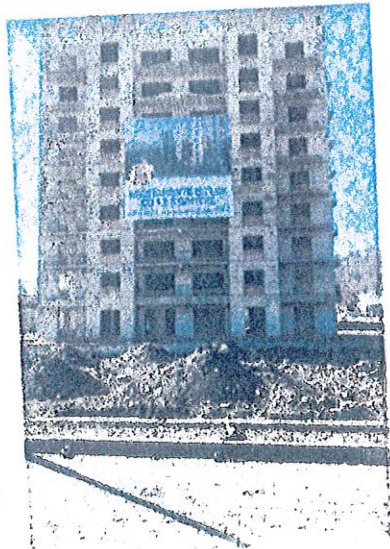


P.F.A. Florescu Valentina Oana / Evaluator autorizat ANEVAR
Iasi - Str. Hlincea, Nr. 6
Tel. : 0722.211.011
E-mail : voflorescu@gmail.com

Cod unic inregistrare : 33106629
Nr. Registrul Comertului : F-22/660/2014

Raport nr.45/29.04.2020

RAPORT DE EVALUARE



Proprietăți imobiliare
situate în
Comănești, Strada Vasile Alecsandri, Nr. 18, Județul Bacău

Proprietar: S.C. A.D.L. CONSTRUCT S.R.L.
Utilizator : EXPERT CONT INSOLVENCY SPRL

EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR
ING. FLORESCU VALENTINA OANA
Legitimatia 18070/2020



CUPRINS

1.1 Identificarea și competența evaluatorului	4
1.2 Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării	4
1.3 Identificarea activelor evaluate	4
1.4 Tipul valorii; Definiții	4
1.5 Data evaluării; Moneda raportului	5
1.6 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	5
1.7 Natura și sursa informațiilor utilizate	5
Capitolul II – Prezentarea datelor	8
• Situația curentă	12
Oferta competitivă	12
Cererea solvabilă	13
Echilibrul pieței	13
Capitolul III – ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE	14
3.1 Cea mai bună utilizare	14
3.2 Modul de abordare a valorii	14
3.3 Abordarea prin cost	15
Evaluarea terenului	15
Metoda comparației directe	15
Evaluarea construcției	18
1. Metoda comparației directe unitare	18
3.5 Reconcilierea valorii	23
A. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Date de piață	23
B. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Cadrul general de conformitate al raportului	39
Declararea conformității evaluării	39
Prezentarea evaluatorului	40



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Stimate client,

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietățile imobiliare "Blocuri edificate în regim S+P+8 Etaje și terenul aferent în suprafață totală de 2.353,00 mp" situate în intravilanul orașului Comănești, Strada Vasile Alecsandri, Nr.18, Județul Bacău.

Proprietatea supusă evaluării:

• Se compune din:

- **Terenul în suprafață de 1.177,00 m.p.** situat în intravilanul localității Comănești, Județul Bacău, categoria de folosință „curți construcții”, identificat cu număr cadastral 64257, înscris în Cartea Funciară numărul 64257 a localității Comănești, Județul Bacău, și construcția de tip bloc edificată pe terenul anterior menționat;
 - **Construcția B1- Bloc S+P+8 Etaje**, construită în anul 2010, cu o suprafață construită la sol de 456,76 m.p., suprafață construită desfășurată de 4.493,89 m.p. și o suprafață totală utilă de 2.680,72 m.p.; bloc ce nu este intabulat.
 - **Terenul în suprafață de 1.176,00 m.p.** situat în intravilanul localității Comănești, Județul Bacău, categoria de folosință „curți construcții”, identificat cu număr cadastral 64258, înscris în Cartea Funciară numărul 64258 a localității Comănești, Județul Bacău, și construcția de tip bloc edificată pe terenul anterior menționat;
 - **Construcția B2- Bloc S+P+8 Etaje**, construită în anul 2010, cu o suprafață construită la sol de 456,76 m.p., suprafață construită desfășurată de 4.493,89 m.p. și o suprafață totală utilă de 2.680,72 m.p.; bloc ce nu este intabulat.
- Zona în care sunt amplasate blocurile, sunt în intravilanul orașului Comănești, e strada Vasile Alecsandri, Nr.18, Jud. Bacău. Această zonă este considerată ca fiind o zonă cu ambient aglomerat, datorită vecinătăților.
 - Utilități: energie electrică, rețea gaze, apă și canalizare sunt la limita proprietății.

Proprietățile imobiliare subiect aparțin Societății A.D.L. Construct SRL, societate în insolvență, în baza actelor atașate la raportul de evaluare.

Raportul de evaluare este destinat utilizării de către dumneavoastră în scopul declarat la contractarea lucrării (stabilirea valorii de piață în cadrul procedurii de insolvență) posesia lui sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul multiplicării, publicării, înstrăinării sau utilizării lui în alte scopuri decât cel pentru care a fost întocmit.

Luând în considerare obiectul evaluării și scopul acesteia, tipul de valoare adecvat este „valoarea de piață”, așa cum este definită în SEV 100 – Cadrul general.

Inspecția în teren a avut loc pe data de 10 aprilie 2020, iar actualizarea și completarea informării cu date de piață și întocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele necesare, s-au desfășurat în data de 29 aprilie 2020.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările (data evaluării) este 29 aprilie 2020.

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nici o excludere.

În evaluarea proprietății imobiliare s-a aplicat abordarea prin cost. Analiza concretă pentru această evaluare evidențiază atât o adecvare mai bună pentru scopul evaluării cât și o cantitate mai mare de informații pentru abordarea prin cost.

Pe baza faptelor din analiza din piață, a ipotezelor și condițiilor limitative, a calculelor prezentate, valoarea estimată, fără TVA, este de:



10.342.367 LEI, echivalentul a 2.135.750 EURO

BLOC 1	5.834.970 LEI	1.204.950 EURO
BLOC 2	4.233.311 LEI	874.200 EURO
TEREN	274.086 LEI	56.600 EURO

Florescu Valentina Oana, în calitate de evaluator autorizat ANEVAR, certific următoarele:

- în vederea întocmirii raportului de evaluare în cauză nu am nici un interes trecut, prezent sau de perspectivă legat de proprietatea evaluată și nici nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate
- inspecția proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator autorizat;
- au fost luați în considerare toți factorii care afectează valoarea
- după cunoștința noastră, informațiile sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse
- raportul a fost realizat în conformitate cu Codul Etic și Standardele ANEVAR valabile la data de referință (Standardele de Evaluare a bunurilor 2018)
- raportul este supus doar acelor ipoteze și ipoteze speciale prezentate în cadrul său, acesta identifică toate condițiile limitative
- realizarea evaluării precum și onorariul încasat nu depind de valoarea raportată
- în prezent evaluatorul are calitatea de membru titular al ANEVAR și deține competența de a elabora acest raport de evaluare

Evaluator Autorizat ANEVAR
Ing. Florescu Valentina Oana
Legitimația nr.18070/2020



Capitolul I – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluarea este realizată de către Florescu Valentina Oana, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, legitimația nr. 18070/2019, având calitatea de evaluator cu specializarile EPI, EBM, cu sediul în Str. Hlincea, Nr. 6, Bl. 992, Sc. B, Et. 2, Ap. 12, loc. Bacău, Jud Bacău, având CUI 33106629, cu Nr. Registrul Comerțului : F-22/660/2014.

Tel. : 0722.211.011,

E-mail : voflorescu@gmail.com

La data prezentei, evaluatorul deține competența de a realiza evaluarea și are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz Tîriac.

1.2 Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării

Clientul este : SC A.D.L. CONSTRUCT SRL " în insolvență "

Destinatarul este : EXPERT CONT INSOLVENCY SPRL

Scopul evaluării este pentru procedura de insolvență, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

1.3 Identificarea activelor evaluate

Obiectele evaluate se referă la proprietățile imobiliare " Blocuri edificate în regim S+P+8 Etaje și terenul aferent în suprafață totală de 2.353,00 mp" situate în intravilanul orașului Comănești, Strada Vasile Alecsandri, Nr.18, Județul Bacău.

Proprietatea supusă evaluării:

• Se compune din:

- **Terenul în suprafață de 1.177,00 m.p.** situat în intravilanul localității Comănești, Județul Bacău, categoria de folosință „curți construcții”, identificat cu număr cadastral 64257, înscris în Cartea Funciară numărul 64257 a localității Comănești, Județul Bacău, și construcția de tip bloc edificată pe terenul anterior menționat :
- **Construcția B1- Bloc S+P+8 Etaje**, construită în anul 2010, cu o suprafață construită la sol de 456,76 m.p., suprafață construită desfășurată de 4.493,89 m.p. și o suprafață totală utilă de 2.680,72 m.p.; bloc ce nu este intabulat.
- **Terenul în suprafață de 1.176,00 m.p.** situat în intravilanul localității Comănești, Județul Bacău, categoria de folosință „curți construcții”, identificat cu număr cadastral 64258, înscris în Cartea Funciară numărul 64258 a localității Comănești, Județul Bacău, și construcția de tip bloc edificată pe terenul anterior menționat:

Construcția B2- Bloc S+P+8 Etaje, construită în anul 2010, cu o suprafață construită la sol de 456,76 m.p., suprafață construită desfășurată de 4.493,89 m.p. și o suprafață totală utilă de 2.680,72 m.p.; bloc ce nu este intabulat.

A fost evaluat dreptul de proprietate asupra proprietăților integrale (construcții blocuri și terenuri (descrise detaliat în cap.2)

1.4 Tipul valorii; Definiții

Valoarea estimată este **valoarea de piață** așa cum aceasta este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, Ediția 2018 ANEVAR – SEV 100 Cadrul general



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

1.5 Data evaluării; Moneda raportului

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei **29 aprilie 2020**, (data evaluării), data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data inspecției : 10.04.2020

Inspecția a fost realizată de evaluator Florescu Valentina Oana, însoțită de Dm. Adobriței Daniel Laurențiu.

Data elaborării lucrării : 29.04.2020

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în LEI și în euro (EUR) la cursul de schimb al Băncii Naționale a României din data la care se estimează valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluării:

1EUR = 4,8425 LEI

Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

1.6 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare evaluate s-au făcut fotografii și s-au inspectat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) și vecinătățile.

1.7 Natura și sursa informațiilor utilizate

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

- Documentele (care atestă dreptul de proprietate, documentația cadastrală, încheieri de intabulare, extrase de CF), puse la dispoziția evaluatorului de către client;
- Standardele de evaluare a bunurilor –ANEVAR 2018;
- Informații privind istoricul imobilului,
- Informații preluate de la vânzători și cumpărători imobiliari de pe piață imobiliară specifică, agenții imobiliare și publicații de specialitate.

1.8 Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

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

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Proprietățile sunt considerate ca fiind libere de orice sarcini, ipoteci sau orice interdicții de



înstrăinare, grevare, restructurare și demolare. Evaluatorul nu a avut cunoștință de eventualele litigii legate de drepturile de proprietate supuse evaluării.

- Drepturile de proprietate sunt considerate valabile.
- Documentele puse la dispoziția evaluatorului sunt: cele atașate la finalul raportului.
- Se presupune că proprietățile sunt în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orășnesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, pot fi reînnoite și/sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminațiilor. Se presupune ca nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietăților, solului sau structurilor care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.
- Situația actuală a proprietăților imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăților în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele luate în calcul au fost determinate pe baza planurilor puse la dispoziție de către proprietar/beneficiar.
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflației, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Se presupune că proprietățile imobiliare în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile privitoare la construcții și instalații, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață poate fi afectată.
- Raportul de evaluare este destinat exclusiv scopului sus menționat și are caracter confidențial.
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.
- 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.
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor referitor în tranzacționarea activelor evaluate, iar pentru opiniile exprimate în prezentul raport își asumă întreaga responsabilitate.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Demersul realizat în vederea evaluării este definit de următoarele aspecte ținând seama de drepturile de proprietate deținute și evaluate:
 - pentru proprietățile evaluate au fost determinate valorile de piață;
 - evaluarea vizează valorile drepturilor deținute.



1.9 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la capitolul 1.2 – Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării, la pag.5. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte entități, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, niciodată și în nici o circumstanță.

Evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță; necesitatea unor astfel de solicitări ar fi trebuit convenită prealabil în scris de către părți.

Raportul de evaluare, în întregime, parțial sau referințe, nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a consultantului, referitor la forma și contextul în care ar putea apărea.

1.10 Conformitatea evaluării cu SEV

Evaluarea s-a făcut respectând Standardele de evaluare a bunurilor, Ediția 2018 ANEVAR:

- SEV 100 - Cadrul general;
 - SEV 101 - Termeni de referință ai evaluării;
 - SEV 102 - Implementare;
 - SEV 103 - Raportare;
 - SEV 104 – Tipuri ale valorii
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
 - SEV 400 - Verificarea evaluării
 - GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- Nici clauzele contractuale sau instrucțiunile evaluării, nici alte fapte sau considerații nu au împus devierea prezentului raport de la respectivele Standarde.

1.11 Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ-detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nici o excludere.

1.12 Abordarea în evaluare și raționamentul

În conformitate cu Standardele profesionale și ale recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile (care vor fi prezentate detaliat în capitolul 3.2 „Abordări ale evaluării”):

1. Abordarea prin piață
2. Abordarea prin venit- nu au fost identificate proprietăți valabile la închiriere
3. Abordarea prin cost

Pentru cazul concret al evaluării proprietății ce face obiectul raportului de față, considerăm ca adecvată abordarea prin piață, și abordarea prin cost.

Scopul acestui raport de evaluare este pentru procedura de insolvență. Evaluarea în vederea stabilirii valorii de piață s-a făcut pentru dreptul deplin de proprietate .



Capitolul II – Prezentarea datelor

2.1 Identificarea proprietății, descriere juridică

Obiectele evaluate se referă la proprietățile imobiliare “Blocuri edificate în regim S+P+8 Etaje și terenul aferent în suprafață totală de 2.353,00 mp” situate în intravilanul orașului Comănești, Strada Vasile Alecsandri, Nr.18, Județul Bacău.

Proprietatea supusă evaluării:

• **Se compune din:**

- **Terenul în suprafață de 1.177,00 m.p.** situat în intravilanul localității Comănești, Județul Bacău, categoria de folosință „curți construcții”, identificat cu număr cadastral 64257, înscris în Cartea Funciară numărul 64257 a localității Comănești, Județul Bacău, și construcția de tip bloc edificată pe terenul anterior menționat :
- **Construcția B1- Bloc S+P+8 Etaje**, construită în anul 2010, cu o suprafață construită la sol de 456,76 m.p., suprafață construită desfășurată de 4.493,89 m.p. și o suprafață totală utilă de 2.680,72 m.p.; bloc ce nu este intabulat.
- **Terenul în suprafață de 1.176,00 m.p.** situat în intravilanul localității Comănești, Județul Bacău, categoria de folosință „curți construcții”, identificat cu număr cadastral 64258, înscris în Cartea Funciară numărul 64258 a localității Comănești, Județul Bacău, și construcția de tip bloc edificată pe terenul anterior menționat:

Construcția B2- Bloc S+P+8 Etaje, construită în anul 2010, cu o suprafață construită la sol de 456,76 m.p., suprafață construită desfășurată de 4.493,89 m.p. și o suprafață totală utilă de 2.680,72 m.p.; bloc ce nu este intabulat.

Proprietățile imobiliare subiect aparțin SC A.D.L. CONSTRUCT SRL, a fost dobândit terenul în baza Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 10/07.08.2008 la BNP Opreș Mirela și dezmembrat în baza actului de dezmembrare autentificat sub nr.855/13.03.2019 la BIN Zaharia Ciocila Carmen.

Lotul de teren de 1.177,00 mp este înscris în Cartea Funciară nr. 64257 a localității Comănești; iar lotul de teren de 1.176,00 mp este înscris în Cartea Funciară nr. 64258 a localității Comănești. Construcțiile nu sunt intabulate, nu au proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor, nu sunt finalizate.

Descriere: Conform Extraselor de Carte Funciară pentru informare nr. cerere 6226, 6227/29.04.2020 emis de OCPI Comănești, sunt menționate sarcini în favoarea UAT Comănești, PROVIA EXIM și deschiderea procedurii de insolvență împotriva debitoarei ADL CONSTRUCT SRL pe o perioadă maximă de 12 luni, prin desemnarea administratorului judiciar al debitoarei pe LICHIDATOR EXPERT CONT INSOLVENCY.

Teren 1.177.00:

Carte Funciară Nr. : 64257;

Localitate Carte Funciară : Comănești ;

Număr Cadastral : 64257;

Tip act de proprietate Contract Vânzare - Cumpărare

Dreptul de proprietate : Deplin

Teren 1.176.00:

Carte Funciară Nr. : 64258;

Localitate Carte Funciară : Comănești ;

Număr Cadastral : 64258;



Tip act de proprietate Contract Vanzare - Cumparare nr. 277/10.07.2008 ;
Dreptul de proprietate : Deplin

La data evaluării, proprietatea rezidențială, se află în posesia SC A.D.L. CONSTRUCT SRL , dreptul de proprietate fiind considerat complet.

În cazul vânzării, drepturile de proprietate pot fi transferate integral după radierea sarcinilor din cărțile funciare. Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice deținute

Valorile recomandate includ:

- valoarea dreptului deplin asupra construcțiilor de tip blocuri B1 și B2 și a loturilor de terenuri pe care sunt acestea amplasate, cu suprafețele de 1.177,00 mp și 1.176,00 mp, identificate cu NC 64257, și NC 64258/ UAT Comănești.

Documentele avute la dispoziție de evaluator :

Nr. Crt.	Tip Document, Nr., Data
1.	Extras de Carte Funciară pentru informare nr. cerere 6226/29.04.2020 emis de OCPI Comănești
2.	Extras de Carte Funciară pentru informare nr. cerere 6227/29.04.2020 emis de OCPI Comănești
3.	Planșe din Proiectul vizat spre neschimbare
4.	Autorizație de construire nr 84/04.09.2007 eliberată de Primăria Comănești
5.	Acord unic nr 65/31.08.2007 emis de Primăria Comănești
6.	Memoriu de arhitectură avizat spre neschimbare nr 84/04.09.2007
7.	Deviz general privind cheltuielile necesare aferente investiției
8.	Memoriu tehnic de rezistență
9.	Raport de expertiză tehnică

2.2 Tipul proprietății; definirea pieței

Această proprietate imobiliară se încadrează în subpiața construcțiilor rezidențiale- de tip blocuri și teren.

Piața construcțiilor rezidențiale de tip blocuri, este o piață urbană cu caracter regional, pe care activează agenți economici din municipiu și județ.

Piața specifică a construcțiilor rezidențiale, din punct de vedere geografic este centrată pe zona Comănești a Județului Bacău.

2.3 Informații despre zonă

Ca mărime orașul Comănești este de categoria IV, având o populație de 23.670 de locuitori într-un teritoriu administrativ de 6 387 ha din care, 1168.10 intravilan și 5218.90 extravilan. Așezarea administrativă a orașului Comănești se întinde pe circa 10 km în lungul văii râului Trotuș, pe segmentul mijlociu al acestuia. Dintre afluenții Trotușului, cel mai important, cu un bazin hidrografic de 24kmp în arealul teritoriului administrativ, este Șupanul. Poziția geografică a orașului Comănești, traversat de DN 12 A și calea ferată construită de peste 100 de ani, îl include în circuitul de tranzit, prin pasul Ghimeș-Făget, făcându-se legătura Moldovei cu Transilvania.

Clima se caracterizează printr-un regim moderat al oscilațiilor temperaturii aerului, prin amplitudini termice anuale cuprinse între 10-12 grade C.



În mod obișnuit pe văi se localizează masa de aer rece și umed, în timp ce între culmi predomină timp senin cu soare și temperaturi mai ridicate.

CĂI DE TRANSPORT

Distanța și direcția față de orașele mari este:

- Bacău: 60 km nord-est prin DN 2G;
- Miercurea-Ciuc: 82 km vest prin DN 12A;
- Alitudinea: situat pe Valea Trotușului la 500m, fiind înconjurat de munți cu înălțime de max. 1349m.

Căile de acces în oraș sunt:

- Pe DN 12A Adjud-Miercurea -Ciuc, DC 148, DC 55;
- Pe calea ferată simplă electrificată Adjud-Ciceu.

Orașul Comănești are o rețea de străzi în lungime de 81.03km din care 34.06 km străzi modernizate (asfaltate, betonate) și 46.97 km (balastate).

Transportul : enumerare, stare de întreținere, investiții.

- Căi majore de comunicație rutieră 40.23 ha;
- Căi de comunicare feroviară 43.22 ha.

Descriere acces :

Accesul la proprietate se face din Strada Vasile Alecsandri, din care se intră pe strada Sanzienelor, după care se continuă pe strada Paraului din care se face și accesul pe proprietatea subiect .



2.4 Informații despre amplasament

Proprietățile imobiliare evaluate fac parte din amplasamentul general a unei zone de tip rezidențial și comercial, construite în perioada după 1990 .

Acest amplasament, în cadrul zonei, se remarcă prin:

- individualizare adecvată cu fațadă accesibilă;
- acces facil din strada Vasile Alecsandri, unde se află amplasamentul;
- terenuri în proprietate pentru fiecare proprietate, spații de recreere;



- aspect favorabil al vecinătăților;
- acces la toate utilitățile zonei: apă, canalizare, curent electric, gaze naturale, telefon, cablu, internet, toate fiind la limita proprietăților.

2.5 Descrierea clădirilor

Bloc B1, Bloc B2: Construcții cu formă poligonală ce este devoltată pe un regim de înălțime S+P+7 (8) Etaje. Funcțiunile prevăzute prin proiect este de locuințe la nivelurile curente; grădiniță sau birouri la parter; iar la subsol sunt prevăzute boxe și adăposturi ALA.

Alcătuirea structurală:

- pereți structurali din beton armat monolit în sistem fagure;
- planșee din beton armat monolit;
- închideri perimetrale din BCA de 30 cm grosime;
- pereți interiori din gips carton;
- scări de acces din beton armat monolit;
- casa lift din beton armat monolit;
- terasă circulabilă (parțial) și necirculabilă;
- învelitoare cu termoizolație ușoară și hidroizolație din folii bituminoase termosudabile.

Infrastructura:

- radier general pe grinzi din beton armat monolit;
- pereți subsol din beton armat monolit;
- planșeul din beton armat monolit peste subsol.

Descriere Subsol: fiecare bloc este prevăzut cu 32 boxe, adăpost ALA cu suprafața de 130,87 mp, cu gură de ieșire și cu 4 wc-uri aferente și căi de acces. Fiecare bloc este prevăzut cu 2 lifturi de 1,55 mp.

Adăpostul ALA are capacitatea de a adăposti 130 persoane, și este compartimentat în hol, încăpere de adăpostire, grupuri sanitare și ieșire de salvare. Grupurile sanitare se ventilează prin evacuarea aerului viciat din interior cu ajutorul supapelor de suprapresiune.

1 Boxă	5,45 mp
1 Boxă	5,40 mp
1 Boxă	5,28 mp
1 Boxă	6,05 mp
1 Boxă	4,20 mp
1 Boxă	4,43 mp
1 Boxă	4,82 mp
1 Boxă	4,89 mp
2 Boxe	4,11 mp
2 Boxe	4,93 mp
2 Boxe	4,21 mp
3 Boxe	4,74 mp
3 Boxe	3,80 mp
3 Boxe	3,32 mp
3 Boxe	3,83 mp
3 Boxe	4,34 mp

La parter se regăsesc spații destinate pentru grădiniță de copii și spații de birouri.

La etajul 1 se regăsesc următoarele tipuri de apartamente:

1 grasonieră	47,71 mp
--------------	----------



1 apartament cu 2 camere	79,27 mp
1 apartament cu 3 camere	115,81 mp
1 apartament cu 4 camere	151,70 mp

La etajele 2-7 sunt cate 2 apartamente cu 2 camere și 2 apartamente cu 3 camere.

La etajul 8 sunt 2 penthouse avand fiecare 203,29 mp.

La ambele blocuri infrastructura este realizată 100%; suprastructura este realizată 100%; compartimentările sunt realizate 100%. Finisajele la un bloc sunt 30%, iar pe un bloc nu sunt realizate. Finisajele exterioare nu sunt realizate.

Construcțiile nu are racordate instalații electrice, instalații sanitare, instalații termice, instalații de ventilație.

Construcțiile nu sunt branșate la apă, canalizare, gaze și energie electrică. Nu sunt efectuate finisaje interioare, tamplăriile exterioare sunt montate doar la cateva apartamente; nu sunt montate lifturi, obiecte sanitare, etc.

2.6 Informații de piață disponibile; scurtă analiză

✚ Situația curentă

La data prezentei evaluări piața imobiliară a construcțiilor rezidențiale de tip blocuri este în creștere în țară. În județul Bacău majoritatea blocurilor construite după anul 2007 sunt edificate în Mun Bacău; iar în Comănești proprietățile subiect sunt sigurele blocuri edificate după anul 2007. Din analiza statistică a evoluțiilor din piața rezidențială rezultă că asistăm la un moment în care piața este captivă între un nivel ridicat al cererii și o ofertă relativă redusă pentru Comănești. Datele arată că cererea pentru construcții rezidențiale este în creștere.

Oferta competitivă

În ceea ce privește construcțiile de locuințe, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) arata ca, în primele nouă luni din 2019 au fost finalizate, la nivel național, 46.437 de locuințe, în creștere cu 6.059 de locuințe (circa 15%) față de perioada similară a anului anterior. În perioada iulie-septembrie au fost finalizate, la nivel național, un număr de 19.233 de unități locative – ceea ce echivalează cu un avans de aproape 11% față de perioada similară a anului trecut (când au fost livrate, la nivel național, 17.363 de unități locative). Tendința a fost una semnificativ ascendentă și comparativ cu cel de-al doilea trimestru al anului, când la nivel de țară au fost predate, potrivit datelor oficiale, 14.490 de unități locative.

Avansul a fost, în acest din urmă caz, de aproape 33%. Important de menționat ar fi ca T3 2019 este, potrivit statisticilor oficiale, cel mai prolific trimestru al treilea din 2007 încoace, deci de mai bine de zece ani. Spre comparație, în T3 2018 – an care a marcat apogeul livrărilor de locuințe pe piața autohtonă –, la nivel național au fost finalizate 14.410 unități locative. În acel an, o adevărată „explozie” la capitolul livrări de locuințe a avut loc în ultimul trimestru, când au fost finalizate 27.751 de locuințe – ceea ce constituie, încă, un record trimestrial pentru piața locală din 2006 încoace. Ținând cont de ciclicitatea pieței construcțiilor, este de așteptat, desigur, ca și ultimul trimestru din 2019 să aducă o majorare în ceea ce privește livrările de locuințe. În acest context, estimările Analize Imobiliare vizează, pentru tot parcursul lui 2019, atingerea unui volum de cel puțin 62.000 de unități locative finalizate la nivel național – în creștere de la 59.700 de unități locative livrate în 2018. Acesta ar fi cel mai mare volum de livrări consemnat din 2008 încoace (când au fost finalizate peste 64.000 de unități locative).

Datele Institutului Național de Statistică arată că, și în al treilea trimestru din 2019, majoritatea locuințelor finalizate la nivel național au fost situate în mediul urban – este vorba, mai exact, despre o pondere de 58,7% din total (în scădere, însă, de la 62,6% în cele trei luni anterioare), echivalând cu 11.289 de unități, din totalul de 19.233.

Unitățile locative livrate în mediul rural, pe de altă parte, au atins un număr de 7.944 de unități, reprezentând o pondere de 41,3%. Comparativ cu perioada similară din 2018 poate fi observată o scădere a ponderii deținute de locuințele finalizate în mediul urban, de la 62,4% (10.834 de unități locative).

Și trimestrul trecut, majoritatea covârșitoare a locuințelor finalizate, respectiv 97,2% din total, au fost realizate din fonduri private, în vreme ce doar restul de 2,8% au fost construite din fonduri publice – este vorba despre 18.694 de locuințe, față de doar 539. Comparativ cu perioada similară din 2018 poate fi observat o scădere a ponderii locuințelor realizate din fonduri publice, de la o cota de piață de 4% și un număr de 696 de unități locative. În categoria locuințelor realizate din fonduri private se încadrează, desigur, atât cele ridicate pe cont propriu de către consumatori finali, cât și cele din cadrul ansamblurilor rezidențiale dezvoltate de către investitori privați (este de presupus, desigur, că cea din urmă categorie este majoritară).

Cererea solvabilă

Mediul economic al județului Bacău, și a localităților Comănești, Moinești, Onești, polarizează agenți economici care activează la nivel local și național, și cererea va exista constant, mai ales pentru proprietăți rezidențiale de tip apartament, poziționate în zone aerisite, cu facilități, construcții noi. La momentul evaluării în Comănești se regăsesc apartamente la vânzare edificate înaintea anului 1989, iar potențialii cumpărători care nu sunt condiționați de zone centrale sau mediane, și care au autoturisme proprii preferă zone la periferia municipiului Comănești.

Echilibrul pieței

Din analiza statistică a evoluțiilor din piața rezidențială rezultă că asistăm la un moment în care piața este captivă între un nivel ridicat al cererii și o ofertă relativă redusă. Datele arată că cererea pentru apartamente și case de vânzare este în continuare puternică.

Deși ritmul de creștere a prețurilor s-a mai temperat în primul trimestru al acestui an, ne confruntăm cu un comportament de apreciere continuă a apartamentelor bazată pe creșterea cererii și lipsa ofertei. O creștere sustenabilă a valorii proprietăților imobiliare ar trebui susținută de investiții în infrastructură, utilități și servicii sociale de ciliate accesibile comunităților din noile ansambluri rezidențiale.

Concluzie: Piața vânzătorului (Oferta < Cererea)



Capitolul III – ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1 Cea mai bună utilizare

Conceptul de „cea mai bună utilizare” (CMBU) este conceptul care este în relație directă cu valoarea de piață. Prin analiza CMBU a proprietăților imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitivă și profitabilă.

În conformitate cu Standardul Internațional de Evaluare SEV 100- Cadru general -, CMBU este definită ca: „Utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare”.

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

1. Sa fie permisă legal;
2. Sa fie posibilă fizic;
3. Sa fie fezabilă financiar;
4. Sa fie maxim profitabilă.

Analiza CMBU se realizează de obicei atât pentru terenul considerat liber, cât și pentru proprietatea construită.

CMBU pentru terenurile libere: terenurile libere de 1.177,00 m.p. și 1.176,00 mp în proprietate deplină, deci ar trebui să vorbim de terenurile libere de sub construcții. Construcțiile de tip blocuri, sunt amplasate într-o zonă coerentă cu utilizări rezidențiale și comerciale. Luând în considerare aceste aspecte: amplasarea, destinația inițială la construirea blocurilor, dacă amplasamentele nu ar fi construite la data evaluării, ele ar putea prezenta interes maxim pentru o dezvoltare similară și putem afirma că, amplasamentele analizate se află în CMBU a lor, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare.

Pentru proprietățile construite: de regulă, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber, este ca și în cazul de față, și astfel proprietățile se află în cea mai bună utilizare a lor, utilizare coerentă cu a celorlalte imobile din zonă (rezidențială pe etaje și comerciale la parter).

3.2 Modul de abordare a valorii

În conformitate cu Standardele profesionale internaționale, europene și ale ANEVAR, există trei tipuri de abordări:

• *Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea proprietății similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.*

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.



• *Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare.*

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței.(proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează cand există informații suficiente pe piață, cand nivelul chiriei și cel al gradului de ocupare sunt la nivelul pieței și cand există informații despre tranzacții sau oferte de vanzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare. Această abordare nu s-a aplicat, deoarece nu au fost identificate la închiriere proprietăți similare.

• *Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcțiilor a deprecierilor cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării.*

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci cand proprietatea imobiliară include:

- *Construcții noi sau construcții relativ nou construite;*
- *Construcții mai vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierii acestora;*
- *Construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată*

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea proprietăților imobiliare sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

Pentru cazul concret al evaluării proprietății ce face obiectul raportului de față, considerăm ca adecvată abordarea prin cost.

Clădirile propriu-zise se evaluează la valoarea de piață. Aceasta este valoarea de piață a proprietății integrale (teren în suprafață de 2.353,00+ clădiri).

3.3 Abordarea prin cost

Prin această abordare se obține o indicație asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor (de înlocuire sau de reconstrucție) a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii de piață estimate a terenului.

Evaluarea terenului

Metoda comparației directe

Această metodă se recomandă pentru terenurile libere sau considerate libere, cand există date suficiente și sigure privind tranzacții cu terenuri similare în zonă.

Pe baza celor 3 comparabile selectate ca fiind cele mai relevante, a fost întocmită următoarea grilă de calcul:

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3



Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		239.202	80.550	66.000
	Suprafata (mp)	2.353,00	13.289,0	5.370,0	3.000,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		18	15	22
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-5%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,9	-0,8	-1,1
	Justificare ajustare	Marja de negociere se corelează în funcție de prețul solicitat, urmărindu-se aducerea comparabilelor la posibile prețuri de tranzacționare cat mai apropiate de realitate. Ajustările pentru acest tip de proprietate este de -10% .			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		17	14	21
	2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		17	14	21
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecărei comparabile este deplin ca și în cazul proprietății subiect. Nu se aplică ajustări.			
	3	Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		17	14	21
	Justificare ajustare	Condițiile de finanțare sunt similare și nu se aplică ajustări.			
	4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		17	14	21
	Justificare ajustare	Condițiile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele. Nu se aplică ajustări.			
	5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		17	14	21
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare cheltuieli imediat dupa cumparare la nici o comparabila.			
	6	Conditii de piata	29.04.2020	Similar	Similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		17	14	21
	Justificare ajustare	Pentru comparabilele cu o vechime (a tranzactiei/ofertei) < 3 luni nu se aplică ajustări.			
	Corectii specifice proprietatii				



7	Localizare	Str. V. Alecsandri	Zona Kaufland	Zona Pensiune Soimul	Zona Pensiunea Hymalaia
	Ajustare (%)		15,0%	15,0%	15,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		2,6	2,1	3,1
	Justificare ajustare	Toate comparabilele sunt localizate inferior față de proprietatea subiect și se aplică ajustări de 15%.			
8	Acces teren	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu se aplică ajustări, deoarece accesul celor 3 comparabile este ca și a proprietatii de evaluat.			
9	Suprafata	2.353,00	13.289,00	5.370,00	3.000,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-10.936,0	-3.017,0	-647,0
	Ajustare (%)		10,9%	3,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		1,87	0,43	0,00
	Justificare ajustare	Se apreciază o ajustare de 0,5% pentru fiecare 500 mp diferență în plus sau în minus. Comparabila 1 se ajustează cu: $(2.353,00-13.289,00)/500 \cdot 0,5\% = 10,94\%$; Comparabila 2 se ajustează cu: $(2.353,00-5.370,00)/500 \cdot 0,5\% = 3,0\%$. Loturile de teren cu cat sunt mai mari, cu atat valoarea pe 1 mp este mai mică.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	Regulată	Regulată	Regulată	Regulată
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu se aplică ajustări, raportul laturilor celor 3 comparabile si a terenului subiet sunt proporționale și au forme regulate.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Toate utilitatile	Toate utilitatile	Toate utilitatile	Toate utilitatile
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu se aplică ajustări pentru utilități, deoarece toate comparabilele au utilitățile la limita proprietății.			
12	Indicatori urbanistici				
	POT	Existent	Existent	Existent	Existent
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Indicatorii urbanistici sunt stabiliți prin planul urbanistic zonal al primăriei. Nu se aplică ajustări.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu se regăsesc construcții ce necesită demolarea, nu se aplică ajustări.			
14	Alti factori	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0%	0%	0%



Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Justificare ajustare	Nu este cazul.			
Ajustare NETA		4,4	2,6	3,1
Ajustare NETA (%)		25,9%	18,0%	15,0%
Ajustare BRUTA		4,4	2,6	3,1
Ajustare BRUTA (%)		25,9%	18,0%	15,0%
Numar ajustari (diferite de zero)		2	2	1
RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
Valoare ajustata (EUR/mp)		22	17	24
Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
• Nr. Ajustari	2	1		
Valoare (EUR/mp)	17	24		
Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	24			Valori unitare
Valoare teren (EUR)	56.554	rotunjit	56.600	24
Valoare teren (LEI)			274.086	116
Data evaluarii (zz.ll.aaaa):	29.04.2020			
1 EUR=	4,8425			

Evaluarea construcției

1. Metoda comparației directe unitare

Prin această metodă se estimează costul unitar al construcției evaluate, fie prin unitatea de suprafață fie pe unitatea de volum. De mare importanță este corectitudinea măsurătorilor preluate din planșe. S-au preluat costuri unitare cunoscute de la structuri similare preluate din cataloage de specialitate. Nu au fost necesare corecții care să ia în considerare diferențele tructurii evaluate și cea din catalog.

2. Metoda costurilor segregate

În această metodă, se identifică principalele componente ale clădirii evaluate, iar costurile unitare se aplică independent, pentru fiecare componentă în parte sau la unitățile de măsură adecvate componentelor.

Ulterior se însumează costurile tuturor componentelor, ținând cont de costurile unitare pe component sau pe unitatea de măsură, rezultatul fiind costul segregat total. La costul total se va ține cont și de costurile indirecte și de profitul investitorului imobiliar, care vor fi adăugate.



RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar raport: SC A.D.L. CONSTRUCT SRL
Proprietate Evaluata: BLOC 1Data evaluarii: 29.04.2020 / Curs la data evaluarii: 4,8425 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,000 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 1,000 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

FISA NR. 1 - BLOC (calculata)

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa int.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	7BLOC8E	Structura realizata pe diafragme de beton armat, cu plaseu de beton si fatade. Infrastructura este de tipul cuvei de protectie seismică cu fundatie de tip radier general. In zona casei scarii este realizata structura de beton a puțului de lift si la ultimul etaj casa troliilor aferenta liftului.		Acid	B	4493,89	936,927	4210446,876	100	4210446,876	0	1	43
2	TERNE 8E	Terasa bloc 8 etaje		mpAd	B	456,76	50,058	22864,49208	100	22864,49208	0	1	44
3	FOBFS8E	Finisaj obisnuit fara scara		mpAd		4493,89	1188,027	5338862,655	30	1601658,797	3737203,859	1	44
4	ELINGR8E	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd		4493,89	98,172	441174,1691	0	0	441174,1691	1	44
5	INCELS8E	Instalatii de incalzire		mpAd		4493,8	161,595	726175,611	0	0	726175,611	1	44
6	FINSC4AP8	Finisaje scara		mpAd		4493,89	800,847	3598918,325	0	0	3598918,325	1	44
7	CHFOB8E	Obiecte sanitare: chiuveta+baterie amestec		buc.		34	1054,134	35840,556	0	0	35840,556		
8	CALAWC8E	Obiecte sanitare: cada+lavoar+Wc		buc.		30	3730,86	111925,8	0	0	111925,8		
9	LAVWC8E	Obiecte sanitare: lavoar+Wc		buc.		18	1280,286	23045,148	0	0	23045,148		
10	DUSLAWC8E	Obiecte sanitare: Cuva dus+lavoar+Wc		buc.		2	2199,96	4399,92	0	0	4399,92		
		TOTAL FISA LEI						14513653,55		5834970,165	8678683,387		
		TOTAL FISA EURO						1204649,957					
Note:													

- Cost unitar indexat este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje. Coef. recapit. deviz analitic, Coef. chelt. indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare si corectat cu coef. pt. dist. transp si manopera

- TVA (col.7) reprezinta cota de TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-OR C. rezidentiale"; 2 = "CI-OR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-OR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MTek si constructii speciale"; 4 = metoda costurilor segregate" / IROVAL



Data evaluarii: 29.04.2020 / Curs la data evaluarii: 4,8425 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,000 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 1,000 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

RAPORT DE EVALUARE
 Beneficiar raport: SC A.D.L. CONSTRUCT SRL
 Proprietate Evaluata: BLOC 2

FISA NR. 1 - BLOC (calculata)

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
1	7BLOC8E	Structură realizată pe diafragme de beton armat, cu plăseu de beton și fațade. Infrastructura este de tipul cuvei de protecție seismică cu fundație de tip radier general. În zona casei scrii este realizată structura de beton a puțului de lift și la ultimul etaj casa troliilor aferentă liftului.	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
				Acid	B	4493,89	936,927	4210446,876	100	4210446,876	0	1	43
2	TERNE8E	Terasă bloc 8 etaje		mpAd	B	456,76	50,058	22864,49208	100	22864,49208	0	1	44
3	FOBFS8E	Finisaj obișnuit fără scară		mpAd		4493,89	1188,027	5338862,655	0	0	5338862,655	1	44
4	ELINGR8E	Instalații electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd		4493,89	98,172	441174,1691	0	0	441174,1691	1	44
5	INCELF8E	Instalații de încălzire		mpAd		4493,8	161,595	726175,611	0	0	726175,611	1	44
6	FINSCAP8	Finisaje scară		mpAd		4493,89	800,847	3598918,325	0	0	3598918,325	1	44
7	CHFOBO8E	Obiecte sanitare: chiuveta+baterie amestec		buc.		34	1054,134	35840,556	0	0	35840,556		
8	CALAWC8E	Obiecte sanitare: cada+lavoar+Wc		buc.		30	3730,86	111925,8	0	0	111925,8		
9	LAVWC8E	Obiecte sanitare: lavoar+Wc		buc.		18	1280,286	23045,148	0	0	23045,148		
10	DUSLAWC8E	Obiecte sanitare: Cuva dus+lavoar+Wc		buc.		2	2199,96	4399,92	0	0	4399,92		
		TOTAL FISA LE						14513653,55		4233311,368	10280342,18		
		TOTAL FISA EURO						874199,5598					

Note:

- Cost unitar indexat este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje. Coef. recapit. deviz analitic. Coef. chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare si corectat cu coef. pt. dist.transp. si manopera

- TVA (col.7) reprezinta cota de TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "Cl-CR C.rezidentiale"; 2 = "Cl-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "Cl-CR Cladini cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL



2. Metoda costurilor segregate

EVALUARE BLOC DE LOCUINTE CONFORT SPORT P+8 PLUS DEMISOL NELOCUIBIL (CENTRALĂ TERMICĂ + BOXE), O SCARĂ, 30 APARTAMENTE, TOATE FACILITĂȚILE, STRUCTURĂ DIN BETON ARMAT, TERASĂ BETON ARMAT, ÎNCĂLZIRE CENTRALĂ GAZE PROPRIE, ASCENSOR

- METODA COSTURILOR SEGREGATE -

Calcul conform "Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe - procentual și valoric" - decembrie 2019, Fișa 14 (asim.) - Bloc de locuințe confort sport P+10 plus demisol nelocuibil (centrală termică + boxe), o scară, 22 apartamente, toate facilitățile, structură din beton armat, terasă beton armat, încălzire centrală gaze proprie, ascensor

Arie construita desfasurata		Ad = 4.493,89 mp						
Nr. crt.	Denumirea lucrării (include toate tipurile de lucrări)	UM	Costuri pe mp Ad (lei)	Pondere din total cost	Costuri totale lucrare (lei)	Stadiu executie lucrare (%)	Costuri lucrari executate (lei)	Costuri lucrari de executat (lei)
1	Excavatii	mc	27,72	0,80%	124.571	100%	124.571	0
2	Umpluturi si compactari	mc	3,87	0,11%	17.391	100%	17.391	0
3	Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	12,73	0,37%	57.207	0%	0	57.207
5	Beton simplu	mc	52,56	1,52%	236.199	100%	236.199	0
4	Structura din beton armat	mc	650,43	18,80%	2.922.961	100%	2.922.961	0
6	Scari si podeste din beton	ml	32,00	0,92%	143.804	100%	143.804	0
7	Zidarii	mc	90,96	2,63%	408.764	100%	408.764	0
8	Inchideri si compartimentari	mp	44,66	1,29%	200.697	100%	200.697	0
9	Confectii metalice	kg	19,25	0,56%	86.507	100%	86.507	0
10	Izolații protecție terasa	mp	37,07	1,07%	166.589	0%	0	166.589
11	Termoizolatii conducte	mp	3,75	0,11%	16.852	0%	0	16.852
12	Tamplarie din lemn	mp	179,90	5,20%	808.451	0%	0	808.451
13	Tamplarie PVC armat	mp	140,22	4,05%	630.133	0%	0	630.133
14	Tâmplărie metalică	kg	3,47	0,10%	15.594	100%	15.594	0
15	Geamuri simple	mp	3,44	0,10%	15.459	0%	0	15.459
16	Geamuri termopan	mp	38,02	1,10%	170.858	0%	0	170.858
17	Geamuri armate	mp	1,45	0,04%	6.516	0%	0	6.516
18	Pardoseli din beton simplu	mp	9,50	0,27%	42.692	100%	42.692	0
19	Pardoseli din mozaic venețian	mp	56,88	1,64%	255.612	0%	0	255.612
20	Pardoseli din marmură	mp	88,62	2,56%	398.249	0%	0	398.249
21	Pardoseli din gresie glazurata	mp	21,78	0,63%	97.877	0%	0	97.877
22	Pardoseli din parchet	mp	112,86	3,26%	507.180	0%	0	507.180
23	Tencuieli interioare	mp	424,80	12,28%	1.909.004	30%	572.701	1.336.303
24	Zugrăveli interioare	mp	279,62	8,08%	1.256.582	0%	0	1.256.582
25	Placaje faianța la interior	mp	41,04	1,19%	184.429	0%	0	184.429
26	Vopsitorii interioare	mp	21,64	0,63%	97.248	0%	0	97.248
27	Tencuieli exterioare	mp	200,80	5,80%	902.373	0%	0	902.373
28	Placaje exterioare	mp	111,40	3,22%	500.619	0%	0	500.619
29	Trotuar plăci mozaicate	mp	2,86	0,08%	12.853	0%	0	12.853
30	Alte lucrări de construcții	%	54,27	1,57%	243.883	100%	243.883	0
31	Bransament apa - canal	lei	22,10	0,64%	99.315	0%	0	99.315
32	Coloane și legături sanitare	lei	99,00	2,86%	444.895	0%	0	444.895
33	Obiecte și armături sanitare	lei	106,10	3,07%	476.802	0%	0	476.802
34	Bransament electric	lei	11,60	0,34%	52.129	0%	0	52.129
35	Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	31,11	0,90%	139.805	0%	0	139.805
36	Aparate electrice	lei	20,80	0,60%	93.473	0%	0	93.473
37	Corpuri de iluminat	lei	32,00	0,92%	143.804	0%	0	143.804
38	Bransament gaze	lei	39,60	1,14%	177.958	0%	0	177.958
39	Centrală termică proprie	lei	45,50	1,31%	204.472	0%	0	204.472
40	Coloane și legături încălzire	ml	95,40	2,76%	428.717	0%	0	428.717
41	Corpuri de încălzire	kg	106,00	3,06%	476.352	0%	0	476.352
42	Alte instalații comune	%	18,28	0,53%	82.148	100%	82.148	0
43	Ascensor	lei	65,50	1,89%	294.350	0%	0	294.350
TOTAL COSTURI (RON):			3.460,56	100%	15.551.376		5.097.914	10.453.462



EVALUARE BLOC DE LOCUINȚE CONFORT SPORIT P+8 PLUS DEMISOL NELOCUIBIL (CENTRALĂ TERMICĂ + BOXE), O SCARĂ, 30 APARTAMENTE, TOATE FACILITĂȚILE, STRUCTURĂ DIN BETON ARMAT, TERASĂ BETON ARMAT, ÎNCĂLZIRE CENTRALĂ GAZE PROPRIE, ASCENSOR

- METODA COSTURILOR SEGREGATE -

Calcul conform "Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe - procentual și valoric" - decembrie 2019, Fișa 14 (asim.) - Bloc de locuințe confort sporit P+10 plus demisol nelocuibil (centrală termică + boxe), o scară, 22 apartamente, toate facilitățile, structură din beton armat, terasă beton armat, încălzire centrală gaze proprie, ascensor

Arie construita desfasurata		Ad = 4.493,89 mp						
Nr. crt.	Denumirea lucrării (include toate tipurile de lucrari)	UM	Costuri pe mp Ad (lei)	Pondere din total cost	Costuri totale lucrare (lei)	Stadiu execuție lucrare (%)	Costuri lucrari executate (lei)	Costuri lucrari de executat (lei)
1	Excavatii	mc	27,72	0,80%	124.571	100%	124.571	0
2	Umpluturi si compactari	mc	3,87	0,11%	17.391	100%	17.391	0
3	Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	12,73	0,37%	57.207	100%	57.207	0
5	Beton simplu	mc	52,56	1,52%	236.199	100%	236.199	0
4	Structura din beton armat	mc	650,43	18,80%	2.922.961	100%	2.922.961	0
6	Scari si podeste din beton	ml	32,00	0,92%	143.804	100%	143.804	0
7	Zidarii	mc	90,96	2,63%	408.764	100%	408.764	0
8	Inchideri si compartimentari	mp	44,66	1,29%	200.697	100%	200.697	0
9	Confectii metalice	kg	19,25	0,56%	86.507	100%	86.507	0
10	Izolații protecție terasa	mp	37,07	1,07%	166.589	0%	0	166.589
11	Termoizolatii conducte	mp	3,75	0,11%	16.852	0%	0	16.852
12	Tamplarie din lemn	mp	179,90	5,20%	808.451	0%	0	808.451
13	Tamplarie PVC armat	mp	140,22	4,05%	630.133	0%	0	630.133
14	Tâmplărie metalică	kg	3,47	0,10%	15.594	100%	15.594	0
15	Geamuri simple	mp	3,44	0,10%	15.459	0%	0	15.459
16	Geamuri termopan	mp	38,02	1,10%	170.858	0%	0	170.858
17	Geamuri armate	mp	1,45	0,04%	6.516	0%	0	6.516
18	Pardoseli din beton simplu	mp	9,50	0,27%	42.692	100%	42.692	0
19	Pardoseli din mozaic venețian	mp	56,88	1,64%	255.612	0%	0	255.612
20	Pardoseli din marmură	mp	88,62	2,56%	398.249	0%	0	398.249
21	Pardoseli din gresie glazurata	mp	21,78	0,63%	97.877	0%	0	97.877
22	Pardoseli din parchet	mp	112,86	3,26%	507.180	0%	0	507.180
23	Tencuieli interioare	mp	424,80	12,28%	1.909.004	0%	0	1.909.004
24	Zugrăveli interioare	mp	279,62	8,08%	1.256.582	0%	0	1.256.582
25	Placaje faianța la interior	mp	41,04	1,19%	184.429	0%	0	184.429
26	Vopsitorii interioare	mp	21,64	0,63%	97.248	0%	0	97.248
27	Tencuieli exterioare	mp	200,80	5,80%	902.373	0%	0	902.373
28	Placaje exterioare	mp	111,40	3,22%	500.619	0%	0	500.619
29	Trotuar plăci mozaicate	mp	2,86	0,08%	12.853	0%	0	12.853
30	Alte lucrari de constructii	%	54,27	1,57%	243.883	100%	243.883	0
31	Bransament apa - canal	lei	22,10	0,64%	99.315	0%	0	99.315
32	Coloane si legaturi sanitare	lei	99,00	2,86%	444.895	0%	0	444.895
33	Obiecte si armaturi sanitare	lei	106,10	3,07%	476.802	0%	0	476.802
34	Bransament electric	lei	11,60	0,34%	52.129	0%	0	52.129
35	Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	31,11	0,90%	139.805	0%	0	139.805
36	Aparate electrice	lei	20,80	0,60%	93.473	0%	0	93.473
37	Corpuri de iluminat	lei	32,00	0,92%	143.804	0%	0	143.804
38	Bransament gaze	lei	39,60	1,14%	177.958	0%	0	177.958
39	Centrală termică proprie	lei	45,50	1,31%	204.472	0%	0	204.472
40	Coloane și legături încălzire	ml	95,40	2,76%	428.717	0%	0	428.717
41	Corpuri de încălzire	kg	106,00	3,06%	476.352	0%	0	476.352
42	Alte instalatii comune	%	18,28	0,53%	82.148	0%	0	82.148
43	Ascensor	lei	65,50	1,89%	294.350	0%	0	294.350
TOTAL COSTURI (RON):			3.460,56	100%	15.551.376		4.500.271	11.051.105



3.5 Reconcilierea valorii

Pentru proprietatea supusă evaluării, prin aplicarea metodei de evaluare s-a estimat următoarele valori :

BLOC 1	5.834.970 LEI	1.204.950 EURO
BLOC 2	4.233.311 LEI	874.200 EURO
TEREN	274.086 LEI	56.600 EURO

Criteriile pe baza cărora am ajuns la estimarea valorii finale, fundamentată și semnificativă sunt:

- Adecvarea;
- Precizia;
- Cantitatea informațiilor.

Ca urmare, evaluatorul propune ca valoare a proprietății valoarea estimată în abordarea prin cost- metoda comparațiilor unitare, rotunjită la euro și anume :

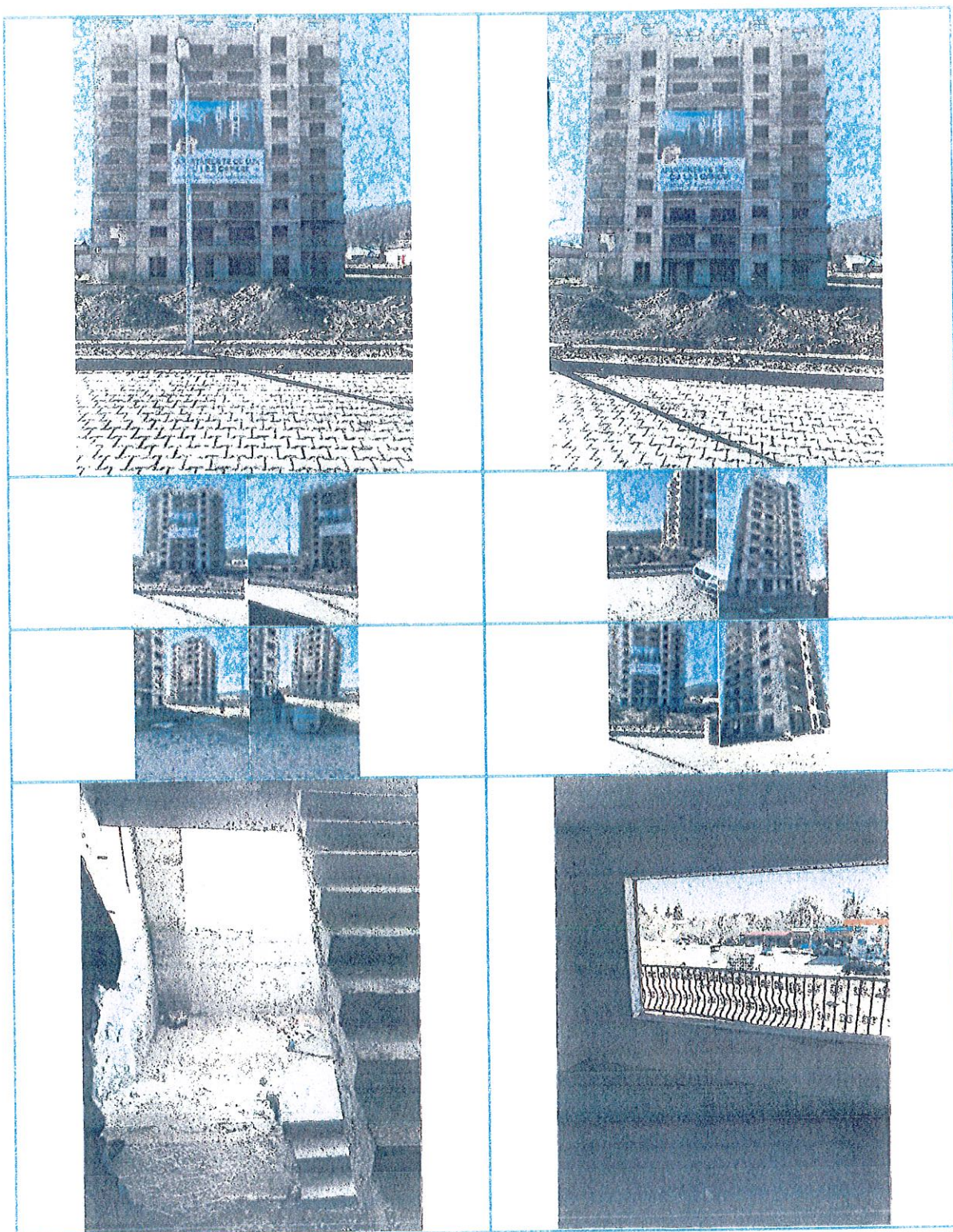
10.342.367 LEI, echivalentul a 2.135.750 EURO

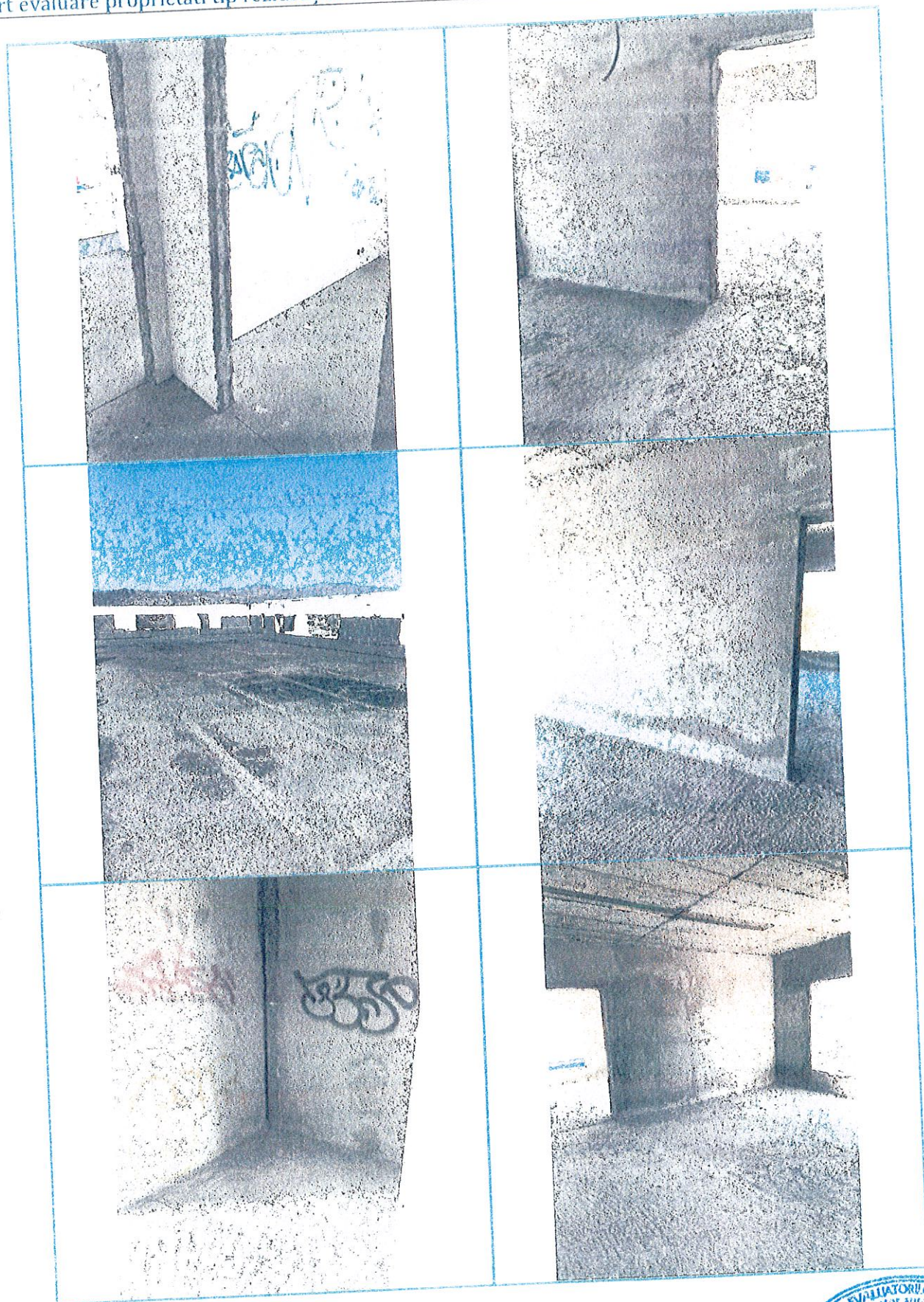
A. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Date de piață

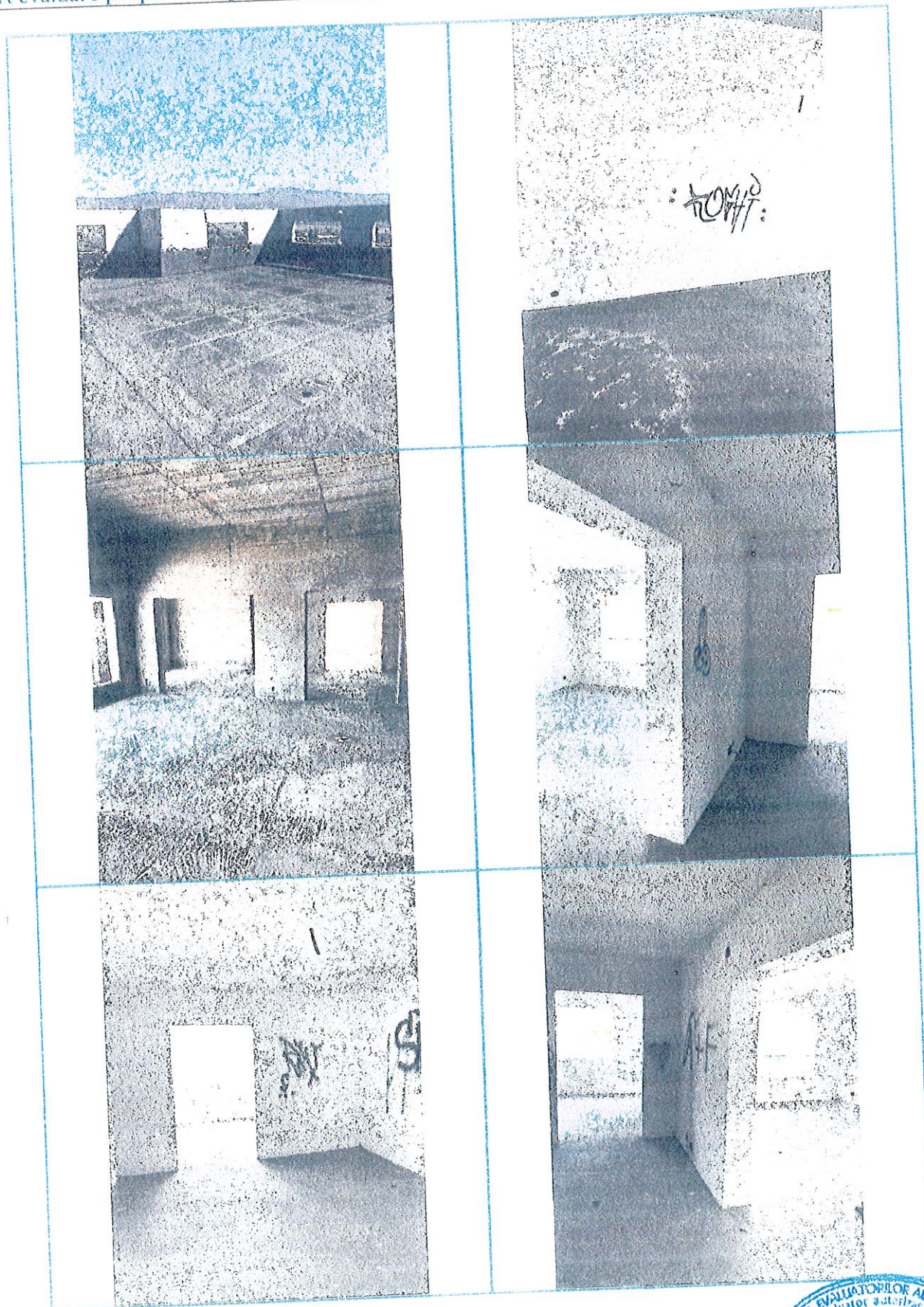
1. Documentar foto color, pe timp de zi cu înscrierea datei.
2. Localizarea proprietății la nivel de localitate.
3. Comparabile utilizate vanzare.

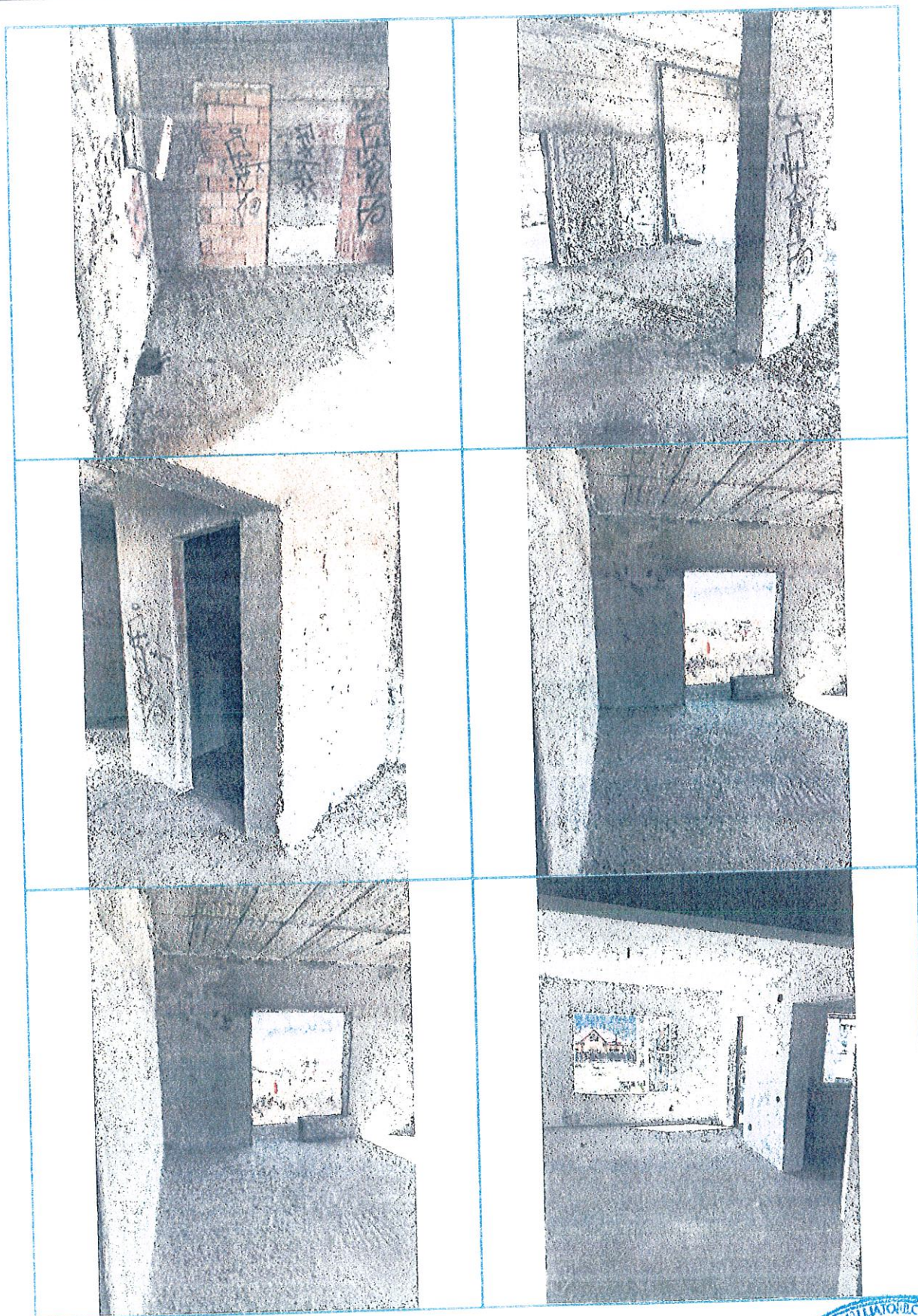


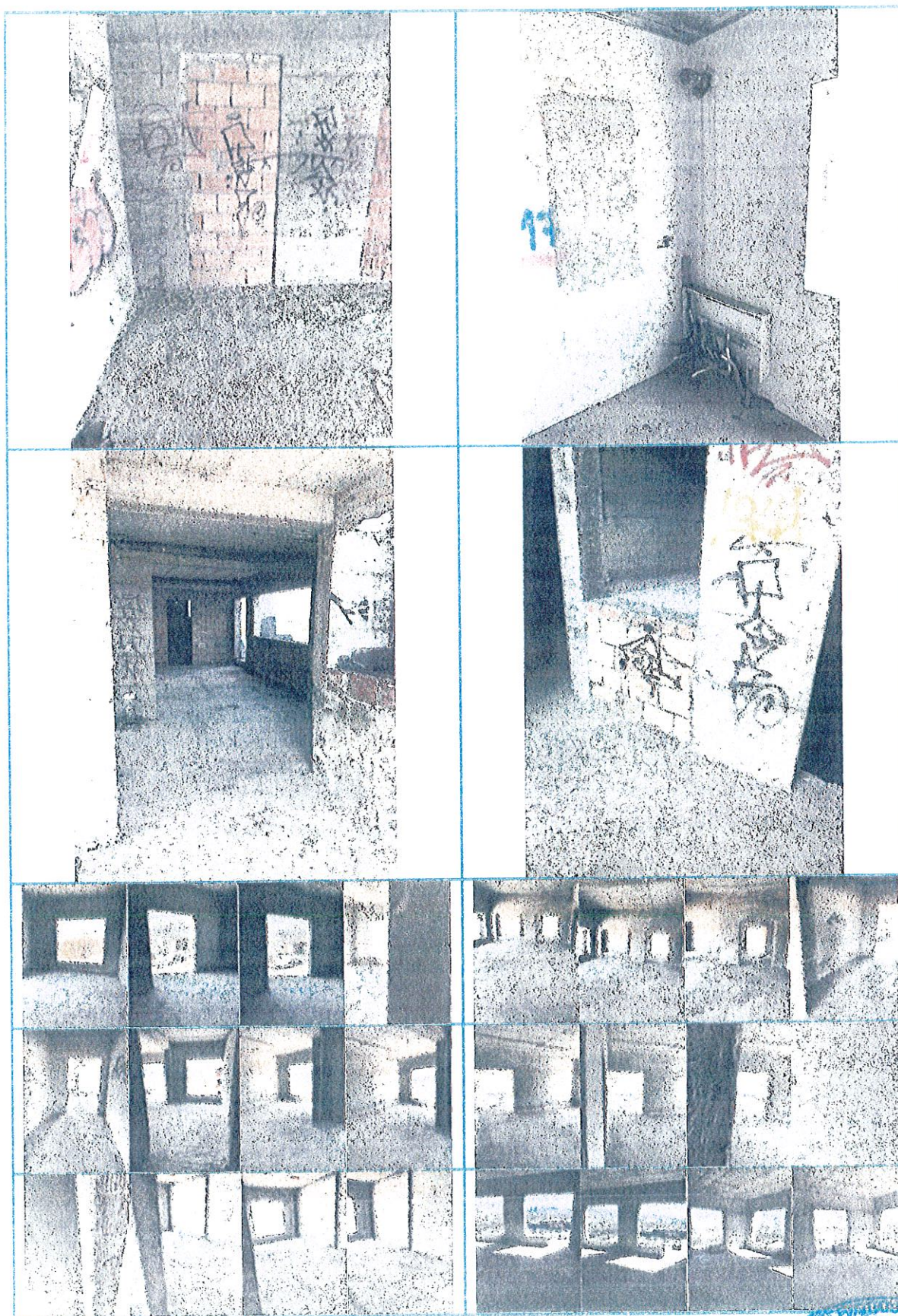
Anexa A. 1. - Documentar foto

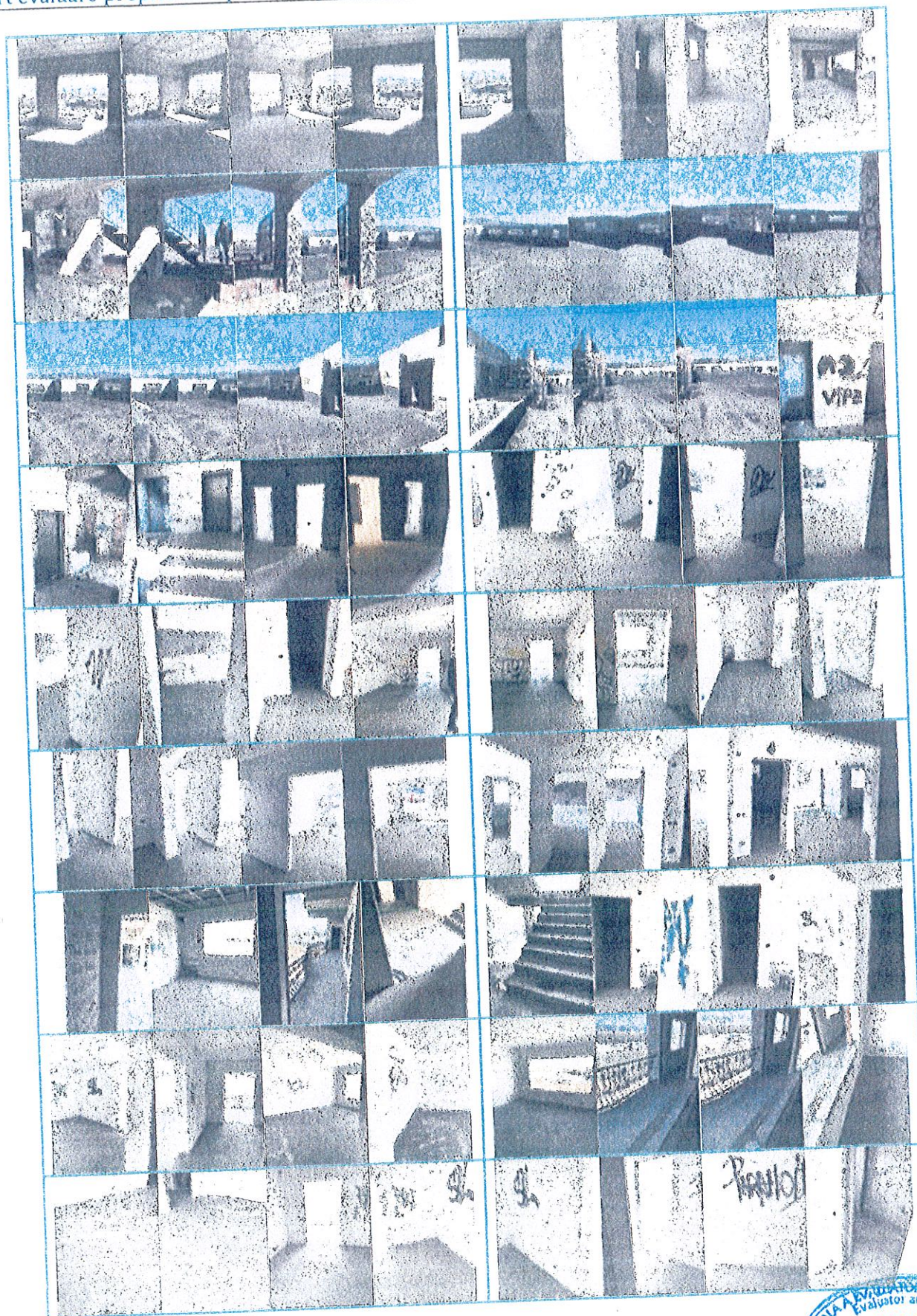


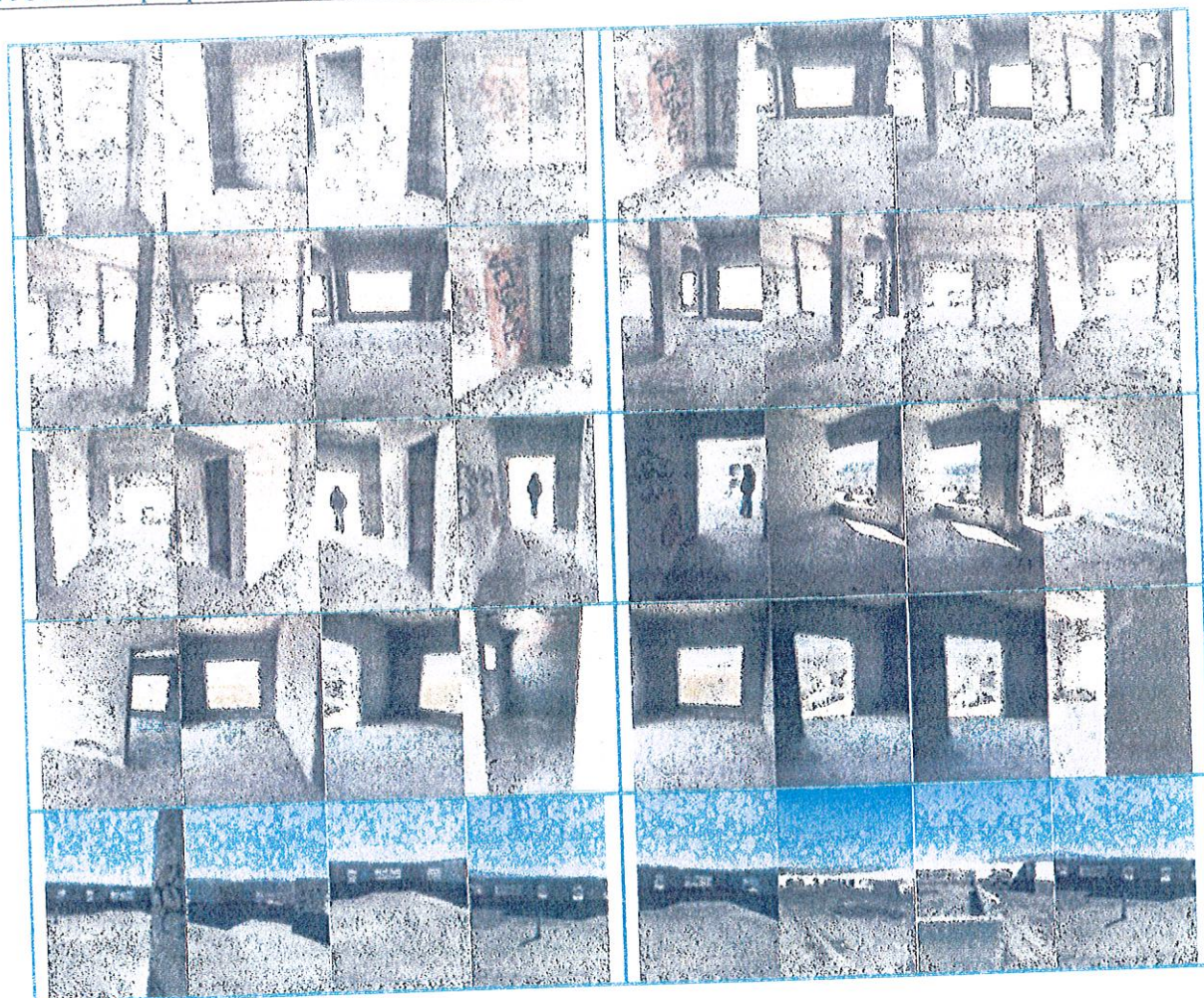












A1. Localizarea proprietății la nivel de localitate



29.04.2020

Raport evaluare proprietati tip rezidential



Anexa A. 2.

Ofertele identificate în analiza de piață – vânzare terenuri :

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-langa-dedeman-kaufland-comanesti-IDb1yh2.html>



< > 01 — 05

Fotografie mare

Vanzator



Adrian

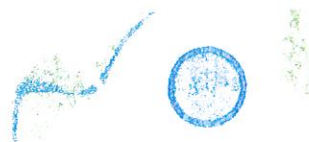
Anunturile utilizatorului

0740 141 574

Trimite mesaj

Loc de intalnire

Comanesti Judet Bacau



Teren intravilan - langa Dedeman_Kaufland-Comanesti

18 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de Proprietar

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila 13 289 m²

Descriere

Teren intravilan ideal pentru investitii (chenar galben - poza 2)

Langa Dedeman si Kaufland!!!

Destinatia terenului este MIXTA (rezidential/comercial)

Terenul este parcelat, actele fiind in buna regula (CF individuala pe fiecare parcela)

Toate utilitatile sunt in vecinatate (la limita proprietatii)

Suntem proprietari directi !!!

Pretul este de 18 euro/ mp + TVA



<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-comanesti-IDajoFZ.html#b46313439c>



Fotografie mare

Vanzator

Vasi

Anunturile utilizatorului

0746 179 919

Trimite mesaj

Loc de intalnire

Comanesti, Judet Bacau

Teren intravilan Comanesti

15 €

♥ 🔗



Orient de: **Proprietar**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafata utila **5 370 m²**

Prisitor Te asteapta peste 900 de premii

Descriere

Teren intravilan cu suprafata de 5370 metri patrati ,cu deschidere la strada principala DN 12A Strada Moldovei in apropierea pensiunii Cabana Solmui



<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-3000-mp-ID3Xf0Y.html#b46313439c>

< > 01 — 04

Fotografie mare

gigi

Trasmi.ro

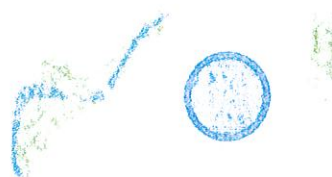
Anunturile utilizatorului

0729 567 890

Trimite mesaj

Loc de intalnire

Comanesti, judet Bacau



Teren intravilan 3000 mp

22 €



Oferta de Agentie

Extravilan / Intravilan Intravilan

Suprafata ut a 3 000 m²

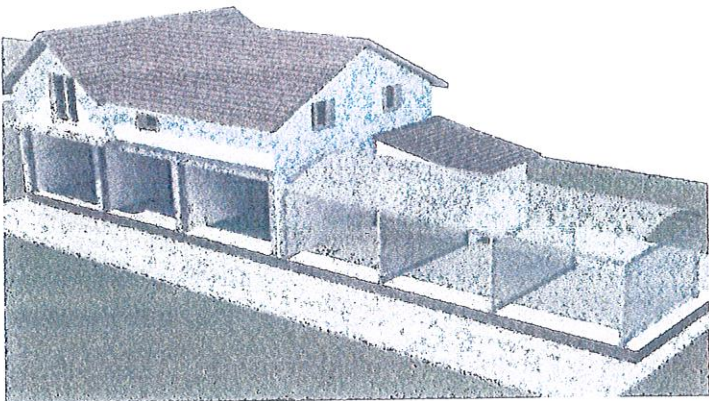
Te asteapta peste 900 de premii

Descriere

Vand teren intravilan 3000 mp cu deschidere de 45 m la strada, situat la iesirea din Comanesti spre Darmanesti, vis-a-vis de pensiunea noua HYMALAYA. Acte proprietate. Pretul se stabileste la fata locului!



<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-4340-mp-IDcinUU.html#b46313439c>



< > 01 — 07

Fotografie mare

Vanzator



Tincovici

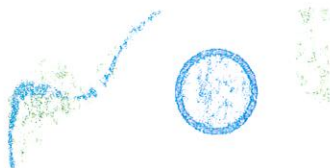
Anunturile utilizatorului

0756 454 482

Trimite mesaj

Loc de intalnire

Comanesti, judet Bacau



Teren intravilan 4340 mp



50 000 €

Ofert de Proprietar

Extravilan / Intravilan Intravilan

Suprafata utila 4 340 m²

PI STAR Te asteapta peste 900 de premii

Descriere

Proprietar Vand teren Intravilan 4340 mp

- Cu deschidere de 48 m la strada principala
- Curent trifazic 380W-220W cu panou electric pe teren
- Apa trasă pe teren apometru nou + Aviz apele române
- Posibilitate branșare la Gaz (dar încă nu este tras pe teren)dar se poate trage
- Cadastru
- Certificat Urbanistic
- Studiu Geotehnic
- Proiect terminat P+M



- La Parter:
- Spălătorie auto self service cu fise 3 boxe (schelet metalic)
- Spălătorie manuală (cu angajați)
- Vulcanizare
- Căserie (sală de așteptare)
- Grup Sanitar
- camera centrală
- camera depozitare
- camera schimb (vestiare)
- Etajul este facut spațiu de locuit cu intrare prin spate :
- Living 16.89 mp
- 3 dormitoare
- Bucătărie 21.53mp +dining cu vedere in fața
- Baie 8.52 mp
- Terasa 13.75mp cu (vedere in spate)
- Dressing 3.46 mp
- Terenul se află la intrarea in Comanesti lângă pensiunea Himalaia, Șolimul, DanilBrum Petrom vad foarte bun
- zonă foarte circuiată DN 12 etc ...
- Pe teren se mai poate face si
- haia metalică (pt închiriat)
- service auto
- dezmembrari
- piese auto, sau alte activități
- Motivul Vânzării vreau sa ma retrag definitiv din Tară,
- Dețin toate actele necesare vânzări
- Se pot obține și Fonduri Europene pt cei interesați sa umble pt propria afacere



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-comanesti-str-moldovei/5108g407fgg57007e1fi1056f657efg1.html

publi24.ro

Imobiliare

Contineu

Favorite

Librare Gratuita

Ajutor

Adauga anunt

10.000.000.000

10.000.000.000

Publi24

Anunturi

Imobiliare

De vanzare

Terenuri de vanzare

Terenuri intravilan

Teren intravilan comanesti - str moldovei

2 Bateu Comanesti 2 Met. de la strada

10 EUR

0746383790

Metre

Indicații Foto

Fisierele acceptate sunt jpg, png, gif, cu o marime maxima de 10Mb

Trimit

Fa date

Vezi pe 360

Raporta

Costin







Specificatii

Suprafata terenului 2200 0 m²

Descriere Imobiliare

Teren str Moldovei, 2200 mp, doua intrari
Deschidere 17m la DN 12A lungime aprox 125 m
Apa gaze canalizare
0746383790
Vezi detalii pe www.comimo.ro



B. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Cadrul general de conformitate al raportului

4. Declararea conformității evaluării
5. Prezentarea Evaluatorului. Calificarile evaluatorului.

Declararea conformității evaluării

Subsemnatul, FLORESCU VALENTINA OANA, în nume propriu, în calitate de persoană fizică care a întocmit prezentul Raport de evaluare, prin prezenta Declarație certific următoarele:

- datele prezente în cadrul raportului sunt reale și corecte;
- am efectuat personal inspectia proprietatii care face obiectul lucrării;
- nu am niciun interes financiar, direct sau indirect, de pe urma clientului;
- nu am obținut niciun împrumut și nicio garanție din partea clientului;
- nu există relații de afaceri între Evaluator și client (nu m-am aflat și nu mă aflu într-o relație contractuală / de parteneriat cu clientul etc);
- nu sunt ruda sau afin până la gradul al patrulea (inclusiv) cu clientul,
- nu mi s-au oferit servicii / cadouri de către client;
- remunerarea mea nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care să-mi confere un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- nu există alte motive care mi-ar putea afecta imparțialitatea;
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative incluse în conținutul raportului și reprezintă un punct de vedere nepartinitor;
- îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională, am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă și am experiență în categoria de proprietate ce este evaluată;
- am încheiat asigurarea de răspundere profesională pe anul 2020 la societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC.
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul meu pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- Evaluatorul este independent față de procesul de acordare a creditului, evaluarea fiind imparțială și obiectivă, fără nici o influență din partea, clientului / beneficiarului/proprietarului ori a oricărei alte persoane.

Declar pe proprie răspundere ca nu mă aflu în conflict de interese în raport cu „clientul și destinatarul. ”, nefiind incidente niciunul din cazurile de conflict de interese enumerate mai sus sau alte motive care mi-ar putea afecta imparțialitatea. Prezenta declarație este dată în nume propriu, în calitate de persoană fizică care a întocmit prezentul Raport de evaluare.

FLORESCU VALENTINA OANA
Evaluator Autorizat ANEVAR
Specializarea EPI, EBM



Prezentarea evaluatorului

Evaluarea a fost efectuată de către **FLORESCU VALENTINA OANA**.

Calificarile evaluatorului:

- *Inginer - Facultatea de Telecomunicații - Universitatea Tehnică "Ghe. ASACHI" Bacău;*
- *EVALUATOR ANEVAR - Efectuat cursurile la Institutul Bancar Roman;*
- *Jurist - Facultatea de Drept - Universitatea "M. Kogalniceanu" Bacău.*

Evaluarea a fost realizată respectând Standardele Internaționale de Evaluare și Ghidul privind evaluarea imobilelor, emis de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

Evaluarea a fost întocmită de evaluator autorizat, care detine calificarea, abilitățile și experiența necesare pentru efectuarea unei evaluări și care este independent de procesul decizional în ceea ce privește dosarul de evaluare.

