/32					
	Iftimie Emilia 2/32					
	Dumitrasc Maricica 2/32					
	Iftimie Danut 2/32					
19.	Galanopulo Aurica	120542	9561	111,03	133,99	
	Galanopulo Alina Ana Maria	121366	9562	117,06	0	
20.	Cristiean Mandita					
21.	Ghita Paul	104399	15977	151,92	0	67.529
22.	Ghita Ovidiu	125578	15976	151,38	0	67.370
	Ilie Ion	124490	15975	148,11	95,62	139.673
23.	Ilie Monica					
24.	Ciobotaru Cornelia	117254	7406	31,10	0	28.336
	Olaru Neculai	117255	7407	30,67	0	18.753
25.	Olaru Lenuta Angelica					
	Olaru Neculai	117256	7408	30,67	0	18.753
26.	Olaru Lenuta Angelica					
27.	Urban Costica	117257	7405	122,68	0	71.718
28.	Popa Silvia					
	Popa Gigi					
	Popa Marieta					
29.	Modiga Ghe Ion					
	Modica I Frasinica					
	Ursachi Marian Viorel	102810	102810	223,40	0	90.591
30.	Ursachi Nicoleta					

**CONFORM CU
ORIGINALUL**

HOTĂRÂREA Nr. 268 din 19 iunie 2017
Pag.nr.8

**PREȘEDINTE,
COSTEL FOTEA**

SECRETARUL JUDEȚULUI,
PAUL PUȘCAȘ

31.	Teodorescu Stefan	109322	9435	237,02	0	76.734
32.	SC INEROL SRL GL	109322-C1	9435-C1	0	269	531.458
33.	Tocu Maria, Miron Stela, Goroștei Costica, Matei Virginia	104663	18271	50,47	273,8	342.057
34.	Tocu Maria, Miron Stela, Goroștei Costica, Matei Virginia			5,21		
35.	Nistor Vasile Nistor Elena Daniela	105809	105809	1,57	0	27.099
36.	Anton Gheorghe, Pintilie Daniela, Pintilie Cristi Mihaita, Pintilie Cosmin Catalin, Filimon Victorita Silvia, Stratica Maria	124027	124027	12,62	0	
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.	Ajudător Daniel Marius Ajudător Mariana	122546	7127	26,61	0	46.884
41.	Danila Paul Danila Mariana	124183	124183	9,08	0	6.054
42.	Danila Paul Nechita Gheorghe Nechita Mihaela	116890	116890	118,27	0	102.151
43.	Vesparu Ionei	115661	115661	156,08	112,65	26.721
44.						141.467

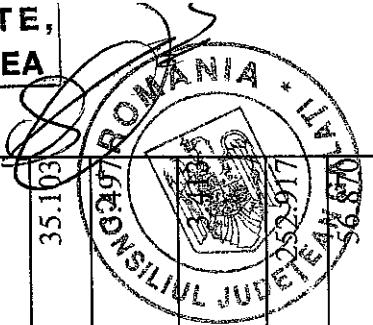
**CONFORM CU
ORIGINALUL**

**PREȘEDINTE,
COSTEL FOTEA**

SECRETARUL JUDEȚULUI,
PAUL PUȘCAȘ

268 din 13 decembrie 2017
HOTĂRÂREA Nr. _____
Pag.nr.9

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



**CONFORM CU
ORIGINALUL**



Anexa nr. 4

SAEINA S.R.L.

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

EVALUARI * PLANURI DE AFACERI * EXPERTIZE TEHNICE * INTERMEDIERI IMOBILIARE

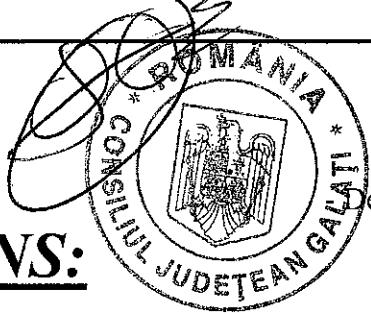
J 17/89/1994* COD FISCAL RO 5097444

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

Raport de evaluare

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

CONFORM CU
ORIGINALUL



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

EVALUATOR PLĂNURI DE AFACERI * EXPERTIZE TEHNICE * INTERMEDIERI IMOBILIARE

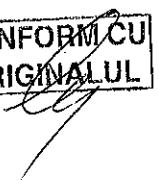
17/89/1994* COD FISCAL RO 5097444

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

SINTEZA EVALUĂRII

Beneficiar	MUNICIPIUL GALATI
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	<i>Valoarea reala a bunurilor expropriate asa cum este definita de Legea 33/1994 art.26</i>
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)	<i>4,6334 lei/euro</i>
Data evaluării	<i>04.12.2017</i>
Rezultatele obtinute	<i>Valoarea estimata totala : 6.494.673 lei, defalcat pe fiecare proprietate conform centralizatorului urmator</i>

CONFORM CU
ORIGINALUL





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. Legitimatie ANEVAR: 11733

Specializări: EPI, EBM, EI

2. Identificarea clientului și a oricărora alti 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 Galati". 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 derularii procedurii prevazute 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

In aceasta etapa inspectia a fost efectuata fara notificarea proprietarilor si fara participarea beneficiarului. In etapa urmatoare sa va proceda la inspectia imobilelor urmand etapele prevazute de legea aplicabila.. ti si beneficiarul nu a participat. In consecinta expertul nu a avut acces in incinta proprietatilor. Informatiile pe baza carora s-a elaborat expertiza au fost cele furnizate de documentele puse la dispozitie de beneficiar (anexate in copie la acest raport) si cele care au putut fi observate din exteriorul proprietatii sau de la poarta, in cazul in care proprietarul a permis. Din aceste cauze este posibil ca anumite caracteristici constructive sa nu mai fie actuale, iar in lipsa masuratorilor efective, anumite dimensiuni sa nu mai corespunda realitatii dar au fost si cazuri in care delimitarea in teren a proprietatilor nu corespunde cu documentatia cadastrala. Au fost cazuri in care imprejmuirea a facut imposibila orice vizualizare a incintei caz in care este posibil ca pe teren sa fie constructii noi sau sa nu mai existe constructii care nu sunt in documentatia cadastrala. In cazurile in care a fost necesar, expertul a facut aproximari si calcule teoretice.

5. Tipul valorii:

În cadrul acestui raport de expertiza s-a estimat tipul de valoare definit prin Legea 33/1994. Conform acestea 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 indreptatite. La calcularea cuantumului despăgubirilor, expertii, precum și instanța vor tine seama de pretul cu care se vînd, în mod obisnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, la data intocmirii raportului de expertiza.

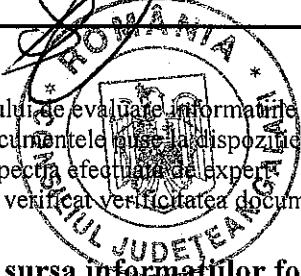
6. Data evaluării / data raportului de evaluare:

Data evaluării: 11.12.2017

Data raportului de evaluare: 04.12.2017

7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării:

CONFORM CU
ORIGINALUL



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

- Documentele bune la dispozitie de beneficiar
- Inspectia efectuata de expert

Evaluitorul nu a verificat verificarea 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 tinut cont "de pretul cu care se vînd, în mod obisnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului de expertiza". Expertul a utilizat oferte de pe piață specifica actualizate prin discuții telefonice cu ofertanții. Pentru construcții s-a aplicat abordarea prin cost. Sursele de informare au fost publicațiile de specialitate menționate în caroul 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 quantumului despăgubirilor conform Legea 33/1994, expertiza urmand să fie actualizată în cadrul derularii procedurii legale. Este interzisă utilizarea raportului de către o treță 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 elaborate expertiza.
- b. Evaluitorul nu este responsabil pentru neconcordantele 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 evaluitorul 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. Evaluitorul nu este responsabil pentru erori în identificarea în teren a proprietăților având în vedere că nu au fost asigurate de către beneficiar condițiile 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 că bunurile imobile în cauză nu incalca prevederi legale și nu există probleme care ar putea să le influenteze valoarea.
- g. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că 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 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. Evaluitorul nu oferă garantii explicite sau implicate 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 prospecțe, 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. Evaluitorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți. Evaluarea a fost elaborată în această ipoteză

Ipoteze 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 urmatoarele:

- a. datele prezente în cadrul raportului sunt reale și corecte;
- b. am vizualizat personal, în condițiile mentionate mai sus, proprietățile care face obiectul lucrării;
- c. nu am niciun interes finanțiar, 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 intelegeră care să-mi confere mie sau unei persoane afiliate sau implicate în Societatea la care sunt angajat/pe care o reprezint un stimulent finanțier pentru concluziile exprimate în evaluare;
- f. nu există alte motive care mi-ar putea afecta imparțialitatea;
- g. analizele, opinii și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative incluse în continutul raportului și reprezintă un punct de vedere nepartizitor;
- h. Analizele, opinii și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR;
- i. indeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională, am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă și am experiența în categoria de proprietate ce este evaluată;
- j. am încheiat asigurarea de raspundere profesională pe anul 2017 la societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ – TIRIAC S.A.

Declar pe proprie răspundere ca nu ma 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 declaratie este data atât în nume propriu, în calitate de persoana fizică care a întocmit prezentul Raport de evaluare, cat și în numele SALINA SRL.

II. PREZENTAREA DATELOR**1. Descrierea bunurilor evaluate.**

Bunurile ce fac obiectul raportului sunt descrise în cadrul fiselor tehnice de inspectie. Acestea sunt situate pe secțiuni ale drumului de centura a municipiului și, în unele cazuri, la unele intersecții ale acesteia cu alte străzi. Zonele respective sunt zone periferice în mare parte cu caracter industrial și comercial exceptie facând secțiunea str. Nicolae Mantu limitrofă 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 capacitatii de finanțare, regimul de austерitate 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 silite 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.

HOTĂRÂREA NR.

Pag.nr.16

Programul "prima casă" a dat un impuls pozitiv cererii pentru locuințe iar programele de finanțare din fonduri europene pentru sectorul agricol căt și anumite măsuri stimulative 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 rețea națională/europeană de distribuție, conexiunile cu principale 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, astăndă 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 decomandate 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 înăspririi 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. Aceasta 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 apeleză la credite imobiliare sunt într-un număr mic și din ce în ce mai prudenti 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 pieței 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 de către persistă 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 asa că marja de negociere este de maxim 5%. Multe terenuri sunt oferite la vânzare în cadrul procedurilor de faliment a unor întreprinderi industriale. Cele mai multe sunt ocupate de construcții demolabile. Suprafetele oferite variază mult ca dimensiuni , formă și dotări. Totuși cele mai multe oferte de suprafete mari sunt cele ale întreprinderilor dar sunt și câteva terenuri intravilane arabile proprietatea unor persoane fizice. Cele mai multe astfel de terenuri sunt fascii cu formă specifică terenurilor arabile, lungi și cu deschidere mică, dar zona nu este dezvoltată agricol astfel încât nu sunt căutate 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 Talcioc 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 dezvoltării mostenirilor. Pe sectorul cuprins între E87 și bvd.Siderurgiilor , secțiunea Drumului de centură are câte două benzi pe sens. Terenurile de pe latura dinspre Balta Catusa sunt în pantă și traversate de conductă de termificare ceea ce le face să fie mai puțin căutate fapt reflectat de preț care se situează în intervalul 8-20 euro comparativ cu cele de pe cealaltă latură unde prețul variază în intervalul 30-60 euro. 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 însă pentru scop productiv sau comercial sunt readecvate ca

CONFORM
ORIGINALUL

dimensiune. Preturile se situeaza in intervalul 50-80 eur variind functie de marime si deschidere la strada, majoritatea fiind raccordate la toate utilitatatile. Secundara Drumul de centura situata intre Talcioc si bvd. George Cosbuc este mai putin cautata exceptie facand zona din apropierea fabricii de bere MARTENS si fostele depozite industriale (in apropiere de intersectia cu bvd. George Cosbuc) acum dezvoltata ca zona de comert en-gross. Terenurile sunt disponibile doar pe partea stanga , pe latura dreapta fiind blocurile catre marginile Micro 39C si Micro 39B. Preturile variază aici in intervalul 7-12 eur in zona sar Filesti si pe platforma MITTAL, 15-35 eur in zona Talcioc si Micro 39C

4. Analiza celei mai bune utilizari.

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 modalitatatile descrise mai jos. La solicitarea beneficiarului au fost estimate si costuri de retransare a partii din proprietate in cazul celor care se estimeaza ca nu vor fi afectate in totalitate, luand in considerare doar utilitatatile existente. Aceste costuri nu sunt aferente partii din imobil care se expropriaza dar reprezinta costuri ulterioare care vor rezulta ca efect al expropriierii si care ar putea fi luate in considerare de catre expropriator la stabilirea quantumului 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 piata

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

Ideală este identificarea preturilor de tranzactionare recentă a activelor identice sau similare dar pot fi utilizate si preturile de oferta. Preturile comparabile selectate sunt apoi ajustate functie de diferențele 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 putin 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 dispuși 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

CONFORM CU
ORIGINALUL

Corectile pentru estimarea costului demolării în cazul terenurilor ocupate cu construcții demolabile au fost cuantificate pe baza informațiilor de piață. Pretul demolării unei construcții este influențat de materialul care a fost folosit la construcție. Constructorii susțin că cea mai eficientă metodă constă în închirierea unor utilaje cum ar fi buldoexcavatoare sau macarale cu bila. Preturile variază între 150 și 200 de lei pentru fiecare ora. În general, pentru dărâmarea unei case este nevoie de 3-4 ore., „Preturile numai pentru dărâmare variază între 500 și 1000 de lei. Aici intră 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 cara molozul și pentru încarcat și descărcat. Închirierea unui camion de 50 de tone costa în jur de 70 lei pe ora. Orientativ este nevoie cam de patru ore, pentru ca acesta să intra în drumul, timpul de așteptare, încarcat și descărcat. Astăzăna înca aproape 300 lei, numai utilajul. Pentru încarcat, descărcat și taxa de moloz, în total se mai adaugă înca 200 de lei. Un calcul simplu arată că pentru dărâmat o casă veche batrineză folosind utilaje, costul se ridică la maxim 2.000 de lei. Specialistii susțin că lucrările se complică atunci cînd se apelează și la utilaje dar și la oameni. Cei care au de demolat o clădire care a fost construită din paianță sau alte materiale asemănătoare, vor plăti aproximativ 20 de euro pentru fiecare metru patrat de construcție. Astăzăna că demolarea va costa cel puțin 2.000 de euro, însă în aceste cheltuieli intră și dezafectarea fundației. În cazul unei locuințe din caramida, pretul crește la 30-35 euro pentru fiecare metru patrat construit. Cel mai mult costa demolarea unei construcții din beton. Costurile pe metru patrat se ridică la circa 50 de euro., „E vorba de o muncă suplimentară iar timpul de demolare este mai mare. Preturile includ totul, mai puțin taxa de groapa 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 costa între 15 și 30 de euro pe metru patrat. Explosibilul este folosit în cantități mici pentru a scoate clădirea din echilibru. Astăzăna că imobilul fie va fi răsturnat pe o parte fie va cădea pe suprafața pe care este construit. Pentru aceasta se fac pînă la 30 de găuri în stilpii de sustinere ai clădirii. Găurile unde se montează explosibilul se fac de regulă pînă la etajul 1, la cîteva metri înălțime.

Restrictii 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 , IN ACEST CAZ FIIND IDENTIFICATĂ O PIATĂ ACTIVĂ.

ÎN CAZUL CONSTRUCȚIILOR, ACEASTĂ METODĂ NU A PUTUT FI UTILIZATĂ DATORITĂ INSUFICIENTEI INFORMATIILOR PRIVIND DETALII CONSTRUCTIVE ALE ACESTORA FARA DE CARE NU POT FI CUANTIFICATE CORECTIILE

2. Abordarea prin cost.

În general, abordarea prin cost este utilizată pentru evaluarea bunurilor imobile 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 reproducere). 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.

In 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 "Indreptarul tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe - procentual și valoric", Septembrie 2017, Editura MatrixRom. Pentru hale și benzinarii 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 Cornelius Schiopu, Editura IROVAL 2010, pentru cele edificate recent.

ACEASTA ABORDARE A FOST APLICATA IN CAZUL CONSTRUCTIILOR PERMITAND ESTIMAREA VALORII CU INFORMATII MAI PUTIN DETALIATE.

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 vândabil.

Metodologie :

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

Restrictii în aplicarea metodei :

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

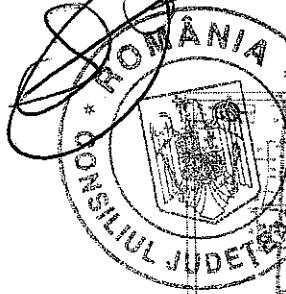
ACEASTĂ METODĂ DE EVALUARE NU ESTE ADECVATĂ ÎN CAZUL DE FAȚĂ AVAND ÎN VEDERE SCOPUL EVALUARII

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

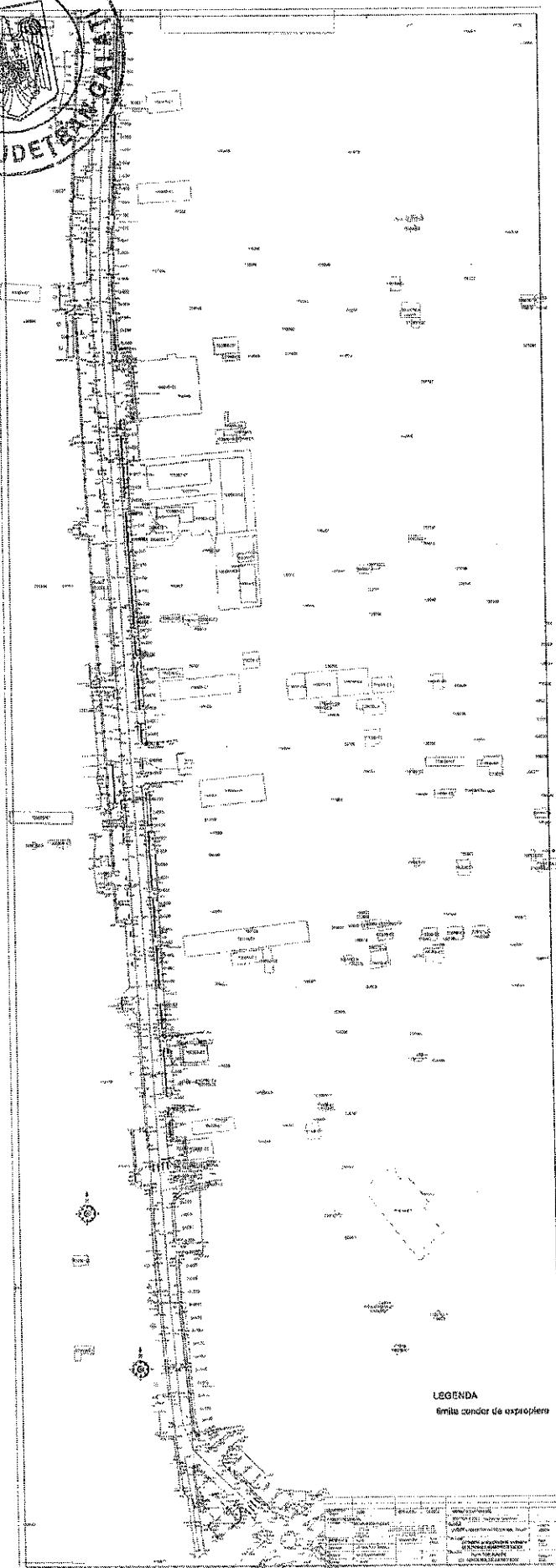
Reconcilierea rezultatelor:

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.

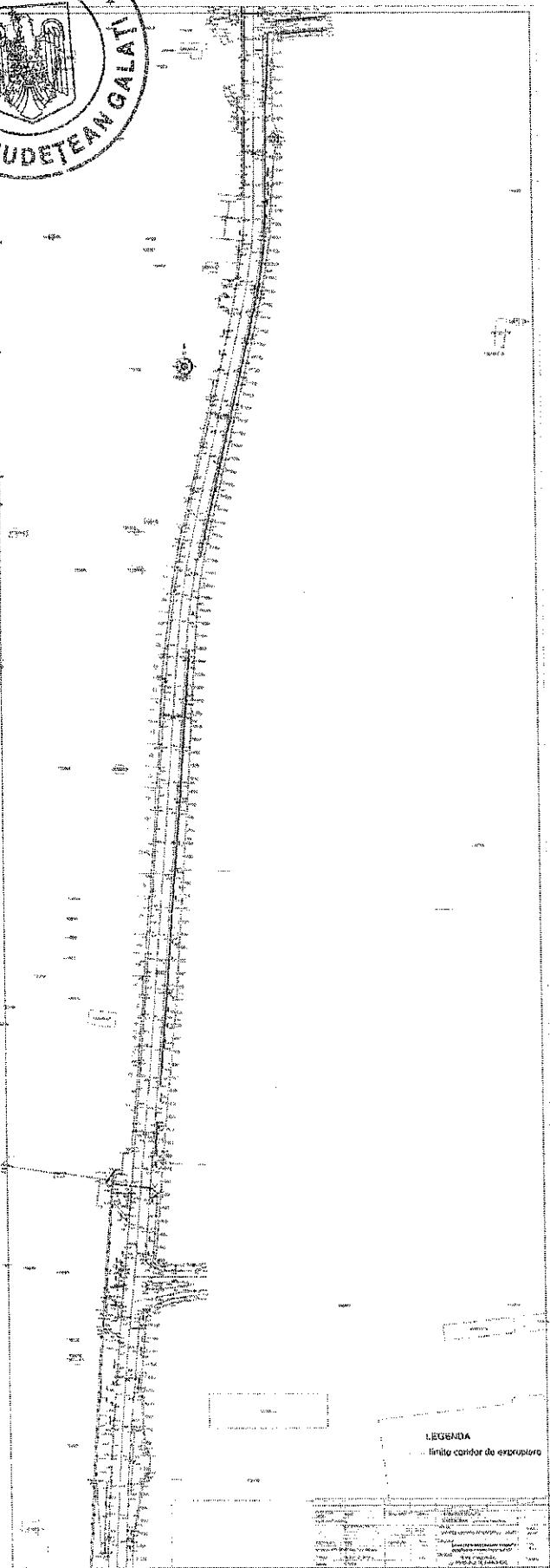
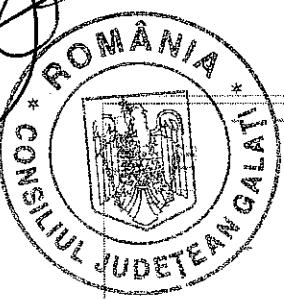
Aceste metode oferă suficiente informații pentru estimarea valorii conform cerintelor beneficiarului



Anexa nr. 5

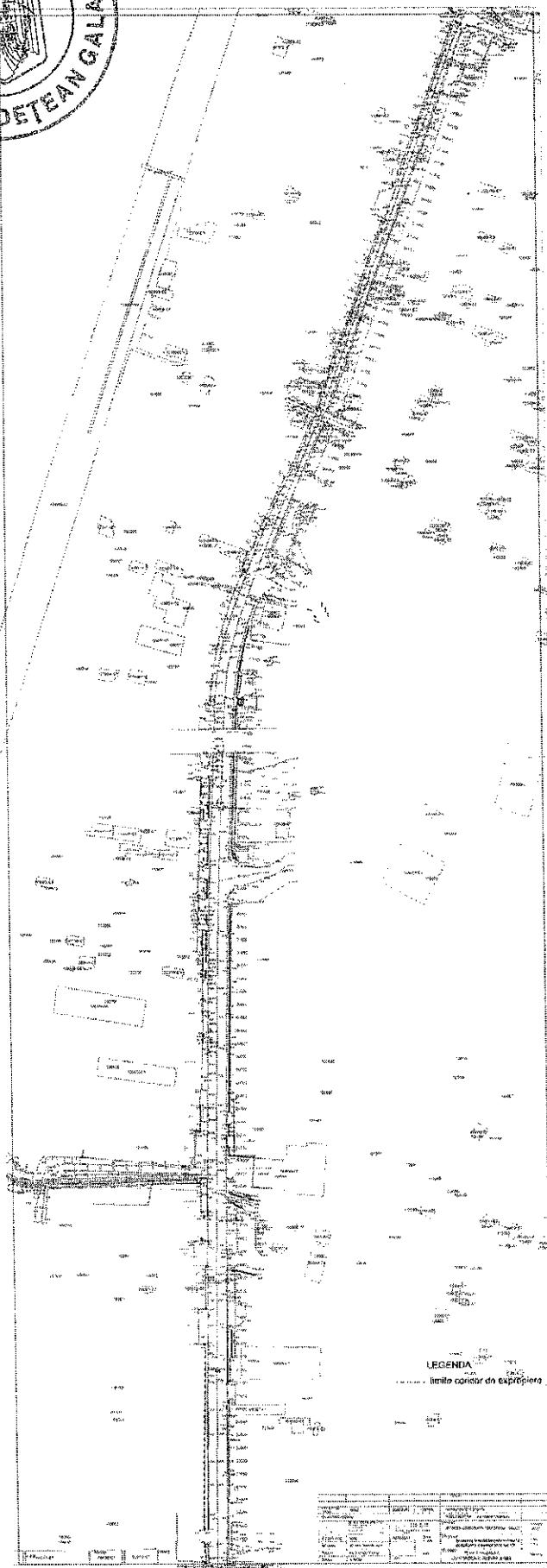


CONFORM CU
ORIGINALUL

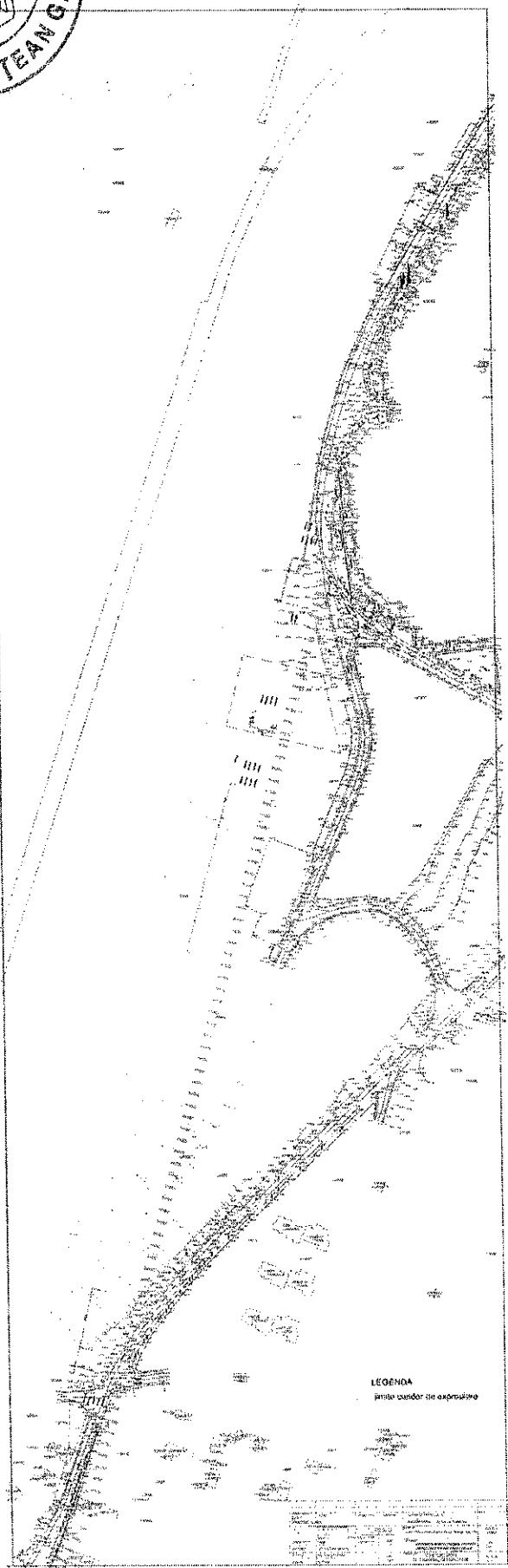
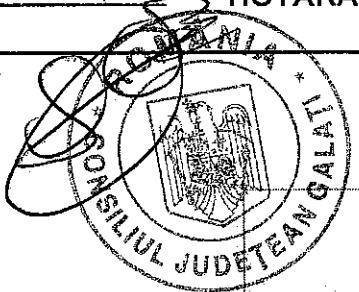


LEGENDA
Limita condor de expunere

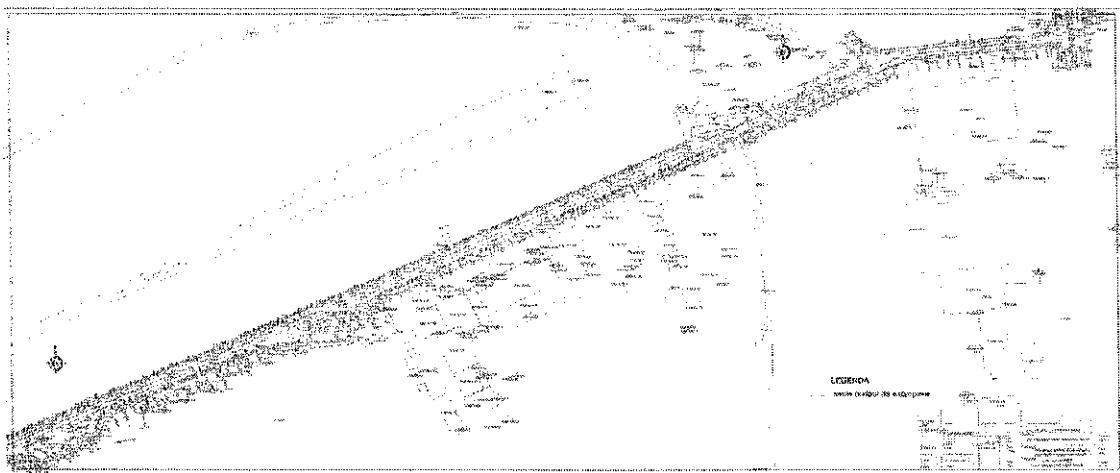
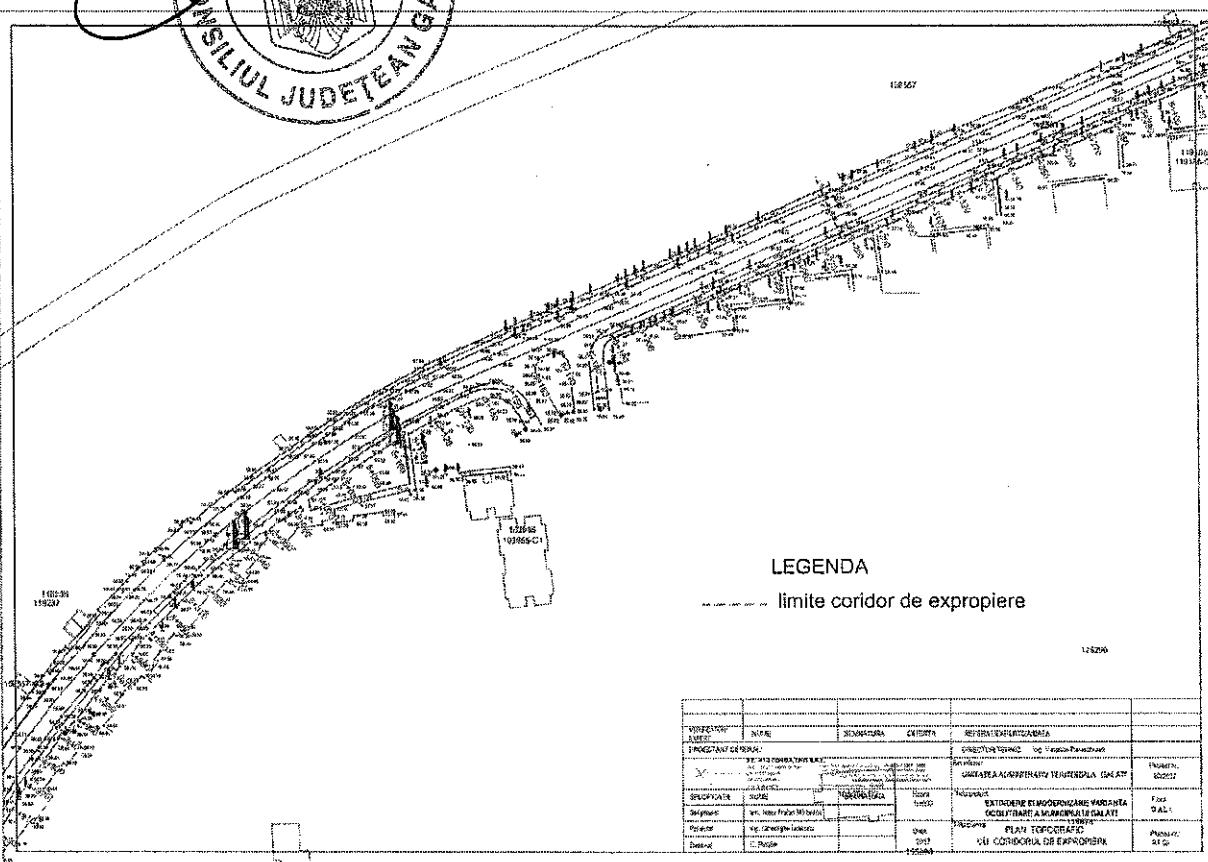
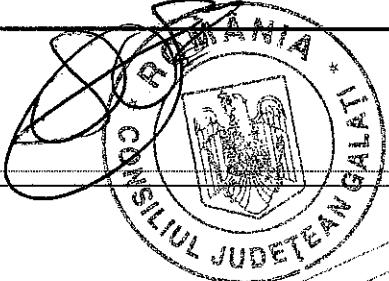
CONFORM CU
ORIGINALUL



CONFORM CU
ORIGINALUL



**CONFORM CU
ORIGINALUL**



CONFORM CU
ORIGINALUL