



Judetul Dolj
CONSILIUL LOCAL MISCHII

Str. Eroilor Nr. 5
Tel./fax: 0251/450194
email: primariamischii@judetuldolj.ro
cod postal: 207405

HOTARAREA Nr. 55 / 25.06.2019

**PRIVIND APROBAREA RAPORTULUI DE EVALUARE AL BUNURILOR IMOBILE
CE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC AL COMUNEI MISCHII – RETEA
DISTRIBUTIE ALIMENTARE CU APA A COMUNEI MISCHII**

Consiliul Local al Comunei Mischii intrunit in sedinta ordinara , in data de 25.06.2019
având în vedere:

- Referatul de specialitate nr. 4704 / 04.06.2019
- Raportul de evaluare nr. 323 / 28.11.2018 a bunurilor imobile ce apartin domeniului public al Comunei Mischii- Retea distributie alimentare cu apa a Comunei Mischii intocmit de expert evaluator ANEVAR Ciocan Gheorghe
- Dispozitiile Ordonantei nr.81/2003 privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe aflate in patrimoniul institutiilor publice, cu modificarile si completarile ulterioare
- Dispozitiile OMFP nr.3471/2008 – Normele metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe corporale aflate in patrimoniul institutiilor publice;
- Rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Comunei Mischii

În baza art. 47, art. 36 alin.2 lit.d), si alin.6 lit.a) pct.14 precum si art. 45 alin.1, alin.3 si art.115 alin.1 lit.b) din Legea nr.215/2001 privind administratia publică locală, republicată, cu modificările si completările ulterioare .

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aproba Raportul de evaluare nr. 323 din 28.11.2018 al bunurilor imobile ce apartin domeniului public al Comunei Mischii-Retea distributie alimentare cu apa a Comunei Mischii intocmit de expert evaluator ANEVAR Ciocan Gheorghe, conform anexei nr. 1 parte integranta a prezentei hotarari;

Art.2 Prezenta Hotarare a Consiliului Local Mischii va fi dusa la indeplinire de Compartimentul financiar contabil;

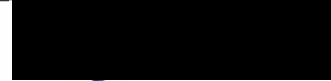
Art.3 Prezenta Hotarare a Consiliului Local Mischii va fi inaintata Institutiei Prefectului Judetului Dolj, Primarului Comunei Mischii, Compartimentului financiar-contabil si va fi facuta publica pe site-ul Primariei Comunei Mischii- www.primariamischii.judetuldolj.ro

Președinte de sedință,



Secretar,

Jr. Dumitrescu Gabriela



| Sedina | Nr. consilieri in functie | Nr. consilieri prezenti | Nr. voturi PENTRU | Nr. voturi IMPOTRIVA | Nr. voturi ABTINERI |
|---------------------------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|
| Ordinara, Extraordinara, De Indata | 11 | 10 | 10 | — | — |

SC TOPEVAL SRL
Cod unic de inregistrare 33747631,
J16/1687/2014, membru corporativ cu autorizatia 0416
Craiova, Strada Parcului, nr.9A, bloc E11, sc.1, ap.10
Tel. 0722.571.949, 0755.043.286; fax; 0351.816.383
Email: gicaciocan@gmail.com; gica_ciocan@yahoo.com
Capital social: 200 lei



*ANEXA Nr. 1 LA
HCL. 55/25.06.2019*

RAPORT DE EVALUARE

Nr raport: 323 din 28.11.2018

OBIECTUL EVALUĂRII:
Retea Distributie alimentare cu apa a Comunei Mischii
Situata în comuna Mischii

Client: SC SERVICIU de Utilitati Publice SRL

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

DECEMBRIE 2018



Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare situate în comuna Mischii, jud. Dolj, proprietari Comuna Mischii, având în prezent destinația de rețea distribuție de alimentare cu apă, vă comunic următoarele:

- ▶ proprietatea evaluată se compune din rețea distribuție de alimentare cu apă, puturi forate, bransamente de apă, bransamente la rețeaua electrică;
- ▶ evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață la zi a acesteia, așa cum este definită în standardele ANEVAR a bunurilor 2018, în vederea predării la Regia de Apă;
- ▶ abordările de evaluare aplicate au fost abordarea prin cost și abordarea prin venit;
- ▶ data de referință a evaluării este 15.12.2018; cursul de schimb valutar leu/euro considerat este de 4,6540; inspectia proprietatii a fost realizata de catre evaluator Ciocan Gheorghe, in data de 11.12.2018, in prezenta reprezentantului proprietarului;
- ▶ a fost evaluat întregul drept de proprietate considerat vandabil, transferabil și special pentru utilizarea expusă mai sus, liber de orice fel de sarcini;

Ca rezultat al aplicării abordărilor de evaluare precizate anterior și a reconcilierii rezultatelor acestora, s-a obținut valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate estimată de către evaluator în scopul menționat, după cum urmează:

| | |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ | 354.936 EURO, Echivalent 1.651.870,25 LEI |
| A FOST DETERMINATĂ PRIN | ABORDAREA PRIN COST |
| VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A. | |

Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății, amplasarea, piața locală etc. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de niciun alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietății și a analizei pieței imobiliare din localitatea Corabia. Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

**EVALUATOR,
CIOCAN GHEORGHE
Membru titular ANEVAR**





I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul autorizat:

Subsemnatul Ciocan Gheorghe declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile (EPI, EBM) conform legitimației de membru titular ANEVAR cu stampila nr 11457 valabila pentru 2018. Ca elaborator al raportului de evaluare declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor cu proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au legatura si interese cu clientul ; tariful perceput pentru prezenta lucrare nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

Subsemnatul declar ca am competenta necesara intocmirii prezentului raport de evaluare si imi asum responsabilitatea pentru cele prezentate in acest raport de evaluare, opinia mea fiind impartiala si obiectiva.

La acest raport nu am primit asistenta semnificativa din partea unei alte persoane.

Evaluatorul membru corporativ: S.C. TOPEVAL S.R.L., inscris in Tabelul membrilor Corporativi cu Certificatul nr. 0416/2017.

In calitatea de furnizor al serviciilor de evaluare al bunurilor declaram ca avem dreptul sa prestam servicii de evaluare conform OG 24/2011.

Declaram ca nu avem nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor cu proprietatea evaluata.

Rezultatele prezentului raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au legatura si interese cu clientul; tariful perceput pentru prezenta lucrare nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

Date de contact ale evaluatorului:

Orașul: Craiova, strada Parcului, nr.9A, bloc E11, ap.10

Telefon: 0722571949

E-mail: topeval@yahoo.com.au

Evaluarea se realizează prin intermediul evaluatorului autorizat ANEVAR – Ciocan Gheorghe

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2018.

CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea noastră în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare relevante.
6. Posed cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent:
 - economist, evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR, evaluator din anul 2003, specializarea - Evaluari proprietati imobiliare.

EVALUATOR AUTORIZAT,

Ciocan Gheorghe





1.2 Identificarea destinatarului si al clientului raportului.

1 Utilizator desemnat : SC SERVICIU de Utilitati Publice SRL

2. Clientul evaluarii : SC SERVICIU de Utilitati Publice SRL, persoana juridica cu domiciliul in Craiova.

3. Alte persoane care pot avea acces la raportul de evaluare:

Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decat clientul si utilizatorii desemnati exclude orice raspundere a evaluatorului fata de acestia.

3.a Persoana care primeste o copie nu devine un utilizator desemnat (utilizatorul desemnat si clientul sunt prezentati la pct 1 si 2 de mai sus din capitolul 1.2)

3.b Persoana care primeste o copie a prezentului raport fara a fi identificata de catre evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoana care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fara a avea atributii legale sau reglementate in ceea ce priveste raportul de evaluare, nu poate fi considerat ca utilizator desemnat al raportului de evaluare si nu este indreptatit la nici un fel pretentie fata de evaluator.

1.3 Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este *estimarea valorii de piață la zi a acesteia*, așa cum este definită în standardele ANEVAR a bunurilor 2018, în vederea **predării la Regia de Apa**.

1.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra bunului ce se compune din *retea distributie de alimentare cu apa, puturi forate, bransamente de apa, bransamente la rețeaua electrica*

1.5 Tipul valorii estimate

Tipul valorii - Valoarea de piata.

„Valoarea de piață” este suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbat/a la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauza, prudent și fără constrângere”.

Sursa definiției este volumul Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2018, SEV 100 Cadrul general, paragraful 29, pagina 11.

Metodologia de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare relevante.

1.6 Data evaluării si data inspectiei

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv data evaluării este **15.12.2018**.

Data inspectiei: 11.12.2018.

Inspectia a fost realizata de catre evaluator autorizat – Ciocan Gheorghe, in prezenta reprezentantului proprietarilor. La data inspectiei, i s-a permis evaluatorului fotografierea intregului imobil si i s-au pus la dispozitie toate informatiile necesare intocmirii raportului de evaluare.

1.7 Moneda raportului

Opinia finala a evaluării este prezentata in LEI si EURO.

1.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării

Evaluatorului ii sunt necesare documentele privind dobândirea, drepturile de proprietate ale bunului imobil evaluat, **Lista bunurilor proprietate publica a comunei MISCHII aferenta serviciilor care sunt concesionate operatorului pe durata Contractului de Delegarea Gestunii Serviciilor Publice de Alimentare cu Apă si Canalizare**, puse la dispoziție de către client, documente ce vor fi mentionate la cap. II.1 si anexate raportului.

1.9 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea

La baza evaluarii au stat in principal urmatoarele documente si elemente informative :

a) Materiale metodologice ale Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania (ANEVAR)

b) Standarde de evaluare a bunurilor - Editia 2018

-Definitii SEV;

-Standarde generale : SEV 100 – Cadru General; SEV 101 –Termenii de referinta ai evaluarii; SEV 102 – Implementare; SEV 103 –Raportare

-Standarde pentru active : SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare; SEV 310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului; SEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

-Standarde pentru utilizari specifice : SEV 400- Verificarea evaluarii; SEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumutului

c) Legislația în domeniu:

- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
 - Legea 99 /14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24/ 30.08.2011 – privind unele măsuri în evaluarea bunurilor.
- Legea a fost promulgată prin Decretul Președintelui României nr. 373/I 1.04.2013 și publicată în Monitorul Oficial nr 213/15.04.2013, partea I cu intrare în vigoare în 19.04.2013

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

I.10.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea.
Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor 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 evaluatorilor.
Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

I.10.2 Ipoteze speciale – nu

I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.



- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. I.2, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. I.2. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

I.12 Declarația de conformitate cu SEV

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, astfel:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 - Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
- GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor
- GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile

I.13 Descrierea raportului

Raportul se va transmite în format electronic către solicitant și în format letric în două exemplare, unul pentru client și unul pentru destinatar.

Raportul cuprinde o scrisoare de înaintare, termenii de referință ai evaluării agreeți, o prezentare a activului evaluat, o analiză a pieței imobiliare, un capitol cu abordările în evaluare aplicate și opinia evaluatorului privind valoarea estimată, precum și anexele cu documentația pusă la dispoziția evaluatorului, analiza pieței, imagini ale proprietății.

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra imobilului format din: *rețea distribuție de alimentare cu apă, puturi forate, bransamente de apă, bransamente la rețeaua electrică*

Proprietari: persoane juridice: *Comuna Mischii*: facturi, Lista bunurilor proprietate publică a comunei MISCHII aferente serviciilor care sunt concesionate operatorului pe durata Contractului de Delegarea Gestunii Serviciilor Publice de Alimentare cu Apă și Canalizare

Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.: facturi, Lista bunurilor proprietate publică a comunei MISCHII aferente serviciilor care sunt concesionate operatorului pe durata Contractului de Delegarea Gestunii Serviciilor Publice de Alimentare cu Apă și Canalizare

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzactionabil și neafectat de sarcini

II.2 Date despre vecinătăți, zonă, oraș

Artere importante de circulație în apropiere:

- *Strazi comunale*
- *Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu 1 bandă de circulație pe sens.*

Caracterul edilitar al zonei

- *zona mediană*
- *Mijloace de transport în comun: relativ accesibile și frecvente;*
- *În zonă se află:*

○ *Unități comerciale în apropiere: la parterul caselor diverse magazine comerciale;*

- o Unități de învățământ: da-gradinita
- o Unități medicale: da ;
- o Institutii de cult: da;
- o Parcuri amenajate nu..
- o Institutii de stat: da

Concluzie:

Proprietatea evaluata se afla situata in zona mediana a localitatii Mischii. Zona este rezidentiala. Acces din drum public. Amplasare cu acces la mijloacele de transport in comun suficiente si principalele artere de circulatie in zona.

Dotări și rețele edilitare complete.

Poluare cu noxe auto: medie; trafic mediu .

Poluare fonică: medie (rezultat din observații si informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).

II.3 Informatii despre amplasament

Accesul se realizeaza direct din strazile localitatii

Tip drum acces: asfaltat cu o banda pe sens

Utilități:

- Rețea urbană de energie electrică - da
- Rețea urbană de gaze – in vecinatate
- Rețea urbană de apă - da
- Rețea urbană de canalizare - da
- Rețea urbană de incalzire – nu
- Fosa septica - nu
- Rezervor gaz - nu
- Put forat apa - nu
- Generator energie electrica - nu
- Centrala termica proprie - nu
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet – da
- Fara utilitati -

II.4 Descrierea proprietatii:

Proprietatea evaluată se compune din:

| nr crt | Denumire | UM | Cant. |
|--------------------------|------------------------------------------------------|-----|-------|
| CAPTARE | | | |
| 1 | Racord captare 0,4kv-Front captare | buc | |
| 2 | Branșament la rețeaua electrica | buc | 2 |
| 3 | Cămine de golire | buc | 1 |
| 4 | Put forat | buc | 5 |
| 5 | împrejmuire put forat | buc | 3 |
| 6 | Cabina put forat | buc | 5 |
| 7 | Instalații hidraulice pentru Cabina put forat | buc | 5 |
| 8 | Instalații electrice pentru Cabina put forat | buc | 5 |
| TOTAL CAPTARE | | | |
| TRATARE | | | |
| 1 | Stație tratare | buc | 0 |
| 2 | Stație clorinare | buc | 1 |
| REȚEA DISTRIBUȚIE | | | |
| 9 | Conducta apa DN225 str.Aleea 5 Eroilor stația de apa | ml | 1387 |
| 10 | Conducta apa DN180 str.Eroilor | ml | 154 |
| 11 | Conducta apa DN160 str.Eroilor | ml | 3185 |
| 12 | Conducta apa DN110 str.Eroilor | ml | 2268 |
| 13 | Conducta apa DN90 str.Podului | ml | 508 |
| 14 | Conducta apa DN75 str.Izlaz | ml | 211 |
| 15 | Conducta apa DN63 str.Izlaz | ml | 260 |
| 16 | Conducta apa DN90 str.Conacului | ml | 68 |
| 17 | Conducta apa DN50 str.Conacului | ml | 232 |



| | | | |
|----|------------------------------------------------|----|------|
| 18 | Conducta apa DN40 str.Conacului | ml | 80 |
| 19 | Conducta apa DN75 str.Trascani | ml | 482 |
| 20 | Conducta apa DN50 str.Aleea 1 | ml | 130 |
| 21 | Conducta apa DN40 str.Aleea II | ml | 80 |
| 22 | Conducta apa DN50 str.Aleea III | ml | 100 |
| 23 | Conducta apa DN40 (monument) | ml | 82 |
| 24 | Conducta apa DN63 Aleea IV EROILOR | ml | 240 |
| 25 | Conducta apa DN63 str.Cepoi | ml | 175 |
| 26 | Conducta apa DN63 str.Infundata | ml | 195 |
| 27 | Conducta apa DN63 str.Fetelor | ml | 180 |
| 28 | Conducta apa DN63 str.Oda | ml | 200 |
| 29 | Conducta apa DN160 Put Scoala-Statia de apa | ml | 1173 |
| 30 | Conducta apa DN110 Put Scoala-Statia de apa | ml | 150 |
| 31 | Conducta de apa DN90 Put Scoala-Statia de apa | ml | 181 |
| 32 | Conducta de apa DN160 str.Negustorilor | ml | 142 |
| 33 | Conducta de apa DN125 str.Negustorilor | ml | 517 |
| 34 | Conducta de apa DN110 str.Negustorilor | ml | 557 |
| 35 | Conducta de apa DN90 str.Negustorilor | ml | 496 |
| 36 | Conducta de apa DN75 str.Negustorilor | ml | 361 |
| 37 | Conducta de apa DN75 str.Boieresti | ml | 213 |
| 38 | Conducta de apa DN50 str.Boieresti | ml | 65 |
| 39 | Conducta de apa DN40 str.Boieresti | ml | 33 |
| 40 | Conducta de apa DN90 str.Aleea biserici I-II | ml | 470 |
| 41 | Conducta de apa DN50 str.Aleea II Negustorilor | ml | 112 |
| 42 | Conducta de apa DN50 str.IBU | ml | 100 |
| 43 | Conducta de apa DN40 str.IBU | ml | 61 |
| 44 | Conducta de apa DN 50 str.Aleea 1 Negustorilor | ml | 110 |
| 45 | Conducta de apa DN160 Urechesti | ml | 680 |
| 46 | Conducta de apa DN90 str.Florilor | ml | 704 |
| 47 | Conducta de apa DN75 str.Florilor | ml | 450 |
| 48 | Conducta de apa DN50 str.Florilor | ml | 155 |
| 49 | Conducta de apa DN160 str.Aviatorului | ml | 1323 |
| 50 | Conducta de apa DN125 str.Agromecului | ml | 555 |
| 51 | Conducta de apa DN90 str.Agromecului | ml | 865 |
| 52 | Conducta de apa DN75 str.Agromecului | ml | 362 |
| 53 | Conducta de apa DN63 str.Agromecului | ml | 352 |
| 54 | Conducta de apa DN63 str.Izvor | ml | 245 |
| 55 | Conducta de apa DN50 str.Pomilor | ml | 90 |
| 56 | Conducta de apa DN50 str.Aleea agromecului II | ml | 140 |
| 57 | Conducta de apa DN63 str.Aleea agromecului III | ml | 130 |
| 58 | Conducta de apa DN50 str.Eroilor | ml | 88 |
| 59 | Conducta de apa DN40 Aleea VII Eroilor | ml | 40 |

TOTAL REȚEA DE DISTRIBUȚIE

21137.00

BRANȘAMENTE APA

| | | |
|----------------------------------|-----|-----|
| Branșament apa str.Eroilor | buc | 167 |
| Branșament apa str.Conacului | buc | 10 |
| Brasament apa str.Izlaz | buc | 30 |
| Branșament apa str.Podului | buc | 21 |
| Branșament apa str.Trascani | buc | 13 |
| Branșament apa str.Cepoi | buc | 6 |
| Branșament apa str.Fetelor | buc | 3 |
| Branșament apa str.Oda | buc | 5 |
| Branșament apa str.Infundata | buc | 1 |
| Branșament apa Aleea I Eroilor | buc | 2 |
| Branșament apa Aleea II Eroilor | buc | 2 |
| Branșament apa Aleea III Eroilor | buc | 2 |



| | | |
|--------------------------------------|-----|------------|
| Branșament apa Aleea IV Eroilor | buc | 8 |
| Branșament apa Aleea VI Eroilor | buc | 1 |
| Branșament apa Aleea VII Eroilor | buc | 2 |
| Branșament apa str.Negustorilor | buc | 154 |
| Branșament apa str.Boieresti | buc | 25 |
| Branșament apa Aleea Biserici I-II | buc | 6 |
| Branșament apa str.Ibu | buc | 2 |
| Branșament apa Aleea I Negustorilor | buc | 1 |
| Branșament apa Aleea II Negustorilor | buc | 2 |
| Branșament apa str.Aviatorului | buc | 108 |
| Branșament apa str.Agromecului | buc | 76 |
| Branșament apa Aleea II Agromecului | buc | 6 |
| Branșament apa Aleea III Agromecului | buc | 5 |
| Branșament apa str.Florilor | buc | 49 |
| Branșament apa str.Pomilor | buc | 7 |
| Branșament apa str. Izvor | buc | 8 |
| TOTAL BRANȘAMENTE | buc | 722 |

Starea tehnică este buna si satisfacatoare.

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la aceasta piața schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori 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.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietate imobiliară 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 supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

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

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile 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 segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Zona analizată este rezidențială-casă de locuit în apropiere

Tipul pieței

Încadrarea în piața proprietăților *rezidențiale*.

Gradul de certitudine în evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului să coincidă cu prețul de tranzacționare al proprietății la data evaluării. Acest grad variază însă în funcție de condițiile pieței, caracteristicile proprietății evaluate sau informațiile disponibile evaluatorului.

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii în evaluare este instabilitatea piețelor proprietăților evaluate, generată de efectele pe care le au asupra diverselor piețe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute.

Starea de instabilitate a unei piețe este caracterizată, de exemplu, de deciziile iraționale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majorității participanților la piața de a nu mai face tranzacții până la o clarificare a direcției prețurilor.

Chirii, grad de neocupare, randamente¹

In urma analizei de piata s-a constatat faptul ca la nivelul judetului Dolj, localitatea Mischii, are o piata imobiliara mai restransa.

Analiza ofertei

Datorită dezechilibrului dintre cererea solvabilă și oferta efectivă, numărul imobilelor comparabile oferite pe piață este în creștere, aspect favorizat de contracția pieței imobiliare datorată recesiunii economice. Imobilul evaluat este de tip rezidențial.

Aria pieței este una urbană și aparține unei zone ultracentrale de tip rezidențial.

Valorile de piață a imobilelor similare sunt în stagnare (datorită condițiilor actuale ale pieței imobiliare)

Analiza cererii

În ceea ce privește cererea, aceasta este dominată de apartamentele cu preturi cuprinse în intervalul 20.000 – 30.000 euro, cuprinzând în principal unități de două și trei camere.

Redusa, din cauza lipsei de lichidități a potențialilor cumpărători, motivată de politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

Echilibrul pieței. Tendințe

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt. Alți factori care determină fluctuația prețurilor pe piața imobiliară sunt prezentați în continuare.

Pentru obținerea de cotații ale proprietăților imobiliare, publicul s-a bazat în mod tradițional pe ziare, reviste și agenții imobiliare. Din moment ce cumpărătorii și vânzătorii nu au un bun acces la prețurile de vânzare, ei pot pune un accent prea mare pe prețul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietății. În unele cazuri, prețul cerut este "prețul dorit" de către vânzătorii, care poate fi mult peste valoarea de piață. Prețurile mari de ofertă sunt întâlnite în zonele unde există puține vânzări similare, nesiguranta cu privire la tendințele valorii proprietăților imobiliare și informații puține despre acestea.

Fluctuațiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse și servicii pe piața imobiliară se exprimă în euro. Atât chiriile cât și prețurile de vânzare sunt în euro.

Speculațiile de creștere a prețurilor. Pe termen scurt este posibil să existe o tendință de stagnare a prețurilor. Vânzătorii trebuie să calculeze dacă produsul lor va mai avea succes în cazul în care solicită un preț prea mare. Pe termen lung, piața are mecanisme proprii de reglare. Acestea își vor demonstra eficiența în momentul în care oferta va fi absorbită de cerere. În acest moment prețurile stagnează pentru că cererea a scăzut față de oferta pieței.

În ceea ce privește segmentul din care face parte proprietatea evaluată, acesta se identifică cu apartamente cu destinație de locuință, amplasate pe teritoriul localității, cu toate facilitățile asigurate.

Această piață este la acest moment într-o etapă de dezechilibru, stocul disponibil de proprietăți cu destinație similară cu proprietatea evaluată neputând fi absorbit și circulat rezonabil, în aceste condiții fiind favorizate imobilele eficiente ca preț și costuri, în condiții de localizare similare.

Tendințe: o situație volatilă ce poate fi depășită prin factorii care ar putea influența în mod direct stimularea creditării ce constau într-un plan coerent anticriză realizat de Guvern, politica monetară și administrativă a băncii centrale, politica de risc a băncilor și atingerea unei convergențe a prețurilor practicate de dezvoltatorii imobiliari cu putere reală de cumpărare.

Concluzii

Activitatea curentă și tendințele pieței relevante:

- Piața cumpărătorilor; mediu activă,
- Dezechilibru ușor în favoarea OFERTEI;

REZULTA: posibilitatea stagnării prețurilor și chiriei. Vandabilitatea curentă a proprietății se situează, în opinia noastră, ușor la nivelul pieței, fără o diferențiere pozitivă sau negativă. Probabilitatea menținerii acesteia în viitor este medie.

IV.ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapile parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață* așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția imobilului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;

- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama în derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

IV.2 EVALUAREA IMOBILULUI

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru evaluare s-au ales metoda capitalizării veniturilor, metoda comparației și metoda costurilor.

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului.

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

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.

IV.2.2 Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat pe o bază de sine statatoare, poate fi diferită de cea mai bună utilizare a acestuia, când activul face parte dintr-un grup, caz în care trebuie luată în considerare contribuția sa la valoarea totală a grupului.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe :

- a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață
- b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic
- c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare

Evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a imobilului este cea de rețea de apă; această utilizare întrunește condițiile/testele prevăzute în cadrul celei mai bune utilizări.

IV.2.3 Abordări în evaluare

IV.2.3.1 Abordarea prin piață

Abordarea prin piață a fost folosită pentru estimarea valorii de piață a proprietății. Aceasta abordare consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață. Valoarea proprietății este estimată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață (vezi grila datelor de piață din anexa).

Această metodă nu a fost aplicată ținând seama de tipul bunului evaluat (apartament) și de adecvarea aplicării metodei în acest caz.

II.2.3.2 Abordarea prin cost

Abordarea prin cost reprezintă o modalitate de estimare a valorii unui bun bazată pe principiul substituției, conform căreia nici un cumpărător informat nu va plăti mai mult pentru un bun decât costul de achiziție a unei alte proprietăți cu aceleași caracteristici.

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, arhitectură și planuri actualizate. Deprecierea este o pierdere de valoare față de costul de înlocuire a construcțiilor ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe. Teoretic, deprecierea poate începe să se acumuleze de la finalizarea construcției chiar dacă reprezintă cea mai bună utilizare a amplasamentului; în cazul de față deprecierea relevantă sunt cea fizică² și cea externă.

Metodele din cadrul acestei abordări pornesc de la elementele materiale și determină o valoare tehnică aproximativă la data evaluării. Din cadrul acestei abordări face parte metoda costului de înlocuire net sau depreciat, metodă utilizată în acest raport. Această metodă, dacă este aplicată corect și datele de intrare sunt bazate pe informații culese de pe piață, oferă o estimare destul de precisă a valorii de piață, în special al în cazul unor construcții noi.

Baza valorii estimate a fost estimată conform Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire - Clădiri industriale,

² Estimată pe baza constatărilor la fața locului a evaluatorului care a efectuat inspecția.



comerciale si agricole, constructii speciale C. Schiopu editia 2012 si actualizat la 2017-2018

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- ❖ Stabilirea valorii de înlocuire - cost de înlocuire brut, pe baza fișelor de calcul rapid a costurilor de reconstrucție sau de înlocuire ale clădirilor rezidențiale;
- ❖ Estimarea gradului de depreciere cumulat (fizică, economică și externă)
- ❖ Determinarea valorii rămase actuale - cost de înlocuire net, prin scăderea deprecierei din valoarea de reconstrucție

În vederea elaborării evaluării prin această metodă, a fost necesară parcurgerea succesivă a următoarelor etape:

- examinarea cu atenție pe teren a construcției și stabilirea principalelor caracteristici constructive;
- stabilirea datei de construcție și intrarea în exploatare;
- încadrarea construcției într-unul din categoriile de construcții din catalog;
- determinarea valorilor unitare de reconstrucție;
- calculul valorii totale de reconstrucție prin multiplicarea valorilor unitare cu suprafața desfășurată totală a clădirii;
- aprecierea gradului de depreciere cumulat;
- estimarea valorii rămase prin scăderea din valoarea de reconstrucție a pierderii de valoare datorată deprecierei.

Valoarea de înlocuire - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării a unui bun cu o utilitate similară față de cea evaluată.

Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție din cauze fizice, economice sau externe. Estimarea gradului de depreciere cumulat s-a făcut prin metoda segregării, conform căreia gradul de depreciere al unui bun se compune din următoarele elemente:

- **depreciere fizică** – respectiv uzura fizică a bunului, evidențiat de rosături, căzături, fisuri, defecte de structură. Se compune din: - depreciere fizică recuperabilă, (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou și se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și deprecierea fizică nerecuperabilă (se referă la elemente deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice sau oboseala materialelor). A fost estimată pe baza Normativului P135/1999 avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999.
- **depreciere funcțională/ economică** – o formă de depreciere în care pierderea de valoare este datorată unor factori interni, inerenți proprietății (neadecvarea sau supradimensionarea construcției din punct de vedere a dimensiunilor, demodarea instalațiilor și echipamentelor atașate)
- **depreciere externă** – se datorează unor factori externi proprietății, cum ar fi modificarea cererii, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea, etc.

Pentru a obține valoarea de piață a întregului imobil :

În ANEXA nr. 1 este prezentată FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCȚIEI conform ofertelor de piata si Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale C. Schiopu editia 2012 si actualizat la 2017-2018

| | |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VALOAREA PROPRIETĂȚII ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN COST | 354.936 EURO, echivalent 1.651.870, 25 LEI, din care: total captare: 264.020 lei statie clorinare: 2000 lei total retea distributie:899.934 lei total bransamente: 485.915 lei |
| VALOAREA ESTIMATA NU CONȚINE T.V.A. | |

IV.2.3.3 Abordarea prin venit

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost determinată prin metoda capitalizării directe. Esența acestei metode deriva din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, aceasta satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății. În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea mărimii fluxului lunar reproductibil (câștigul disponibil prin închiriere)



- stabilirea multiplicatorului chiriei brute (MCB).

Capitalizarea directă este o metoda utilizata in abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul obținut din exploatarea unei proprietăți imobiliare intr-un indicator de valoare de piața a acestei proprietăți. La aplicarea acestei metode se presupune ca un investitor mediu își propune obținerea de venituri numai din exploatarea proprietății dezvoltate prin închirierea spatiilor create. Aceasta metoda nu a fost aplicata ținând seama de tipul bunului evaluat (apartament) si de adecvarea aplicării metodei in acest caz.

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valorile estimate pentru imobilul evaluat, situat în comuna Mischii, judetul Dolj, descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate in copie la prezentul raport, sunt urmatoarele:

Valoarea estimata in urma evaluării prin abordarea prin cost = 354.936 EURO

Criteriile de analiza a rezultatelor: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate in evaluare sunt criteriile pe baza carora evaluatorul a formulat concluzia finala, clara si bine fundamentata asupra valorii proprietatii subiect.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cat de pertinenta este fiecare metoda, scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia:

Precizia unei valori este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea si precizia influenteaza *calitatea* si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu *cantitatea informatiilor* evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii.

ABORDAREA PRIN PIATA:

Adecvarea. Comparatia directa este cea mai buna metoda atunci cand pot fi identificate si verificate comparabilele.

Precizia. Datele culese de la cei implicati pot avea o anumita doza de nerealism.

Cantitatea informatiilor. Sunt suficiente, dar o cantitatea mai mare, ar da o precizie mai buna.

ABORDAREA PRIN VENIT:

Adecvarea. Aceasta abordarea este adecvata pentru PGA (proprietati generatoare de afaceri).

Precizia. Au fost verificate ofertele de la inchiriere. Gradul de ocupare, cheltuielile de exploatare si rata de capitalizare nu pot fi cunoscute cu exactitate; valorile lor pot fi preluate din publicatii de specialitate.

Cantitatea informatiilor. Sunt suficiente, in special pentru valorile chiriilor.

Cazuri ce pot aparea:

Pentru apartamente, case si terenuri se alege valoarea estimata prin abordarea prin PIATA.

Pentru spatii de birouri, comerciale, industriale, depozitare se alege valoarea estimata prin abordarea prin VENIT.

Valoarea prin COST poate fi aleasa atunci cand nu sunt date certe de piata in zona analizata (adoptand o depreciere economica mai mare decat de obicei) si uneori pentru constructii noi, cand nu avem piata.

Riscul creditării. Este dat de îngreunarea accesului la creditare, fenomen favorizat de rata șomajului, scăderea veniturilor populației și firmelor, precum și de creșterea impozitelor și taxelor. Acest fapt, conduce la scăderea numărului de tranzacții, cat și a prețurilor de tranzacționare.

Riscul de valorificare. Caracteristica de piață mediu activă pe acest segment va îngreuna un eventual proces de valorificare al acestei proprietăți. Alte posibile impacturi ale unor evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii garanției derivă din continuarea posibilă a actualei evoluții descendente a pieței imobiliare a spatiilor rezidentiale. Aceste tipuri de riscuri descrise afectează factorul valorii „puterea de cumpărare”, contribuind la situarea pieței specifice a proprietății în poziția de piață a cumpărătorilor, concluzie susținută și prin prezentarea aspectelor legate de cerere și ofertă de mai sus.

Alegerea valorii finale s-a făcut pe baza analizei criteriile: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor, asa cum s-a mentionat mai sus, ducand la estimarea unei valori de piata a proprietatii evaluate, fundamentata si semnificativa:

| | |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ | 354.936 EURO, Echivalent 1.651.870,25 LEI |
| A FOST DETERMINATĂ PRIN | ABORDAREA PRIN COST |
| Valoarea de piata nu contine TVA | |

la cursul valutar 1 EURO = 4,6540 LEI, din data de 15.12.2018.

EVALUATOR AUTORIZAT, Ciocan Gheorghe



Anexa 1

Lista bunurilor proprietate publica a comunei
MISCHII aferenta serviciilor care sunt
 concesionate operatorului pe durata
 Contractului de Delegarea Gestunii Serviciilor
 Publice de Alimentare cu Apă si Canalizare

EUR 4,654 USD 4,1197

| nr crt | Denumire | UM | Cant. | Valoare(lei) | pret lei | pret euro | pret conducta |
|--------------------------|------------------------------------------------------|-----|-------|--------------|--------------------|-----------|---------------|
| CAPTARE | | | | | | | |
| 1 | Racord captare 0,4kv-Front captare | buc | | lei/buc | | | |
| 2 | Branșament la rețeaua electrica | buc | 2 | 2800 | | | 5600 |
| 3 | Cămine de golire | buc | 1 | 509 | | | 509 |
| 4 | Put forat | buc | 5 | 24547,9884 | | | 122739,942 |
| 5 | împrejmuire put forat | buc | 3 | 439,3376 | | | 1318,0128 |
| 6 | Cabina put forat | buc | 5 | 2058 | | | 10290 |
| 7 | Instalații hidraulice pentru Cabina put forat | buc | 5 | 21966,88 | | | 109834,4 |
| 8 | Instalații electrice pentru Cabina put forat | buc | 5 | 2745,86 | | | 13729,3 |
| TOTAL CAPTARE | | | | | | | |
| TRATARE | | | | | | | |
| 1 | Stație tratare | buc | 0 | | | | |
| 2 | Stație clorinare | buc | 1 | 2000 | | | |
| REȚEA DISTRIBUȚIE | | | | | | | |
| 9 | Conducta apa DN225 str.Aleea 5 Eroilor stația de apa | ml | 1387 | 30,01 | | | 139,67 |
| 10 | Conducta apa DN180 str.Eroilor | ml | 154 | 19,5 | | | 90,75 |
| 11 | Conducta apa DN160 str.Eroilor | ml | 3185 | 15,25 | | | 70,97 |
| 12 | Conducta apa DN110 str.Eroilor | ml | 2268 | 7,25 | | | 33,74 |
| 13 | Conducta apa DN90 str.Podului | ml | 508 | 4,78 | | | 22,25 |
| 14 | Conducta apa DN75 str.Izlaz | ml | 211 | 3,39 | | | 15,78 |
| 15 | Conducta apa DN63 str.Izlaz | ml | 260 | 2,35 | | | 10,94 |
| 16 | Conducta apa DN90 str.Conacului | ml | 68 | 4,78 | | | 22,25 |
| 17 | Conducta apa DN50 str.Conacului | ml | 232 | 1,51 | | | 7,03 |
| 18 | Conducta apa DN40 str.Conacului | ml | 80 | 1,01 | | | 4,70 |
| 19 | Conducta apa DN75 str.Trascani | ml | 482 | 3,39 | | | 15,78 |
| 20 | Conducta apa DN50 str.Aleea 1 | ml | 130 | 1,51 | | | 7,03 |
| | | | | | 264020,6548 | | |



| | | | | | | |
|----|------------------------------------------------|----|------|-------|-------|-------------|
| 21 | Conducta apa DN40 str.Aleea II | ml | 80 | 1,01 | 4,70 | 376,0432 |
| 22 | Conducta apa DN50 str.Aleea III | ml | 100 | 1,51 | 7,03 | 702,754 |
| 23 | Conducta apa DN40 (monument) | ml | 82 | 1,01 | 4,70 | 385,44428 |
| 24 | Conducta apa DN63 Aleea IV EROILOR | ml | 240 | 2,35 | 10,94 | 2624,856 |
| 25 | Conducta apa DN63 str.Cepoi | ml | 175 | 2,35 | 10,94 | 1913,9575 |
| 26 | Conducta apa DN63 str.Infundata | ml | 195 | 2,35 | 10,94 | 2132,6955 |
| 27 | Conducta apa DN63 str.Fetelor | ml | 180 | 2,35 | 10,94 | 1968,642 |
| 28 | Conducta apa DN63 str.Oda | ml | 200 | 2,35 | 10,94 | 2187,38 |
| 29 | Conducta apa DN160 Put Scoala-Statia de apa | ml | 1173 | 15,25 | 70,97 | 83251,9155 |
| 30 | Conducta apa DN110 Put Scoala-Statia de apa | ml | 150 | 7,25 | 33,74 | 5061,225 |
| 31 | Conducta de apa DN90 Put Scoala-Statia de apa | ml | 181 | 4,78 | 22,25 | 4026,54772 |
| 32 | Conducta de apa DN160 str.Negustorilor | ml | 142 | 7,25 | 33,74 | 4791,293 |
| 33 | Conducta de apa DN125 str.Negustorilor | ml | 517 | 9,25 | 43,05 | 22256,5915 |
| 34 | Conducta de apa DN110 str.Negustorilor | ml | 557 | 7,25 | 33,74 | 18794,0155 |
| 35 | Conducta de apa DN90 str.Negustorilor | ml | 496 | 4,78 | 22,25 | 11034,07552 |
| 36 | Conducta de apa DN75 str.Negustorilor | ml | 361 | 3,39 | 15,78 | 5695,51866 |
| 37 | Conducta de apa DN75 str.Boieresti | ml | 213 | 3,39 | 15,78 | 3360,51378 |
| 38 | Conducta de apa DN50 str.Boieresti | ml | 65 | 1,51 | 7,03 | 456,7901 |
| 39 | Conducta de apa DN40 str.Boieresti | ml | 33 | 1,01 | 4,70 | 155,11782 |
| 40 | Conducta de apa DN90 str.Aleea biserici I-II | ml | 470 | 4,78 | 22,25 | 10455,6764 |
| 41 | Conducta de apa DN50 str.Aleea II Negustorilor | ml | 112 | 1,51 | 7,03 | 787,08448 |
| 42 | Conducta de apa DN50 str.IBU | ml | 100 | 1,51 | 7,03 | 702,754 |
| 43 | Conducta de apa DN40 str.IBU | ml | 61 | 1,01 | 4,70 | 286,73294 |
| 44 | Conducta de apa DN 50 str.Aleea 1 Negustorilor | ml | 110 | 1,51 | 7,03 | 773,0294 |
| 45 | Conducta de apa DN160 Urechesti | ml | 680 | 15,25 | 70,97 | 48261,98 |
| 46 | Conducta de apa DN90 str.Florilor | ml | 704 | 4,78 | 22,25 | 15661,26848 |
| 47 | Conducta de apa DN75 str.Florilor | ml | 450 | 3,39 | 15,78 | 7099,677 |
| 48 | Conducta de apa DN50 str.Florilor | ml | 155 | 1,51 | 7,03 | 1089,2687 |
| 49 | Conducta de apa DN160 str.Aviatorului | ml | 1323 | 7,25 | 33,74 | 44640,0045 |
| 50 | Conducta de apa DN125 str.Agromecului | ml | 555 | 9,25 | 43,05 | 23892,4725 |
| 51 | Conducta de apa DN90 str.Agromecului | ml | 865 | 4,78 | 22,25 | 19242,8938 |
| 52 | Conducta de apa DN75 str.Agromecului | ml | 362 | 3,39 | 15,78 | 5711,29572 |
| 53 | Conducta de apa DN63 str.Agromecului | ml | 352 | 2,35 | 10,94 | 3849,7888 |
| 54 | Conducta de apa DN63 str.Izvor | ml | 245 | 2,35 | 10,94 | 2679,5405 |
| 55 | Conducta de apa DN50 str.Pomilor | ml | 90 | 1,51 | 7,03 | 632,4786 |
| 56 | Conducta de apa DN50 str.Aleea agromecului II | ml | 140 | 1,51 | 7,03 | 983,8556 |
| 57 | Conducta de apa DN63 str.Aleea agromecului III | ml | 130 | 2,35 | 10,94 | 1421,797 |
| 58 | Conducta de apa DN50 str.Eroilor | ml | 88 | 1,51 | 7,03 | 618,42352 |

TOTAL REȚEA DE DISTRIBUȚIE

.00

0

lei/mc

899934,067

BRANȘAMENTE APA

| | | | | | | |
|--------------------------------------|-----|------------|--|--|----------|---------------------|
| Branșament apa str.Eroilor | buc | t67 | | | 673,0132 | 112393,2044 |
| Branșament apa str.Conacului | buc | 10 | | | | 6730,132 |
| Brasament apa str.Izlaz | buc | 30 | | | | 20190,396 |
| Branșament apa str.Podului | buc | 21 | | | | 14133,2772 |
| Branșament apa str.Trascani | buc | 13 | | | | 8749,1716 |
| Branșament apa str.Cepoi | buc | 6 | | | | 4038,0792 |
| Branșament apa str.Fetelor | buc | 3 | | | | 2019,0396 |
| Branșament apa str.Oda | buc | 5 | | | | 3365,066 |
| Branșament apa str.Infundata | buc | 1 | | | | 673,0132 |
| Branșament apa Aleea I Eroilor | buc | 2 | | | | 1346,0264 |
| Branșament apa Aleea II Eroilor | buc | 2 | | | | 1346,0264 |
| Branșament apa Aleea III Eroilor | buc | 2 | | | | 1346,0264 |
| Branșament apa Aleea IV Eroilor | buc | 8 | | | | 5384,1056 |
| Branșament apa Aleea VI Eroilor | buc | 1 | | | | 673,0132 |
| Branșament apa Aleea VII Eroilor | buc | 2 | | | | 1346,0264 |
| Branșament apa str.Negustorilor | buc | 154 | | | | 103644,0328 |
| Branșament apa str.Boieresti | buc | 25 | | | | 16825,33 |
| Branșament apa Aleea Biserici I-II | buc | 6 | | | | 4038,0792 |
| Branșament apa str.Ibu | buc | 2 | | | | 1346,0264 |
| Branșament apa Aleea I Negustorilor | buc | 1 | | | | 673,0132 |
| Branșament apa Aleea II Negustorilor | buc | 2 | | | | 1346,0264 |
| Branșament apa str.Aviatorului | buc | 108 | | | | 72685,4256 |
| Branșament apa str.Agromecului | buc | 76 | | | | 51149,0032 |
| Branșament apa Aleea II Agromecului | buc | 6 | | | | 4038,0792 |
| Branșament apa Aleea III Agromecului | buc | 5 | | | | 3365,066 |
| Branșament apa str.Florilor | buc | 49 | | | | 32977,6468 |
| Branșament apa str.Pomilor | buc | 7 | | | | 4711,0924 |
| Branșament apa str. Izvor | buc | 8 | | | | 5384,1056 |
| TOTAL BRANȘAMENTE | buc | 722 | | | | 485915,5304 |
| Total lei | | | | | | 1.651.870,25 |
| total euro | | | | | | 354.936 |

ANEXA nr. 2: Date de piata

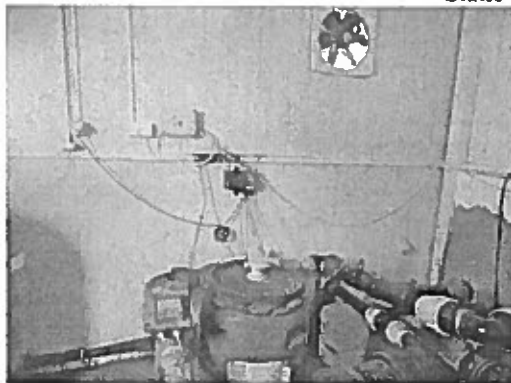


ANEXA Nr. 3: Fotografii

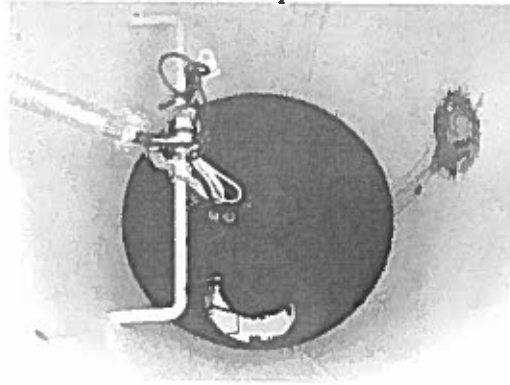
Statie apa



Statie clorinare



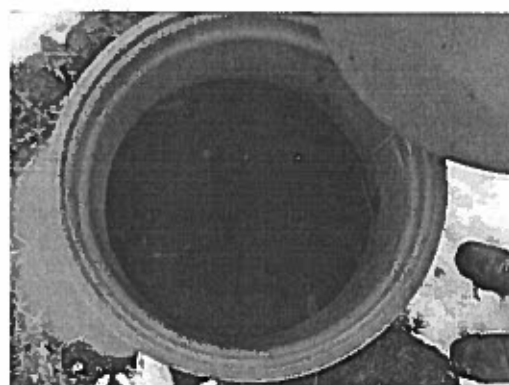
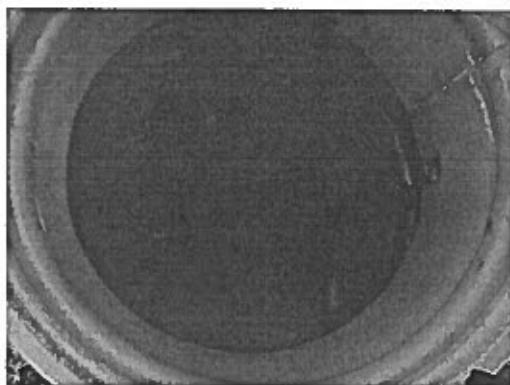
Put apa



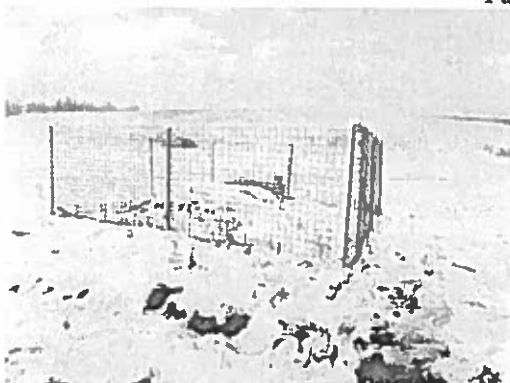
Put apa



Put apa



Put apa

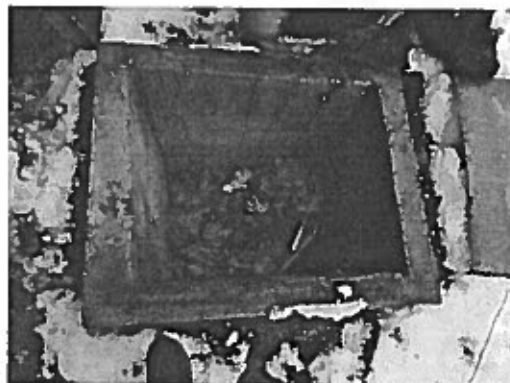
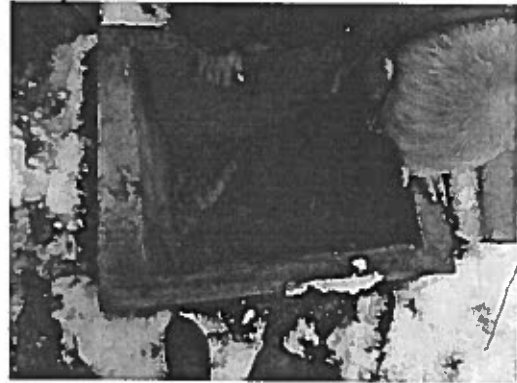
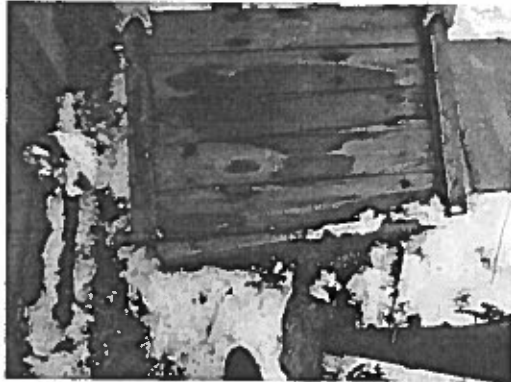


Put apa





Bransament apa



Retea apa stradala

