



HOTĂRÂREA nr. 178 din 31.08.2023

privind la aprobarea modificării pozițiilor nr. 1788, 1789, 1790, 1791,1792,1793, 1794, 1795, 1800, 1801, 1802 din Anexa nr. 3 privind inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Câmpulung

Consiliul Local al Municipiului Câmpulung, județul Argeș, întrunit în ședință ordinară în data de 31 august 2023;

Având în vedere :

- Referatul de aprobare al primarului nr. 28067 din 30.08.2023 prin care se propune aprobarea modificării pozițiilor nr. 1788, 1789, 1790, 1791,1792,1793, 1794, 1795, 1800, 1801, 1802 din Anexa nr. 3 privind inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Câmpulung;
- Raportul de Specialitate nr. 28070 din 30.08.2023 prin care se propune aprobarea modificării pozițiilor nr. 1788, 1789, 1790, 1791,1792,1793, 1794, 1795, 1800, 1801, 1802 din Anexa nr. 3 privind inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Câmpulung;
- Prevederile Legii nr. 7 / 1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 72/23.09.1999 prin care s-a aprobat și însușit inventarul bunurilor ce aparțin domeniului public al municipiului Câmpulung;
- Hotărârea Guvernului nr. 447/2002 privind atestarea bunurilor aparținând domeniului public al județului Argeș, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Argeș, prin Anexa nr. 3 au fost identificate bunurile ce aparțin domeniului public al Municipiului Câmpulung
- Prevederile punctului 1 din Anexa 1 la HG nr. 1031/1999 pentru aprobarea normelor metodologice privind înregistrarea în contabilitate a bunurilor care alcatuiesc domeniul public al statului și al unitatilor administrativ-teritoriale, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 287 lit.b din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 129 alin. (2) lit. b și alin. (4) lit. d, prevederile art. 139 alin. (1) și alin. (3), art. 357 din Ordonanța Guvernului nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 5 ale consiliului local;



În temeiul prevederilor art. 196, alin. (1) lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul Local al Municipiului Câmpulung HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. – Se aprobă modificarea inventarului bunurilor ce aparțin domeniului public al Municipiului Câmpulung însușit prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Câmpulung nr. 72 / 23.09.1999 privind inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Câmpulung, la pozițiile nr. 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1800, 1801, 1802 din Anexa nr. 3 suprafețele de teren se modifică de la 2.989 mp la 1.042 mp conform documentației și măsurătorilor cadastrale efectuate și înscrise în Planul de amplasament și delimitare a imobilului întocmit în data de 12.08.2022, prevăzut în Anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, iar valoarea de inventar la 351.761 lei.

Art. 2. – Se aprobă înregistrarea în evidențele contabile a imobilului teren în suprafață de 1.042 mp în domeniul public, imobil situat în intravilanul Municipiului Câmpulung, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului prevăzut în Anexa nr. 1, la valoarea prevăzută în Raportul de evaluare proprietate imobiliară de tip construcție specială-parcare situată în Municipiul Câmpulung, str. Gen. Grecescu, aferentă Blocului P28, județul Argeș din data de 18.10.2022, prevăzut în Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre .

Art. 3. – Cu ducerea la îndeplinire se însărcinează primarul municipiului Câmpulung prin Direcția Economică și Fiscală Direcția Tehnică Urbanism și Situații de Urgență și Serviciul de Dezvoltare Urbană.

Art. 4. – Prezenta hotărâre va fi afișată și publicată pentru aducerea ei la cunoștință publică și va fi comunicată în termen legal:

- Instituției Prefectului - Județul Argeș;
- Primarului Municipiului Câmpulung;
- Direcției Economice și Fiscale;
- Direcției Tehnice, Urbanism și Situații de Urgență;
- Serviciului Juridic, Administrație Publică și Agricol.

Municipiul Câmpulung, 31.08.2023

Președinte de ședință,
Silviu CIOBĂNICĂ

Contrasemnează pentru legalitate

Secretar general

Ramona

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței



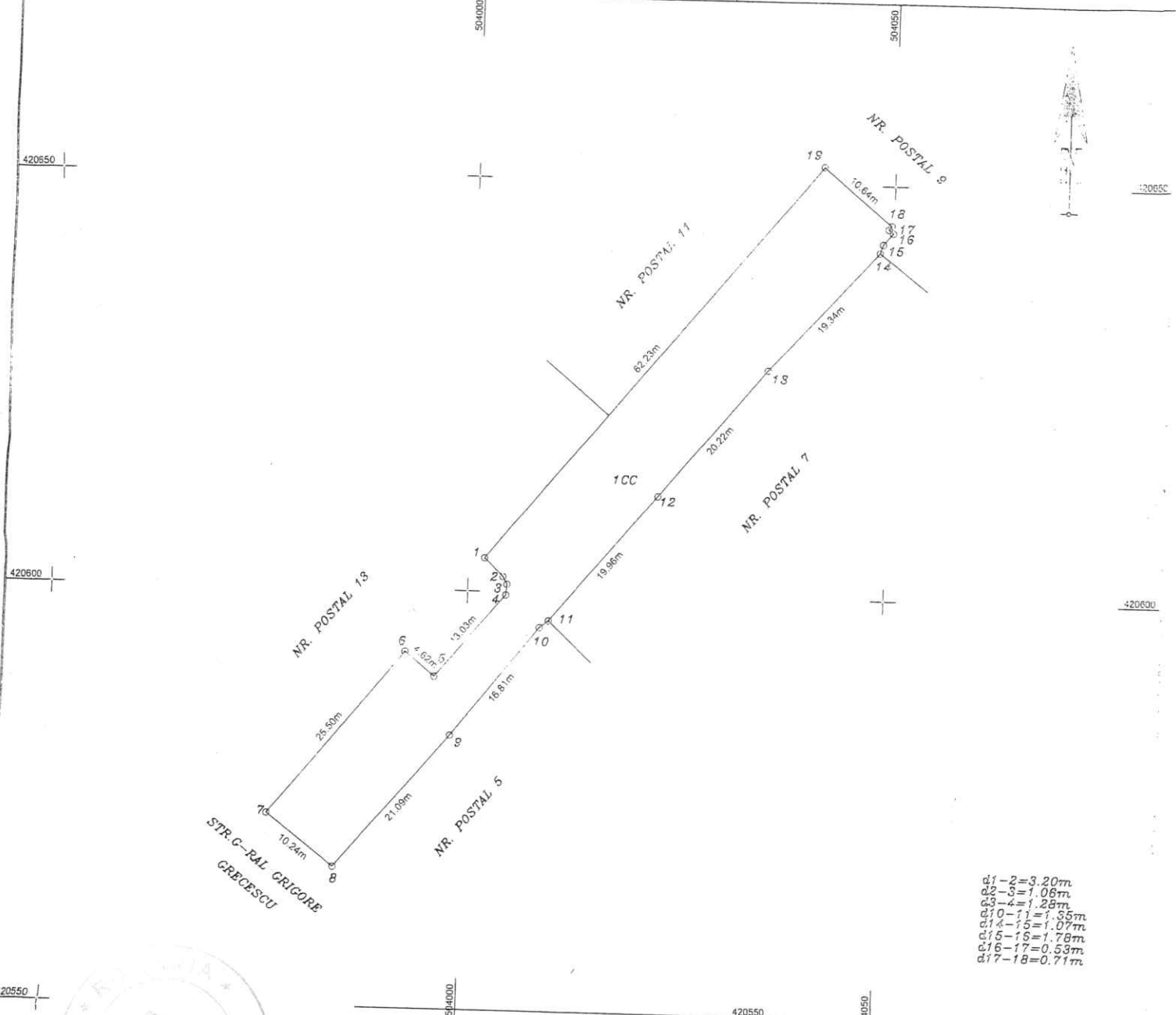
JUDEȚUL ARGES
MUNICIPIUL CÂMPULUNG
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CÂMPULUNG
Str. Negru Vodă, nr. 127, județul Argeș

Scara 1:500

Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local nr. 178 din 31.08.2023

Nr. cadastral 1042	Suprafata masurata a imobilului (mp) 1042	Adresa imobilului: INTRAVILAN MUN. CAMPULUNG STR. GRIGORE GRECESCU, JUDEȚ ARGES
-----------------------	--	--

Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT) CAMPULUNG
--------------------	--



- d1-2=3.20m
- d2-3=1.08m
- d3-4=1.28m
- d10-11=1.35m
- d14-15=1.07m
- d16-15=1.78m
- d16-17=0.53m
- d17-18=0.71m

Președinte de ședință,
Silviu CIOBĂNICĂ

Documentul semnat in original se află la dosarul ședinței

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	CC	1042	
Total		1042	TEREN INTRAVILAN NEIMPREJMUIT - PARCARE

Suprafata totala masurata a imobilului = 1042mp
Suprafata din act = 2989mp

Executant: MIV CAD TOPOGRAFIE S.R.L.

CERTIFICAT

Confirm executarea masurarii terenului si atribuirea numerelor cadastrale in baza de date integrate si atribuirea numarului cadastral

Confirm corectitudinea inlocuirii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu planul cadastral

Documentul semnat in original se află la dosarul ședinței

TOPOGRAFIE S.R.L. CLASA 1 ANUARIE 2023

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara

MARIUS CALIN

Stampila BCPI 745

12. IAN 2023



Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local nr. 178 din 31.08.2023

EVALUARE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE, Municipiul CÂMPULUNG, Județul Argeș
Evaluator: Cîrstian Stan, tel 0743 182 391, e-mail: cirstian_stan@yahoo.com
Membru titular ANEVAR, Legitimația nr. 18137, specializare EPI

RAPORT DE EVALUARE
Proprietate imobiliară de tip construcții
speciale - parcare
situată în Municipiul Câmpulung, județul
Argeș

NR.34/10.2022

Proprietar: MUNICIPIUL CÂMPULUNG
Beneficiar: MUNICIPIUL CÂMPULUNG

Evaluator ANEVAR: ing. Cîrstian Stan

18.10.2022

SCRISOARE DE TRANSMITERE A RAPORTULUI DE EVALUARE

Către,

Municipiul Câmpulung

Ref.: la evaluare “Proprietate imobiliară de tip construcție specială - parcare, situată în județul Argeș, municipiul Câmpulung ”

1. Prezenta lucrare a fost elaborată de Cîrstian Stan membru titular ANEVAR, cu leg. nr. 18137/2022 valabilă pentru anul 2022, în baza contractului semnat cu dumneavoastră.

2. Proprietatea care face obiectul prezentului raport este o proprietate imobiliară de tip construcție specială - parcare, situată în județul Argeș, municipiul Câmpulung, str. Gen. Grecescu, aferentă blocului P28”.

3. Inspekția proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost realizate de către evaluator.

4. Scopul evaluării este „ estimarea valorii juste“a proprietății pentru suprafața de 1.042 mp., pentru informarea clientului.

5. Raportul de evaluare care urmează și pe care această scrisoare îl însoțește, constând din 19 pagini plus anexele, prezintă bază pe care s-a stabilit opinia evaluatorului, tipul de raport întocmit este raport explicativ (narativ) complet.

Cursul de schimb valutar luat în considerare este de 4.9427 lei/1 Euro.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii și considerentele avute în vedere la determinarea valorii de piață sunt:

- valoarea a fost estimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile prezentate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

- valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliară;
- valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- valoarea reprezintă concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- valoarea este o predicție.

6. Raportul a fost pregătit în conformitate cu SEV 2022 “Valoarea de piață – tip de valoare definită în SEV 2022 „Evaluarea proprietății imobiliare” și prezintă baza pe care s-a stabilit opinia.

Pitesti
18.10.2022

Evaluator autorizat
Cîrstian Stan

Documentul semnat in
original se află la dosarul
sedintei



CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE

CAPITOLUL I - Introducere	
1.1 Sinteza raportului de evaluare.....	4
1.2 Certificarea evaluatorului.....	5
CAPITOLUL II - Termenii de referință ai evaluării	
2.1 Identificarea și competența evaluatorului.....	6
2.2 Identificarea clientului și a oricărui utilizatori desemnați.....	6
2.3 Scopul evaluării.....	6
2.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.....	6
2.5 Tipul valorii.....	7
2.6 Data evaluării. Data inspecției. Data raportului.....	7
2.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	8
2.8 Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea.....	8
2.9 Ipoteze și ipoteze speciale.....	8
2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	10
2.11 Declarația conformității cu SEV.....	10
2.12 Descrierea raportului.....	10
CAPITOLUL III - Prezentarea datelor	
3.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....	10
3.2 Descrierea situației juridice.....	12
3.3 Descrierea terenului.....	12
3.4 Descrierea construcției.....	12
CAPITOLUL IV - Analiza pieței imobiliare	
4.1 Tipul proprietății. Definiția pieței.....	13
4.2 Analiza cererii.....	13
4.3 Analiza ofertei.....	14
4.4 Echilibrul pieței.....	14
CAPITOLUL V - Analiza celei mai bune utilizări	
5.1 Analiza celei mai bune utilizări.....	14
CAPITOLUL VI - Evaluarea proprietății	
6.1 Abordarea prin cost.....	15
CAPITOLUL VII - Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	
7.1 Analiza rezultatelor.....	17
7.2 Concluzia asupra valorii.....	17
Anexe:	19
▪ Anexa cu valoarea obținută prin abordarea prin cost;	
▪ Plan de amplasament și delimitare a imobilului fără număr cadastral;	

CAPITOLUL I: INTRODUCERE

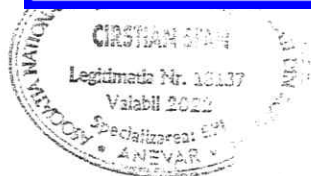
1.1.SINTEZA RAPORTULUI

<i>Proprietatea evaluată :</i>	Construcție specială – parcare betonată, situată în mun. Câmpulung, str. Gen. Grecescu, aferentă Bloc P28 județul Argeș
<i>Tipul proprietății:</i>	Proprietate imobiliară de tip construcție specială - parcare
<i>Tipul de raport:</i>	Prezentul raport de evaluare este un raport explicativ (narativ)
<i>Proprietar:</i>	MUNICIPIUL CÂMPULUNG
<i>Terenul:</i>	MUNICIPIUL CÂMPULUNG
<i>Cea mai bună utilizare:</i>	Specială
<i>Data punerii în funcțiune :</i>	1975/2022
<i>Clientul lucrării :</i>	MUNICIPIUL CÂMPULUNG
<i>Perioada inspecției</i>	12.09.2022
<i>Data evaluării:</i>	14.09.2022
<i>Data raportului:</i>	18.10.2022
<i>Scopul evaluării:</i>	Stabilirea valorii juste a proprietății imobiliare de tip construcție specială - parcare, la nivelul prețurilor practicate pe piața imobiliară în luna iulie – septembrie 2022, pentru informarea clientului.
<i>Condiții limitative:</i>	Din informațiile și datele aflate la dispoziția evaluatorului la data evaluării, rezultă că proprietatea imobiliară nu este grevata de sarcini
<i>Metode de evaluare utilizate:</i>	a)Abordarea prin cost.
<i>Rezultatele evaluării:</i>	Valoarea obținută prin Abordarea prin cost: 351.761 lei echivalent a 71.428 euro.
<i>Valoarea recomandată:</i>	Valoarea obținută prin Abordarea prin comparația vânzărilor la cursul de 4.9427 lei / EURO stabilit de BNR la data de 14.09.2022, este 351.761 lei echivalent a 71.428 euro.
<i>Executantul evaluării:</i>	Cîrstian Stan, mun. Pitești, str. Maior Sever Niculescu, nr. 15, jud.Argeș, membru titular.

Evaluator:

Cîrstian Stan
Evaluator autorizat ANEVAR/Membru titular
Specializare EPI/Leg. 18137

Documentul semnat in
original se află la dosarul
ședinței



1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Ref. la proprietatea imobiliară evaluată, construcție specială - parcare, situată în Municipiul Câmpulung, str. Gen. Grecescu, aferentă blocului P28, județul Argeș.

Prezenta lucrare a fost întocmită de către Cîrstian Stan, membru titular ANEVAR.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm următoarele:

1. Afirmățiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
 2. Analizele și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
 3. Nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
 4. Valoarea exprimată nu are nici o legătură cu suma încasată pentru execuția lucrării și nu a fost condiționată de prezentarea în raport a unor anumite aspecte.
 5. Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizare tranzacției.
 6. Menționez că am îndeplinit programul de pregătire de bază (continuă) în domeniu și am competența necesară pentru întocmirea prezentului raport.
 7. Proprietatea imobiliară a fost inspectată în data de 12.09.2022 de către evaluator Cîrstian Stan în prezența reprezentantului proprietarului.
 8. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistența din partea nici unei alte persoane.
 9. Analizele și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- Prezentul raport se supune Standardelor de Evaluare SEV - 2022 aprobate de către ANEVAR. La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru Titular ANEVAR și a fost realizat pentru informarea clientului.

Evaluator:

Cîrstian Stan
Evaluator autorizat ANEVAR/Membru titular
Specializare EPI/Leg. 18137

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței



CAPITOLUL II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETANȚA EVALUATORULUI

Evaluator membru titular ANEVAR: ing. Cîrstian Stan (telefon 0743 182 391)

- Evaluator proprietăți imobiliare
- Legitimație evaluator ANEVAR nr. 18137/2022
- Persoană fizică autorizată CIF: 38418706/2015

În conformitate cu Standardele de Evaluare SEV 101 și SEV 103 certific faptul că sunt competent să efectuez cu obiectivitate și imparțialitate prezentul raport de evaluare. Declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare, 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. Îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Deoarece activitatea de evaluare solicită exercitarea abilității și a raționamentului profesional, declar ca am efectuat evaluarea având abilitățile tehnice adecvate, experiență și cunoștințe despre subiectul evaluării, despre piața pe care acesta se tranzacționează și despre scopul evaluării.

Confirm că am suficiente informații despre piețele actuale, că am competența, calitățile și cunoștințele necesare pentru realizarea prezentei evaluări în mod obiectiv și imparțial.

Confirm faptul că nu a fost oferită asistența profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport.

2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR UTILIZATORI DESEMNAȚI

Clientul prezentului raport de evaluare este Municipiul Câmpulung, județul Argeș, reprezentată prin Primar LĂSCONI ELENA - VALERIA

2.3. SCOPUL EVALUĂRII

Utilizarea evaluării o constituie informarea clientului pentru stabilirea valorii juste a terenului în suprafață de 1042 mp. - parcare, în scopul raportării financiare.

2.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietatea evaluată reprezintă o proprietate construcție specială - parcare în suprafața de 1042 mp., situată în Câmpulung, str. Gen Grecescu, aferentă Bloc P28, județul Argeș; Pentru proprietatea teren intravilan, ce face obiectul prezentului raport de evaluare s-au prezentat următoarele acte ce atestă proprietatea Mun. Câmpulung:

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului fără număr cadastral;

În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul de proprietate deplină al Mun. Câmpulung, asupra proprietății "teren intravilan categoria de folosință curți - construcții - parcare", ce face obiectul evaluării.

Prezentul raport nu validează din punct de vedere legal corectitudinea documentelor

prezentate și nici dreptul de proprietate deplin asupra terenului, considerat ca ipoteză de lucru în realizarea prezentului raport de evaluare.

2.5. TIPUL VALOARII ȘI DEFINIȚIA ACESTEIA

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață, a proprietății.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările SEV 2022.

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 430 – Evaluări pentru raportare financiară
- SEV 400 - Verificarea evaluării
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

În aceasta ipostază, s-a putut apela la estimarea valorii juste definite conform Standardului SEV- 430:

Valoarea justă: este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de piață, la data evaluării.

Fiecare din expresiile cuprinse în definiția de mai sus are propriul său cadru conceptual care, în esență, reflectă suma de bani la care se poate efectua o tranzacție cu proprietatea analizată, între vânzător/proprietar și un cumpărător, independenți (nelegați prin relații preferențiale) și în care fiecare își cunoaște interesul, are convingerea satisfacției din tranzacția realizată, fără a fi constrinși să o facă. Valoarea de piață este, deci, expresia valorii de schimb stabilită în mod obiectiv pe piața imobiliară specifică proprietății supuse evaluării.

2.6. DATA EVALUĂRII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii iulie – septembrie 2022, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată la data de **14.09.2022**, curs BNR : 1 EURO = **4.9247**LEI

Inspekția proprietății, a fost realizată de către evaluator ing. Cîrstian Stan, în prezența reprezentantului clientului, iar bunul imobil supus evaluării a fost identificat pe baza planurilor de amplasament anexate raportului de evaluare, precum și pe baza utilizării actuale a imobilului.

Data inspekției:	12.09.2022
Data evaluării:	14.09.2022

Data elaborării raportului de evaluare:

18.10.2022

2.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII

- Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate proprietarului actual al proprietății;
 - Elaborarea fișei de inspecție;
 - Inspectarea amplasamentului a schițelor proprietății și confruntarea lor cu informațiile anterioare, imobilul a fost vizionat;
 - Discuții asupra aspectelor constatate cu proprietarul și completarea informațiilor, s-a solicitat date referitoare la imobil;
 - În urma inspecției, s-a constatat că terenul este situat în domeniul public, fiind în zona mediană, Zona C, nu sunt restricții din punct de vedere urbanistic și accesul auto, iar terenul beneficiază de serviciile de apă, gaze, canalizare, energie electrică, telefonie, în zonă;
 - Obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare a proprietăților imobiliare asemănătoare, de la agențiile imobiliare;
 - Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune în vederea determinării valorii, comparația vânzărilor directe;
- Determinarea valorii juste, prin abordarea prin cot.

2.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documentele privind proprietatea imobiliară puse la dispoziție de către proprietar;
- Agențiile imobiliare din municipiul Câmpulung, publicațiile locale de profil și anunțuri de mică publicitate ale ziarelor locale.
- Anunțuri de publicitate imobiliară prin Internet „imobiliare campulung „
- Standarde de evaluare SEV 2022, aprobate de ANEVAR ;

2.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8, de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și a celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

2. Raportul de evaluare își pastrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data evaluării.

3. 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 către 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 legatură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se afla în posesie legală (titlul de proprietate este valabil).

4. Se presupune că proprietatea imobiliară 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.

5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că, evaluatorul nu are cunoștința 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 periculoase, 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 al 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 a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte, surse pe care le va indica în raportul de evaluare. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de SEV și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unei autorități judiciare.

9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

10. 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 și a creditorului (prin creditor se va include orice unitate a creditorului și/sau orice prepus al acestuia care lucrează în interesul creditorului), sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe parti, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legatură cu valoarea de asigurare.

11. Proprietatea imobiliară evaluată nu este înscrisă în cartea funciară.

2.10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Prezentul raport de evaluare nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextul în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane de cât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2.11. DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață, a proprietății.

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările SEV 2022.

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 430 – Evaluări pentru raportare financiară
- SEV 400 - Verificarea evaluării
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

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 sau de produsul bancar garantat, iar 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.

2.12. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul de evaluare al proprietății evaluate – teren intravilan, este un raport explicativ (narativ) complet, fiind întocmit conform SEV 103.

Pentru determinarea valorii proprietății s-au aplicat următoarele abordări:

- abordarea prin cost

În abordarea prin costuri este determinat costul de reconstrucție sau de înlocuire al clădirii la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, neadecvării funcționale și condițiilor externe. La costul estimat, după scăderea deprecierei clădirii.

CAPITOLUL III. PREZENTAREA DATELOR

3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂTĂȚI, LOCALIZARE

Proprietatea imobiliară construcție specială - parcare, este amplasată în intravilanul Municipiului Câmpulung, str.Gen. Grecescu, aferentă blobului P28, județul Argeș, zona mediană a municipiului.

Date despre municipiul Câmpulung



Oraș:

Câmpulung (în maghiară *Hosszúmező*, în germană *Langenau*) este un municipiu în județul Argeș, Muntenia, România, format din localitățile componente Câmpulung (reședința) și Valea Rumâneștilor.

Se află în depresiunea Câmpulung, la o altitudine de 580–600 m, deasupra nivelului mării, pe râul Târgului, pe o suprafață de 11,77 km² și la o distanță de 52 km de Pitești (pe direcția N-NE, pe șosea), 47 km de Curtea de Argeș (la E), 84 km de Brașov (la S-SV) și 66 km de Târgoviște (la V).

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Câmpulung se ridică la 31.767 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 38.209 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (91,99%), cu o minoritate de romi (1,79%). Pentru 6,03% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (90,41%), cu o minoritate de creștini după evanghelie (1,06%). Pentru 6,06% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Localizare în oraș; vecinătăți

Proprietatea imobiliară construcție specială - parcare, este amplasată în intravilanul Municipiului Câmpulung, județul Argeș, pe strada Gen. Grecescu, aferentă blocului P28, în zona mediană, zona C, la cca. 800 m de Primăria municipiului.

Accesul auto și pietonal se realizează pe strada Gen. Grecescu, stradă asfaltată cu o bandă pe sens.

Tipul zonei: zona de amplasare a proprietății imobiliare este rezidențială cu locuințe unifamiliale P+2E și spații comerciale. Zona este ocupată predominant de proprietăți imobiliare rezidențiale, comerciale, mai puțin terenuri libere.

Transportul public este disponibil, la cca. 400 m de terenul subiect se află stația de microbuze. Spitalul municipal se află la o distanță de 900 m.

Nivelul impozitelor pe clădiri în zona este unul normal, conform codului fiscal.

Acces:

Auto: Gen. Grecescu;

Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o bandă pe sens .

Utilități:

Rețea urbană de energie electrică: existentă

Rețea urbană de apă: existentă

Rețea urbană de termoficare: existentă

Rețea urbană de gaze: existentă

Rețea urbană de canalizare: existentă

Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: existentă

Ambient : Liniștit, urban

Gradul de poluare orientativ (rezultat din observații sau observații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor): Poluare în limite normale; spații verzi în jurul imobilului.

3.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Proprietatea evaluată reprezintă o proprietate „*Teren intravilan categoria de folosință curți – construcții – parcare cu suprafața de 1042 mp*”, situată în Câmpulung, str. Gen. Grecescu, județul Argeș, proprietatea Municipiul Câmpulung.

3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Proprietatea imobiliară - teren în suprafață de 1042 mp, cu categoria de folosință curți - construcții, este situată în intravilanul mun. Câmpulung, într-o zonă mixtă rezidențială/nerezidențială cu proprietăți case unifamiliale și spații comerciale/industriale.

Terenul se află în zona mediană,

Gradul seismic al zonei este cel al municipiului Câmpulung: gradul 7.

Terenul este ocupat de construcții speciale - parcare.

3.4. DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI

Construcție parcare - cu suprafață construită de 1042 mp. și o suprafață desfășurată de 1042 mp. conform datelor și informațiilor obținute la data inspecției.

Anul construcției speciale –parcare: 1975 cu modernizări în anul 2022.

Date generale:

- Suprafața construită la sol este de 1042 mp
- Tipul proprietății imobiliare – spațiu special;

Reevaluarea s-a efectuat în funcție de valoarea tehnică, conform valorilor de înlocuire

unitare, folosind catalogul Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire pentru clădiri rezidențiale, clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale, catalog redactat de Ing. Corneliu Șchiopu și tipărit la ediția Iroval București, în anul 2010 și indici de actualizare 2022 – 2023.

Valoarea de înlocuire actualizată: 781.687,00 lei, depreciere fizică conform P135/1999, anexa nr. 18 = 429.926,00 lei; valoare netă rămasă = 351.761,00 lei.

CAPITOLUL IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

4.1 Tipul proprietății; definirea pieței

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix;
- b) piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- c) în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- d) spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru;
- e) cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

4.2. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, **cererea** reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii se va concentra pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai proprietății (cumpărătorii, chiriașii sau clientela pe care o poate atrage).

În general cererea proprietăților imobiliare a avut un curs ascendent până la finalul anului 2008. De la finalul anului 2008, odată cu instararea crizei economice și a înăsprii condițiilor de finanțare, cererea a suferit o scădere continuă, aceasta fiind cea mai abruptă în perioada 2008 – 2010, când scăderile au fost semnificative.

Din 2018 până în prezent scăderea a continuat, însă într-un ritm mai lent, chiar cu o tendință de stabilizare.

Cererea pentru proprietăți imobiliare similare este scăzută în cadrul mun. Câmpulung, fapt ce conduce la un nivel scăzut al tranzacțiilor comparativ cu alte localități din România.

4.3. Analiza ofertei

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. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Proprietatea imobiliară subiect a prezentului raport de evaluare este amplasată în mun. Câmpulung, județul Argeș.

4.4. Echilibrul pieței

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde în general la cerere. Trebuie remarcat faptul că piața este mai puțin activă, existând o cerere scăzută, iar dacă economia locală și zonală va asigura o utilizare stabilă a forței de muncă, populația existentă va rămâne în zonă și vor veni alții din afară.

Se poate considera că piața, este o piață a cumpărătorilor, oferta generală depășind cererea.

Se preconizează o tendință de scădere a valorilor proprietăților rezidențiale de orice tip datorită conjuncturii economice actuale și datorită politicii de creștere a taxelor și impozitelor.

CAPITOLUL V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

5.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER ȘI A TERENULUI CONSTRUIT

Comportamentul pieței imobiliare presupune cunoașterea relațiilor dintre comportamentul economic și evaluare, iar înțelegerea lui se face prin conceptul fundamentat de piața imobiliară – “cea mai bună utilizare”, care reprezintă alternativa de utilizare a proprietăților imobiliare.

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare este definită în SEV 2022 – Glosar, astfel:

„Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”.

Analiza celei mai bune utilizări se face atât pe terenul liber cât și pentru proprietatea explice concluziile fiecărei utilizări.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească 4 criterii.

Ea trebuie să fie:

- ✓ permisibilă legal
- ✓ posibilă fizic
- ✓ fezabilă financiar
- ✓ maxim productivă.

Din analiza celei mai bune utilizări, considerând tipul zonei, construcțiile similare din zonă, datele din certificatul de urbanism, utilizările alternative logice, cu ocazia inspecției și vizualizarea proprietăților din vecinătate, utilizarea probabilă în mod rezonabil este proprietate specială.

CAPITOLUL VI: EVALUAREA PROPRIETĂȚII

6.1 ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Abordarea este credibilă, în special, când valoarea amplasamentului este bine susținută, iar construcțiile sunt noi sau cu o depreciere minoră, și de aceea, reprezintă cel mai probabil utilizarea cea mai bună a terenului sau amplasamentului considerat liber. Abordarea prin cost poate fi aplicată și pentru proprietățile mai vechi, atunci când sunt disponibile date adecvate pentru măsurarea deprecierei cumulate.

Abordarea prin cost este utilizată pentru estimarea valorii de piață a construcțiilor aflate în stadiu de proiect, proprietăților cu destinație specială și a proprietăților care nu se tranzacționează frecvent pe piață.

Evaluarea construcțiilor

Esența acestei metode constă în estimarea valorii de nou a locuinței unifamiliale din care se deduce deprecierea cumulată.

Stabilirea valorii clădire rezidențială, urmărește stabilirea *costului de înlocuire* sau a *costului de reconstrucție*.

- Costul de reconstrucție este 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 construcție, arhitectura, planuri, calitate, manopera și îngloband toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

- Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și planuri actualizate.

Se cunosc trei metode de estimare a costului:

- metoda comparațiilor unitare;
- metoda costurilor segregate;
- metoda devizelor.

Estimarea deprecierei cumulate - deprecierea este o pierdere de valoare a proprietății imobiliare față de costul de reconstrucție sau de înlocuire a construcțiilor ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Metodele de estimare a deprecierei sunt:

- metoda duratei de viață economică;
- metoda modificată a duratei de viață economică;
- metoda segregării;
- metoda comparației

ESTIMAREA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE A CLĂDIRII.

În evaluarea proprietății imobiliare subiect am folosit costul de înlocuire. Pentru estimarea costului de înlocuire am folosit în prima etapă metoda comparațiilor unitare, care estimează costul de înlocuire, sub formă de cost unitar, pe unitatea de suprafață sau de volum. Metoda folosește costuri cunoscute ale unor structuri similare, costuri ajustate pentru condiții ale pieței sau eventuale diferențe fizice.

Pentru determinarea valorii construcției a fost folosit catalogul Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire pentru clădiri rezidențiale, clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale, catalog redactat de Ing. Corneliu Șchiopu și tipărit la ediția Iroval București, în anul 2010 și indici de actualizare 2022 – 2023”

Construcție specială - parcare: Spațiu tip special cu regim de înălțime P.

ADRESA: Câmpulung, str. Gen. Grecescu, jud. Argeș.

DATE DEREFERINȚĂ:

- suprafață construită (mp) $A_c = 1042$ mp
- suprafață desfășurată (mp) $A_d = 1042$ mp
- vârsta efectivă = cca. 45 ani

Curs valutar conform BNR la data evaluării : **1 EURO = 4.9247 LEI**

Calcul:

Costul de înlocuire brut = **781.697,63 LEI** Costul de înlocuire brut = **158.230,00 EURO**

ESTIMAREA MĂRIMII DEPRECIERII CUMULATE A STRUCTURII

Aceasta este divizată în 3 categorii: deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă. Deprecierea este diferența dintre costul de reconstruire sau de înlocuire a construcției la data efectivă a evaluării și valoarea de contribuție a construcției la aceeași dată. Deteriorarea fizică este uzura generată de folosirea regulată și de impactul agenților atmosferici.

Deprecierea funcțională este o deficiență a construcției, materialelor sau proiectului care diminuează funcțiunea, utilitatea și valoarea construcției.

Deprecierea externă este afectarea temporară sau permanentă a utilității sau vandabilității unei construcții sau proprietăți din cauza unor influențe negative exterioare proprietății (condiții de piață nefavorabile).

Construcția specială – parcare este construită în anii 1975 – 1982, cu lucrări de modernizare în anul 2022, iar utilizând Îndrumar P135 /1999, deprecierea fizică (Dfn) este de 85%, iar durata de funcționare este cuprinsă între 32 – 48 ani.

Datorită modernizărilor efectuate în anul 2022, s-a estimat Dfn de 55%

Deprecierea fizică (Dfn) = CIB x 55% = 158.730 € x 55% = 87.301 €

Cost de înlocuire net (CIN) = CIB – Dfn = 158.730 € - 87.301 € = 71.428 €

**Valoarea estimată fără TVA pentru construcție specială evaluată – parcare = 71.428 €
la cursul din 14.09.2022 de 4.9247 lei, corespunde cu val. = 351.761 lei**

CAPITOLUL VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1. ANALIZA REZULTATELOR

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în acest raport au fost obținute următoarele valori rotunjite :

CONSTRUCȚIE SPECIALĂ PARCARE – suprafața de 1.042 mp.

Valoarea estimată lei = **351.761 lei**

Valoarea estimată Euro = **71.428 euro**

Pentru alegerea valorii finale sunt analizate următoarele criterii: adecvarea metodei folosite, precizia depreciierilor, a ratelor de capitalizare, precizia informațiilor utilizate, cantitatea și calitatea informațiilor folosite.

Abordarea prin costuri și prin venituri nu este adecvată, în cazul evaluării proprietății imobiliare – teren intravilan.

Abordarea prin comparațiile de piață folosește numai date de pe piață de la acea dată sau de dată recentă. În acest caz, se consideră că datorită datelor avute la dispoziție, valoarea rezultată este *cea mai adecvată* pentru estimarea valorii de piață a imobilului evaluat.

În concluzie, pentru alegerea valorii finale s-a optat pentru valoarea obținută prin abordarea prin cost.

7.2. CONCLUZIA EVALUATORULUI

Având în vedere, pe de o parte, rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și, pe de alta parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea determinată prin abordarea prin cost. Astfel, în circumstanțele actuale, valoarea justă a proprietății imobiliare construcție specială – parcare, evaluată este în **concluzia evaluatorului de:**

351.761 LEI echivalent 71.428 EURO

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerente privind valoarea sunt:

Valorile au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;

Prețul de tranzacționare se va putea situa atât deasupra, cât și sub valoarea opinată ținând seama de particularitățile valabile la data tranzacției (motivația vânzătorului, motivația cumpărătorului, caracteristicile pieței imobiliare, condiții concrete ale tranzacției etc.)

Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

Piesele desenate anexate și suprafețele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop. Nu ne asumăm nicio răspundere pentru situația în care, în urma efectuării eventualelor măsurători topometrice în vederea întabulării sau pentru orice alte scopuri, suprafețele rezultate diferă de cele luate în considerare în prezentul raport.

Valoarea se referă la valoarea integrală a dreptului de proprietate, diferențe nesemnificative ale rezultatelor unor măsurători ulterioare nu modifică valoarea proprietății;

Valoarea proprietății nu este influențată direct proporțional de evoluția cursului de schimb al monedei naționale în raport cu alte valute ;

Valoarea este o predicție;

Valoarea este subiectivă;

Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Valoarea nu conține T.V.A.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Pitești,
18.10.2022

Întocmit,
Evaluator autorizat
ing. Cîrstian Stan

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței



Președinte de ședință,
Silviu CIOBĂNICĂ

Documentul semnat în
original se află la dosarul
ședinței