

**ROMANIA**  
**JUDEȚUL GIURGIU**  
**CONSILIUL LOCAL SĂBĂRENI**  
**HOTARARE**

privind însușirea Raportului de evaluare având ca obiect stabilirea valorii juste a bunurilor aflate în domeniul public al comunei Săbăreni, județul Giurgiu

**CONSILIUL LOCAL SĂBĂRENI, JUDEȚUL GIURGIU**

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al primarului com. Sabareni, înreg. sub nr.241/12.01.2022;
  - Referatul secretarului com. Săbăreni, înregistrat sub nr.242/12.01.2022;
  - Avizul comisiilor de specialitate;
  - Rapoartul de evaluare având ca obiect stabilirea valorii juste a bunurilor aflate în domeniul public și privat al comunei Sabareni
  - art. 8 alin 1 și 2 din Legea nr. 82/1991 a contabilității, republicată, cu modificările ulterioare;
  - art. 2<sup>1</sup> și art. 2<sup>2</sup> din O.G. nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul Instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
  - prevederile OUG nr. 103/2007 pentru modificarea și completarea O.G. nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul Instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
  - H.G. nr. 392/2020 privind aprobarea normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor;
  - art. 2 din anexa la Ordinul nr. 3471/2008 al Ministerului Economiei și Finanțelor pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul Instituțiilor publice, cu modificările ulterioare;
  - legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- în temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit.c), art. 139 alin 1 și în baza art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTARASTE:**

**Art. 1.** Se însușește Raportul de evaluare având ca obiect stabilirea valorii juste a bunurilor aflate în domeniul public al comunei Săbăreni, județul Giurgiu, întocmit de SC TUR-EVAL SRL, evaluator autorizat membru ANEVAR, conform anexei parte integrantă a prezentei.

**Art. 2.** Se aprobă diferențele rezultate în urma evaluării, conform Raportului de evaluare menționat la art. 1 și înregistrarea lor contabilă.

**Art. 3.** Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului-Județului Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului comunei Săbăreni și Compartimentului Financiar Contabil.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
*Gavrila Victor*

**CONTRASEMNEAZĂ**  
SECRETAR GENERAL  
*Nica Mișela*

SĂBĂRENI 01.03.2022  
NR. 4





## **RAPORT DE EVALUARE**

**CLĂDIRI, CONSTRUCȚII SPECILE ȘI TERENURI  
APARTINÂND:  
UAT COMUNA SĂBĂRENI, JUD. GIURGIU**

**BENEFICIAR:**

**PRIMĂRIA COMUNEI SĂBĂRENI  
JUDEȚUL GIURGIU**

**- IUNIE 2021 -**

## SINTEZA EVALUARII

**Tipul proprietatilor:** proprietati imobiliare (terenuri, cladiri si constructii speciale).

**Localizare:** comuna SABARENI, formata numai din satul de reședință cu același nume.

**Scopul evaluarii:** evaluarea bunurilor care apartin domeniului public al comunei Sabareni, jud. Giurgiu si evidentierea rezultatelor in contabilitatea institutiei.

**Dreptul evaluat:** intregul drept de proprietate

**Evaluator:** SC TUR- EVAL SRL, prin evaluator autorizat COSMA  
CONSTANTIN RADU

**Beneficiar:** PRIMARIA COMUNEI SABARENI, JUDETUL GIURGIU

**Data evaluarii:** 02.06.2021

**Data inspectiei:** 24.05.2021

**Data raportului:** Iunie 2021

**Curs valutar de referinta, valabil la data evaluarii:** 1 EUR = LEI (4,9197)

**Situatia proprietatilor la data evaluarii:**

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatilor care fac obiectul prezentului raport.

Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. II si III si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.

Ipotezele avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1.9. De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

**RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

Valorile de piata/juste estimate ale bunurilor supuse evaluarii care apartin domeniului public al comunei Sabareni, jud. Giurgiu la data de 02.06.2021, estimate prin metodele de evaluare (adevrate) utilizate, corespunzator cursului de schimb valutar de 4,9197 lei/EURO sunt:

Nr crt	Denumirea mijlocului fix	Situație juridica	Categorie domeniul	Nr. inventar	AnulPIF	Valoarea de inventar 31.12.2020	Valoarea Justa	Diferente
						Lei	Lei	
1	2		3	4	6	7	8	9
	<b>SABARENI</b>							
	<b>CLADIRI</b>							
1	Baza Sportiva multifunctionala tip II			0	2017	1,037,911.02	1,124,000	86,088.98
2	Scoala Gimnaziala nr.1 Sabareni			0	2017	2,330,525.94	2,343,020	12,494.06
3	Sala multifunctionala			0	2020	613,119.82	613,120	0.18
4	Cladire toaleta			0	2017	180,000.00	188,130	8,130.00
5	Gradinita cu prog. Normal 2 sali de grupa			0	2018	1,091,199.38	964,240	-126,959.38
6	Cladire administrativa (Primarie)			0	2005	246,786.09	421,500	174,713.91
	<b>TOTAL CLADIRI</b>					<b>5,499,542.25</b>	<b>5,654,010.00</b>	<b>154,467.75</b>
	<b>CONSTRUCTII SPECIALE</b>							
1	Gard Scoala			0	0	147,000.52	147,190	189.48
2	Imprejmuire teren fotbal			0	0	249,999.99	109,500	-140,499.99
3	Pavaje trotuare (teren fotbal)			0	0	344,267.53	324,500	-19,767.53
4	Stalpi iluminat scoala			0	0	72,031.74	67,890	-4,141.74
5	Podet tub beton cu parapeti de metal peste paraul Ilfovot			0	1960	20,000.00	20,680	680.00

**RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

6	Aparate spatiu de joaca Scoala + Poiana			0	0	22,251.80	20,970	-1,281.80
7	Pavaje parcare spatiu de joaca gradinita					93,400.00	88,040	-5,360.00
8	Sistem de iluminat public					400,747.31	400,747	0.00
9	Trotuare provizionii 2018			0	0	290,000.00	273,350	-16,650.00
10	Trotuare provizionii 2020					369,976.96	348,730	-21,246.96
<b>TOTAL</b>						<b>2,009,675.85</b>	<b>1,801,597</b>	<b>-208,078.54</b>
<b>DRUMURI</b>								
1	Str. Magnoliei DC 143( cad. 33780)			0	1860	1,362,741.28	3,758,214	2,395,472.24
2	Str. Tineretului DC143 A( cad. 3379,337781)			0	1880	1,626,876.55	4,231,903	2,605,025.96
3	Str. Eroilor			0	1880	228,082.35	741,022	512,939.32
4	Str. Padurii			0	1880	2,697,791.55	5,303,994	2,606,202.03
5	Str. Agricultorilor			0	1940	99,226.55	371,250	272,023.12
6	Str. Liliacului			0	1950	105,254.65	547,825	442,569.97
7	Str. Panselelor			0	1940	56,029.34	214,422	158,392.47
8	Str. Sondei			0	1918	465,328.57	2,579,096	2,113,766.98
9	Str. Salcamilor			0	1925	102,908.96	439,182	336,272.64
10	Str. Micsunelelor			0	1930	159,838.49	429,292	269,453.74
11	Str. Ghiocellor			0	1970	53,627.08	376,655	323,027.54
12	Str. Scolii			0	1860	311,776.35	727,140	415,363.55
13	Str. Banichii			0	1910	281,191.47	1,343,385	1,062,193.75
14	Str. Bisericii			0	1910	35,746.70	124,042	88,294.99
15	Str. Garoafei			0	1910	88,175.20	96,599	8,424.14

**RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

16	Str. Popesti		0	1860	372,507.53	1,595,580	1,223,072.73
17	Str. Teilor DC 143		0	1860	952,598.01	2,642,773	1,690,174.89
18	Str. Zamfirei		0	1940	51,805.44	376,699	324,893.32
19	Str. Crinului		0	1910	183,000.53	705,612	522,611.35
20	Str. Cimitirului		0	1850	76,032.35	315,697	239,665.09
21	Intrarea Postel		0	1920	4,800.00	6,138	1,338.33
22	Intrarea Ciula		0	1930	0.00	0	0.00
23	Str. Trandafirilor		0	1960	12,000.00	53,847	41,847.24
24	DE 560		0	1991	11,564.00	55,812	44,248.10
25	DE 730		0	1991	50,372.00	244,992	194,620.10
26	DE 735/1 (cad. 34934)		0	1991	12,936.00	62,283	49,347.12
27	DE 731 (cad. 34942)		0	1991	56,252.00	270,830	214,578.02
28	DE 733		0	1991	24,402.00	117,767	93,364.55
29	DE 733/1		0	1991	22,794.00	110,005	87,210.97
30	DE 733/2		0	1991	29,008.00	139,991	110,983.20
31	DE 733/3		0	1991	21,756.00	104,991	83,234.90
32	DE 733/4		0	1991	18,052.00	87,113	69,060.99
33	DE 559/1		0	1991	36,554.00	176,414	139,860.35
34	DE 715		0	1991	12,838.00	61,954	49,116.45
35	DE 715/1		0	1991	4,841.00	23,363	18,521.93
36	DE 735/2		0	1991	12,740.00	61,484	48,743.50
37	DE 719		0	1991	14,876.00	71,796	56,920.21
38	DE 719/1		0	1991	36,299.00	175,178	138,878.88
39	DE 719/2		0	1991	15,984.00	77,139	61,154.95
40	DE 719/3		0	1991	6,684.00	32,253	25,568.79
41	DE 719/4		0	1991	9,212.00	44,459	35,247.30
42	DE 689		0	1991	19,071.00	92,039	72,967.87
43	DE 689/1		0	1991	19,090.00	92,127	73,037.06
44	DE 694		0	1991	19,247.00	92,883	73,635.58
45	DE 681		0	1991	34,300.00	165,533	131,232.50
46	DE 681/1		0	1991	24,794.00	119,660	94,866.35
47	DE 679		0	1991	24,010.00	115,873	91,862.75
48	DE 679/1 (nr. Cad. 34937 Sabareni)		0	1991	17,150.00	82,602	65,451.92
49	DE 679/2		0	1991	19,149.00	92,412	73,262.63
50	DE 676 (nr. Cad. 34933 Sabareni)		0	1991	20,678.00	103,742	83,064.38
51	DE 676/1		0	1991	4,920.00	23,746	18,825.69
52	DE 676/2		0	1991	5,145.00	24,830	19,684.88

**RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

53	DE 676/3		0	1991	18,620.00	89,861	71,240.50
54	DE 676/4		0	1991	20,629.00	99,560	78,930.98
55	DE 689/4		0	1991	6,566.00	31,684	25,117.65
56	DE 689/3		0	1991	19,247.00	92,883	73,635.58
57	DE 689/2		0	1991	23,853.00	115,117	91,264.23
58	DE 692		0	1991	9,016.00	43,507	34,491.40
59	DE 688		0	1991	16,170.00	78,037	61,866.75
60	DE 688/1		0	1991	20,698.00	99,889	79,190.64
61	DE 656		0	1991	92,120.00	444,573	352,453.00
62	DE 663		0	1991	24,480.00	118,139	93,659.31
63	DE 656/1		0	1991	43,414.00	209,521	166,106.85
64	DE 656/2		0	1991	41,454.00	200,062	158,607.85
65	DE 656/3		0	1991	28,557.00	137,813	109,255.83
66	DE 615		0	1991	47,334.00	228,439	181,104.85
67	DE 661		0	1991	42,062.00	202,986	160,923.74
68	DE 659		0	1991	12,642.00	61,013	48,370.55
69	DE 659/1		0	1991	12,642.00	61,013	48,370.55
70	DE 652		0	1991	24,500.00	118,238	93,737.50
71	DE 650		0	1991	14,308.00	69,049	54,740.70
72	DE 655/1		0	1991	12,681.00	61,199	48,517.93
73	DE 655/2		0	1991	12,858.00	62,053	49,194.64
74	DE 626		0	1991	13,044.00	62,950	49,906.45
75	DE 628/1		0	1991	12,446.00	60,061	47,614.65
76	DE 646		0	1991	16,856.00	81,343	64,487.40
77	DE 646/1		0	1991	6,448.00	31,125	24,676.51
78	DE 646/2		0	1991	11,074.00	53,447	42,373.35
79	DE 646/3		0	1991	8,938.00	43,135	34,196.64
80	DE 648/1		0	1991	14,386.00	69,431	55,045.46
81	DE 630		0	1991	13,132.00	63,377	50,245.30
82	DE 630/1		0	1991	11,819.00	57,039	45,219.57
83	DE 616		0	1991	14,034.00	67,724	53,690.04
84	DE 694/1		0	1991	19,639.00	94,776	75,137.38
85	DE 587/2		0	1991	47,648.00	229,950	182,301.89
86	DE 579		0	1991	6,880.00	33,205	26,324.69
87	DE 679/1		0	1991	3,136.00	15,130	11,994.40
88	DE 594/2		0	1991	30,674.00	148,037	117,363.35
89	DE 570/1		0	1991	9,879.00	47,678	37,798.76
90	DE 568/1		0	1991	8,585.00	41,427	32,842.22
91	DE 570/2		0	1991	2,940.00	14,189	11,248.50
92	DE 579/1		0	1991	21,482.00	103,666	82,184.24
93	DE 595/1		0	1991	19,110.00	92,225	73,115.25
94	DE 595/2		0	1991	15,700.00	75,770	60,070.19
95	DE 595/3		0	1991	22,089.00	106,600	84,511.13
96	DE 556		0	1991	14,778.00	71,325	56,547.26

**RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

97	DE 556/1			0	1991	4,175.00	20,144	15,969.47
98	DE 618			0	1991	31,007.00	149,637	118,629.58
99	DE 554			0	1991	16,072.00	77,566	61,493.80
	<b>TOTAL DRUMURI</b>					<b>10,871,878.95</b>	<b>27,117,868.24</b>	<b>16,245,989.29</b>
	<b>TOTAL CONSTRUCTII SPECIALE</b>					<b>12,881,554.80</b>	<b>28,919,466</b>	<b>16,037,910.75</b>
	<b>TOTAL CLADIRI SI CONSTRUCTII SPECIALE</b>					<b>18,381,097.05</b>	<b>34,573,476</b>	<b>16,192,378.50</b>
	<b>TERENURI</b>							
1	Teren Baza Sportiva (nr. Cad 2277 Sabareni)			0	0	15,379.00	15,030	-349.00
2	Teren Primarie (nr. Cad. 599/1 Sabareni)			0	0	24,311.00	13,240	-11,071.00
3	Teren nr. Cad. 30748 Sabareni			0	0	5,342.00	4,230	-1,112.00
4	Teren joaca "Poiana Sabareni"			0	0	8,000.00	7,560	-440.00
5	Teren Extravilan Statie gaze ( nr. Cad. 1289/2 Sabareni)			0	0	22,064.25	4,090	-17,974.25
6	Teren Extravilan nr. Cad. 34135 Sabareni			0	0	110,250.00	88,830	-21,420.00
7	Teren curti constructii (nr. Cad 1288 Sabareni)			0	0	112,336.00	58,090	-54,246.00
	<b>TOTAL TERENURI</b>					<b>297,682.25</b>	<b>191,070.00</b>	<b>-106,612.25</b>
	<b>TOTAL GENERAL</b>					<b>18,678,779.30</b>	<b>34,764,545.55</b>	<b>16,085,766</b>



## **RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

La pozitiile de drumuri, străzi, valoarea justa contine atât valoarea amenajării cât și valoarea terenului aferent fiecarui drum, stradă, etc .

### **NOTA:**

- Valorile estimate in urma evaluarii bunurilor imobiliare reprezinta **valori de piata/juste** si pot constitui o baza in vederea inregistrarii in contabilitatea institutiei.
- Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport de evaluare **nu includ** T.V.A.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Valorile estimate sunt valabile in conditiile si ipotezele limitative si restrictive cuprinse in capitolul 4 al prezentului raport.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul destinatarului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata.

Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

**Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.**

**EVALUATOR AUTORIZAT**

**membru titular**



## CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Subsemnatul SC TUR- EVAL SRL membru corporativ ANEVAR, CUI: RO 26412064, Nr.ordine la Reg. Comertului: J32 / 28 / 2010, cu sediul in Sibiu, str.Vasile Milea, bl.10A, ap.12 - prin evaluator desemnat pentru întocmirea raportului, evaluator autorizat EPI CIORTEA DUNICA CORNELIA, Membru Titular ANEVAR, nr.legitimatie: 11487, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

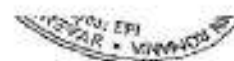
- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la activele care fac obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunurile evaluate sau de părțile implicate.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Am realizat personal, inspecția activelor supuse evaluării.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale certificării.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este evaluator autorizat, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la OMNIASIG . Firma TUR- EVAL SRL. are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURĂRI S.A.

**EVALUATOR AUTORIZAT**

**membru titular ANEVAR**



**SINTEZA EVALUĂRII  
CERTIFICAREA EVALUATORULUI  
CUPRINS**

**CAPITOLUL I – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

- 1.1. Prezentarea evaluatorului și a competenței acestuia
- 1.2. Prezentarea clientului și a utilizatorilor desemnați
- 1.3. Scopul evaluării
- 1.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect
- 1.5. Tipul valorii
- 1.6. Data evaluării
- 1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
- 1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea
- 1.9. Ipoteze și ipoteze speciale
- 1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 1.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România
- 1.12. Descrierea raportului
- 1.13. Responsabilitatea față de terți

**CAPITOLUL II – DESCRIEREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE DE EVALUAT**

- 2.1. Descrierea amplasamentului (zona și localizarea)
- 2.2. Identificarea și descrierea proprietăților imobiliare
- 2.3. Situația juridică

**CAPITOLUL III – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE**

- 3.1. Definiția pieței imobiliare
- 3.2. Analiza pieței specifice
- 3.3. Analiza echilibrului pieței

**CAPITOLUL IV – ANALIZA CELEI MEI BUNE UTILIZĂRI**

**CAPITOLUL V – EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

- 5.1. Abordări în evaluarea proprietății imobiliare
- 5.2. Evaluarea terenurilor – metode, descriere
- 5.3. Evaluarea construcțiilor – metode, descriere
- 5.4. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

**Anexe:**

**CENTRALIZATOR CU REZULTATELE EVALUARII  
MIJLOACELOR FIXE DIN DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI  
SABARENI JUDETUL GIURGIU**

**PREZENTARE SI EVALUARE CLADIRI DIN DOMENIUL  
PUBLIC AL COMUNEI SABARENI JUDETUL GIURGIU**

**PREZENTARE SI EVALUARE CONSTRUCTII SPECIALE DIN  
DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI SABARENI JUDETUL  
GIURGIU**

**PREZENTARE SI EVALUARE TERENURI DOMENIUL  
PUBLIC AL COMUNEI SABARENI JUDETUL GIURGIU**

**DOCUMENTAR PATRIMONIUL PUBLIC UAT COMUNA  
SABARENI JUDETUL GIURGIU**

# CAPITOLUL I

## TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### 1.1. Prezentarea evaluatorului și a competenței acestuia

Evaluatorul autorizat SC TUR EVAL SRL actionează în calitate de membru corporativ ANEVAR,

Prin evaluator desemnat pentru întocmirea raportului de evaluare, Ciortea Dunica Cornelia – evaluator autorizat EPI, Nr. Legitimatie 11487 – valabila 2020  
Evaluatorul, conștient de misiunea care îi revine, furnizează beneficiarului raportului de evaluare o evaluare obiectivă și imparțială, o estimare a valorii, valabilă la data evaluării, respectiv oferă propria sa opinie cu privire la valoarea proprietății.

Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate Evaluatorul nu are nevoie să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști

### 1.2. Prezentarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Client și utilizator desemnat:

**PRIMARIA COMUNEI SABARENI**

Adresa:

- Localitatea Sabareni, Str. Teilor nr.1, Comuna Sabareni, Judetul Giurgiu  
CUI: 16407109  
Telefon/Fax: 0246-253 293.  
E-mail: [primaria@comunasabareni.ro](mailto:primaria@comunasabareni.ro), [primariasabareni@yahoo.com](mailto:primariasabareni@yahoo.com)

Nu se identifică alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare.

Evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și fata de utilizatorul lucrării.

## **RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

### **1.3 Scopul evaluării și utilizarea evaluării**

Scopul prezentului raport de evaluare este raportarea financiara, evaluarea mijloacelor fixe clădiri, constructii speciale si terenuri aflate in patrimoniul domeniului public al comunei Sabareni, Jud. Giurgiu si evidentierea rezultatelor in contabilitatea insitutiei.

Utilizarea desemnată a evaluării este inscrierea in contabilitate a rezultatelor evaluării asa cum este prevăzut în OG 81 / 2003 și in OMFP NR. 3471 / 2008. Este important ca evaluarea să nu fie utilizată în afara contextului (la data evaluarii) sau pentru alte scopuri.

### **1.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect**

Proprietățile imobiliare supuse evaluării sunt constituite din bunurile care apartin domeniului public si privat al comunei Sabareni, Jud. Giurgiu adică:

Terenuri, cladiri si constructii speciale din comuna Sabareni, Jud Giurgiu.

Acestea sunt evidentiare in:

- Inventarul bunurilor care apartin domeniului public/privat al comunei Sabareni, Jud Giurgiu.

- Anexa nr 1 insusit de Hotararea Consiliului Local nr. 28/15.06.2017

- Lista de inventariere terenuri, cladiri si constructii speciale la data de 31.12.2019 a comunei Sabareni, Jud Giurgiu.

Obiectul prezentului raport il reprezinta dreptul de proprietate deplin, neinfluentat de sarcini, asupra activelor fixe - constructii si terenuri, din patrimoniul public si privat al comunei Sabareni, Jud. Giurgiu

### **1.5. Tipul valorii estimate**

**Raportul de evaluare** a fost solicitat pentru estimarea **valorii de piata/juste** a bunurilor imobiliare respective identificate si delimitate in Fisele de prezentare.

- 1. Valoarea de piata:(definitie conf. SEV – 2021):** "suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat și un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunoștinta de cauza, prudent și fara constrangere."
- **Valoarea justa :** (definitie conf. IFRS 13) "pretul care ar fi incasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzactie reglementata intre participantii de pe piață, la data evaluarii"

Tipul valorii - "valoarea de piață / valoarea justa" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor considerate relevante, corelate cu IFRS si OMFP 3471/2008.

### **1.6. Data evaluării**

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii Iunie 2021, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Data evaluării proprietății este 02.06.2021, cursul valutar la data evaluării este de 4,9197 lei/ EURO.

Perioada in care au fost inspectate proprietatile imobiliare: 24.05.2021

### **1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării**

Documentarea în vederea efectuării evaluării a fost realizată pe baza unei liste de informații solicitate clientului și inspecția riguroasă a proprietăților.

Inspecția proprietăților a fost făcută de către expert evaluator Prune Julia Ioana Veronica. Au fost făcute fotografiile ale clădirilor, terenului aferent acestora și construcțiilor speciale, vecinătăți, au fost preluate informații referitoare la proprietatile evaluate istoric și prezent, au fost analizate documentele puse la



dispoziție de către client.

### **1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea**

Evaluarea se bazează atât pe informațiile primite din partea proprietarului, cât și pe informații culese de către evaluator din diverse surse cum ar fi:

- Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Sabareni, Jud Giurgiu
- Anexa nr. 1 însoțită de Hotărârea Consiliului Local nr. 28/15.06.2017
- Lista de inventariere terenuri, clădiri și construcții speciale la data de 31.12.2019 a comunei Sabareni, Jud Giurgiu

Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR ( ediția 2021) cu direcționare pe:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportarea evaluării;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară
- IVS 300 - Anexa - Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul public;

Standardele Internaționale de Contabilitate IAS 16 (Imobilizări corporale) și IAS 36 (Deprecierea bunurilor); Recomandările și metodologiile Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România privind evaluarea proprietăților imobiliare în scopul raportării financiare; OG 81/2003 actualizată, art. 2, privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice cu modificările și completările ulterioare; Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 3471/2008 pentru aprobarea "Normelor metodologice privind reevaluarea activelor fixe din patrimoniul instituțiilor publice cu modificările și completările ulterioare".

Site-uri ale agențiilor imobiliare : [www.olx.ro](http://www.olx.ro)

Inspectia la fata locului a proprietatilor imobiliare implicate;

## **1.9. Ipoteze și ipoteze speciale**

### **Ipoteze**

- Scopul evaluării a stat la baza alegerii metodelor de evaluare utilizate, astfel că valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii bunului în condițiile tipului valorii selectate;
- Valoarea estimată de evaluator este valabilă la data evaluării și se bazează pe informațiile deținute la data întocmirii raportului, inclusiv pe informații și date puse la dispoziție de către beneficiar;
- Datele juridice se bazează exclusiv pe documentele și informațiile furnizate de proprietar și au fost prezentate fără a se face investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil.
- Conformarea la cerințele de mediu este considerată în sarcina proprietarului;
- Nu s-au realizat niciun fel de investigații pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau a structurii care să influențeze valoarea.
- Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea pentru condițiile menționate mai sus sau pentru efectuarea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în condițiile date;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea unor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare;
- Evaluatorul nu are un interes prezent sau viitor în proprietatea evaluată;
- Analizele efectuate, opiniile și concluziile sunt limitate numai de ipotezele prevăzute și de condițiile limitative, fiind analize, opinii și concluzii profesionale obiective și personale ale evaluatorului;
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport.
- Valorile separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt altfel utilizate;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, cu excepția cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori,

identitatea evaluatorului, etc.) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

### **Ipoteze speciale**

-Suprafete utilizate in cadrul prezentei lucrari au fost extrase din documentele puse la dispozitie de catre proprietar, orice modificare a acestora implica anulara rezultatelor necesitand refacerea lucrarii.

- Evaluatorii nu sunt responsabili decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acestia la data evaluarii. Suprafetele constructiilor si terenurilor au fost considerate cele din inventar iar acolo unde nu au fost cunoscute au fost estimate la inspectie

### **1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Posesia acestui raport sau a unei copii a acestuia, nu dă dreptul de a-l face public.

Nu este permisă transmiterea de informații și nici reproducerea raportului de evaluare sub nicio formă, scrisă sau verbală, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Evaluatorul nu acceptă niciun fel de responsabilități față de alte persoane, in cazul în care raportul este transmis, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop.

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.

Evaluatorul se obligă sa nu difuzeze, unei terțe persoane, nici un fel de informații privind valoarea obținută in urma evaluării, și să nu o folosească in nici un alt scop decât in acela pentru care a fost solicitată.

### **1.11 Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România**

Prin semnarea raportului de evaluare, evaluatorul certifică imparțialitatea analizelor, opiniilor și concluziilor rezultate, conformitatea cu legislația în vigoare, cu cerințele standardelor A.N.E.V.A.R., cu deontologia profesiei de evaluator și cu statutul A.N.E.V.A.R.

Standardele de Evaluare ANEVAR 2021:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii

SEV 102 – Implementare

SEV 103 - Raportare

SEV 104 - Tipuri ale valorii

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

SEV 300 – Evaluari pentru raportarea financiara

IVS 300 - Anexa - Evaluarea imobilizarilor corporale din sectorul public;

SEV 400 – Verificarea evaluarii

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

### **1.12 Descrierea raportului**

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Evaluarea este realizată în lei și în euro. Cursul de schimb este cel furnizat de către BNR pentru data de 02.06.2021, adică 4,9197lei / euro. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport sub forma de **valoare justă** reprezintă o deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor 2021, acestea fiind corelate cu IFRS și OMFP 3471/2008.

### **1.13 Responsabilitatea față de terți**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietarul și/sau reprezentantul proprietarului imobilelor, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și utilizatorului desemnat menționați anterior. Nu acceptăm nici o responsabilitate față de o terță persoană, dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

## CAPITOLUL II

### DESCRIEREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE DE EVALUAT

#### 2.1. Descrierea amplasamentului (zona și localizarea)



**Giurgiu** este municipiul de reședință al județului cu același nume, Muntenia, România. Este un port fluvial important și un punct de frontieră cu Bulgaria. Are o suprafață de 5.388 ha.

Giurgiu se situează la marginea sudică a țării și a județului, pe malul stâng al Dunării, într-o zonă mlăștinoasă, la 65 km sud de capitala București, la granița cu regiunea Ruse din Bulgaria, regiune a cărei reședință, orașul Ruse, se află chiar pe malul opus al Dunării. Este reședința județului, și, alături de Ruse, unul dintre cele două centre ale euroregiunii transfrontaliere Ruse-Giurgiu. Orașul se află atât în Câmpia Burnazului, cât și în Lunca Dunării, solul fiind nisipos.

Orașul este capătul șoselei naționale DN5, care îl leagă de București și care se termină la punctul de trecere a frontierei de la podul peste Dunăre aflat la sud-est de orașul propriu-zis. Drumul face parte din ruta europeană de referință nord-sud E85 și se continuă în Bulgaria cu șoseaua națională 2. La Giurgiu, din DN5 se ramifică șoseaua națională DN5C, care duce spre sud-vest la Zimnicea și șoseaua națională DN5B, care duce spre Ghimpați, de unde se continuă spre Găești cu DN61. Rețeaua rutieră este completată cu trei șosele județene: DJ507 pornește din DN5 în apropierea frontierei și duce spre nord-est

la Oinacu și Gostinu; DJ503 duce spre nord-vest la Stănești, Toporu, Răsuceni și mai departe în județul Teleorman de Drăgănești-Vlașca (unde se intersectează cu DN6), Botoroaga, Moșteni, Videle, Blejești, Purani, Siliștea, Poeni, apoi mai departe în județul Dâmbovița de Șelaru, și în județul Argeș de Slobozia, Mozăceni, Negrași, Rociu, Oarja (unde are un nod pe autostrada A1 și Căteasca; DJ504 duce spre vest la Putineiu, Gogoșari și mai departe în județul Teleorman de Mărzănești, Alexandria (unde se intersectează cu DN6 și DN6F), Orbeasca, Olteni, Trivalea-Moșteni, Tătărăștii de Jos, Tătărăștii de Sus și mai departe în județul Argeș de Popești, Izvoru, Recea și Buzoești (unde se termină în DN65A).

Giurgiu are două stații feroviare, Giurgiu-Nord (construită pentru trenurile ce vin direct de la București și circulă spre Bulgaria) și Giurgiu. Calea ferată București-Giurgiu (1869, prima cale ferată din Principatele Unite ale Moldovei și Țării Românești) nu mai este însă folosită de la distrugerea în 2005 a podului peste râul Argeș de la Grădiștea, pod ce în 2018 nu fusese încă refăcut. Legătura cu Bucureștiul se realizează prin calea ferată Giurgiu-Videle.

### **Semnificațiile elementelor însumate**

Capra neagră este vechea emblemă a județului. Coarda de viță de vie (provenind din stema fostului județ Săcuieni, desființat în anul 1854) este o aluzie la marile podgorii din această regiune, dintre care cea mai renumită este Valea Călugărească. Sonda reprezintă vechile tradiții ale industriei petroliere. Cartea simbolizează dezvoltarea învățământului, tradițiile de cultură spirituală și legătura cu amintirea vie a lui Nicolae Iorga, creatorul centrului cultural de la Vălenii de Munte.

### **Geografie**

Comuna se află în extremitatea nord-estică a județului, pe malul stâng al Ilfovului, la limita cu județele Dâmbovița și Ilfov. Este străbătută de șoseaua județeană DJ602, care o leagă spre nord-est în județul Ilfov de Chitila (unde se intersectează cu DN7) și Buftea (unde se termină în DN1A) și spre sud de Joița, apoi în județul Ilfov de Ciorogârla, Domnești (unde se intersectează cu DNCB) și București.

### **Diviziuni administrative**

Municipii:

## **RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

- Municipiul Giurgiu- reședința de județ

Orașe:

- Orașul Bolintin-Vale
- Orașul Mihăilești

### **Turism**

#### **Atracții din județ**

O scurta vizita in Giurgiu, cu siguranta, nu te va dezamagi si iti va dezvalui frumuseti ale Romaniei pe care probabil nici nu ti le imaginai. Iata ce obiective turistice sa vizitezi daca ajungi pe aceste meleaguri:

Turnul cu Ceas și Podul Prieteniei sunt două elemente simbol ale orașului Giurgiu. Primul dintre ele este din piatră, construit în timpul stăpânirii turcești, cu scopul de a folosi ca punct de observație în cazul atacurilor. Ulterior, construcția a fost modificată, prin adăugarea unui ceas.

Podul Prieteniei este construit peste Dunăre, permițând comunicarea feroviară și rutieră între România și Bulgaria, prin cele două orașe ale acestor țări: Giurgiu și Ruse. Podul are o lungime de aproape 3 km iar partea centrală este mobilă, putând fi ridicată pentru a permite navelor mai înalte să treacă prin acest sector.

**Parcul Natural Comana**, se afla la mijlocul distantei dintre Bucuresti si Giurgiu. Parcul se intinde pe 25.000 de hectare si cuprinde un ecosistem caracteristic deltei, cunoscut din vechime sub numele de Balta Comana. Specialistii sustin ca „Delta de langa Bucuresti” ocupa locul doi ca biodiversitate, dupa Rezervatia Delta Dunarii.

Parcul, administrat de Romsilva, cuprinde aproximativ 300 de hectare de zone umede mlastinoase, fapt pentru care e considerat cea mai mare zona umeda din sudul tarii. Aici traiesc 141 de specii de pasari, 19 specii de pesti si 31 de specii de mamifere. Exista doua tipuri de pesti, tiganusul si cleanul de Comana, care traiesc numai in zona.

Si padurile de pe intinsul parcului sunt demne de admirat. Ele cuprind specii caracteristice zonei sudice, precum stejarul pufos, jugastrul, ulmul, teiul si stejarul



brumariu. La baza arborilor cresc plante rare, ca lăleaua peștrită, leurdă, rodul pământului sau gura lupului.

### **Agricultura județului Giurgiu**

Activitățile preponderente în agricultură sunt cultivarea cerealelor și a plantelor tehnice, viticultura, pomicultura.

Zootehnia de asemenea dispune de mari capacități de producție care în ultimul timp și-a redus efectivele din motive obiective, crescând în schimb numărul efectivelor în cadrul gospodăriilor particulare.

Industriile predominante în Giurgiu sunt:

- Industria alimentară;
- Industria textilă;
- Industria chimică;
- Industria construcțiilor;
- Industria componentelor mecanice.

**COMUNA SABARENI**



**Săbăreni** este o comună în județul Giurgiu, Muntenia, România, formată numai din satul de reședință cu același nume.

Comuna se află în extremitatea nord-estică a județului, pe malul stâng al Ilfovului, la limita cu județele Dâmbovița și Ilfov. Este străbătută de șoseaua județeană DJ602, care o leagă spre nord-est în județul Ilfov de Chitila (unde se intersectează cu DN7) și Bufta (unde se termină în DN1A) și spre sud de Joița, apoi în județul Ilfov de Ciorogârla, Domnești (unde se intersectează cu DNCB) și București.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Săbăreni se ridică la 2.864 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 2.631 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (94,83%), cu o minoritate de romi (1,82%). Pentru 3,28% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (95,11%), cu o minoritate de evanghelici (1,12%). Pentru 3,25% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

## *RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI*

Comuna Săbăreni este administrată de un primar și un consiliu local compus din 11 consilieri. Primarul, Viorel Iosif, de la Partidul Național Liberal, este în funcție din 2004.

Comuna s-a format în 1931, când satul Săbăreni s-a separat de comuna Popești-Dragomirești din județul Ilfov. În 1950, ea a fost transferată raionului Răcari din regiunea București. În 1968, a revenit la județul Ilfov, reînființat, dar a fost desființată imediat, satul ei trecând în componența comunei Joița. În 1981, o reorganizare administrativă regională a dus la transferarea comunei Joița la județul Giurgiu. Comuna Săbăreni a fost reînființată în 2004 prin separarea satului ei de comuna Joița.

## **2.2. Identificarea si descrierea proprietăților imobiliare**

Identificarea in teren a bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Sabareni s-a făcut pe baza la:

- Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al comunei Sabareni, judet Giurgiu
- Anexa nr. 1 insusit de Hotararea Consiliului Local 28/15.06.2017 .
- Lista de inventariere terenuri, cladiri si constructii speciale la data de 31.12.2019 a comunei Sabareni.

Giurgiu, comuna Sabareni, sunt formate din 6 cladiri de interes public (Primarie Proprietățile imobiliare „Cladiri, constructii speciale si terenurile aferente acestora” se află în județul, scoli, dispensar, gradinite, magazii, camine culturale, anexe) si 110 constructii speciale (drumuri comunale, drumuri vicinale, strazi, poduri, podete, garduri, fântâni, puturi etc.).

Proprietățile imobiliare „Terenuri intravilane, terenuri extravilane, fânațe, pasuni, arabil” se află în județul Giurgiu, comuna Sabareni cu suprafete cuprinse între 619 mp si 19.566 mp.

Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al comunei Sabareni și Lista de inventariere terenuri, cladiri si constructii speciale la data de 31.12.2019 a comunei Sabareni sunt atașate in anexa - Documentar patrimoniu public al comunei Sabareni.

Descrierea cladirilor si a constructiilor speciale (caracteristici constructive, dimensiuni) este prezentata in fisele și tabellele centralizatoare din anexele:

- Prezentare si evaluare clădiri din domeniul public al comunei Sabareni
- Prezentare si evaluare construcții speciale din domeniul public al comunei Sabareni

Pentru cladirile și terenurile care nu au putut fi inspectate, precum si pentru constructiile subterane, datele au fost preluate de la Primaria comunei Sabareni.

### **2.3. Situația juridică**

Situația juridică actuală a bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Sabareni este cuprinsă în :

- Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Sabareni jud Giurgiu
- Anexa nr. 1 însoțită de Hotărârea Consiliului Local nr.28/15.06.2017,
- Lista de inventariere terenuri, clădiri și construcții speciale la data de 31.12.2019 a comunei Sabareni.
- Extrasele de Carte Funciara pentru Informare emise de O.C.P.I. Sabareni , aferent numerelor de Carte Funciara și cadastrale cuprinse în Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Sabareni jud Giurgiu.

Analizând înscrisurile privitoare la proprietate și înscrisurile privitoare la sarcini, concluzionez că: dreptul de proprietate al Comunei Sabareni asupra activelor analizate este deplin, în cota de 1/1 neinfluențat de sarcini.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul de proprietate deplin, neinfluențat de sarcini.

## CAPITOLUL III

### ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

#### 3.1. Definirea pieței imobiliare

**Piața imobiliară** se definește ca fiind interacțiunea între persoanele fizice și juridice, care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri.

Piețele imobiliare **nu sunt eficiente**, comportamentul lor fiind dificil de previzionat.

În **analiza piețelor specifice** proprietăților de evaluat s-au investigat aspecte legate de situația economică a fiecărei localități în cauză, populația sa, proiecte de dezvoltare zonala, cererea specifică și oferte competitive pentru tipul de proprietate implicat.

Analiza de piață are ca obiectiv verificarea existenței unor dovezi ale existenței unei piețe relativ active pentru utilitatea în cauză. Această analiză se realizează în scopul estimării cererii pentru un anumit tip de proprietate imobiliară și pentru determinarea conformității pieței pentru proprietatea respectivă. Pentru evaluarea unor proprietăți imobiliare existente se studiază vânzările sau istoria veniturilor proprietății. Când se dorește estimarea fezabilității unui proiect în analiza de piață *pentru un anumit tip de proprietate*, analistul are obligativitatea de a determina dacă proprietatea imobiliară poate să atingă un nivel de performanță competitiv, acest lucru solicită o analiză amănunțită, iar în general, această cerere trebuie să fie previzionată.

Piața imobiliară în care concurează proprietățile subiect, poate fi definită ca fiind piața proprietăților imobiliare din Comuna Sabareni. Produsele imobiliare analizate sunt terenuri (intravilane și extravilane) și construcții (Scoli, Camine culturale, Anexe, Dispensare medicale, clădiri administrative, Baze sportive, Drumuri Străzi, Podețe și Poduri).

### **3.2. Analiza pieței specifice**

Piața imobiliară specifică este piața terenurilor și construcțiilor, din Comuna Sabareni.

Evaluatorul a urmat câteva proceduri în cadrul analizei de piață, acestea reflectă o abordare clasică, pornind de la analiza generală a economiei și identificarea piețelor.

Pentru evaluarea proprietăților analizate, pe o anumită perioadă de timp, am parcurs următorii pași:

Am analizat baza economică a județului Giurgiu prin examinarea domeniilor de activitate și a firmelor care generează locuri de muncă și venituri prin analiza factorilor legați de ocuparea forței de muncă (rata de creștere a populației și nivelul veniturilor). Totodată am examinat activitatea economică reflectată din vânzările de bunuri și am investigat piața imobiliară locală urmărind: nivelul vânzărilor, al activității din domeniul construcțiilor, al ratelor dobânzii, dar și nivelul creditelor ipotecare și gradul lor de absorbție.

Având în vedere că municipiul Giurgiu, este centru economic bine dezvoltat în diverse ramuri ale economiei industria textilă, industria extractivă, utilaje, tractoare, mașini agricole, pompe, utilaje și piese de schimb, mecanismele de piață industria alimentară și cea a băuturilor alcoolice, cu tendință de pătrundere pe piață a investitorilor străini veniturile și salariile populației au o tendință crescătoare ceea ce face să crească și cererea de proprietăți imobiliare.

Tipologia locurilor de muncă și rata șomajului – având în vedere economia dezvoltată a municipiului, locurile de muncă sunt destul de numeroase acoperind o gamă variată de profesii și meserii pentru majoritatea populației cu drept de lucru în funcție de calificarea profesională a fiecărei persoane.

În prima jumătate a anului 2020 nu au fost efectuate tranzacții suficiente, pentru a susține că piața imobiliară din Comuna Sabareni este activă.

Am realizat o analiză preliminară pentru proprietățile imobiliare subiect și pentru cele similare și comparabile în funcție de caracteristicile: juridice, fizice, economice și de amplasament.

Produsele imobiliare analizate sunt terenuri intravilane libere de construcții, terenuri construite, terenuri extravilane, construcții (Școli, Camere culturale, Anexe, Dispensare medicale, clădiri administrative, Baze sportive, Drumuri Străzi, Podețe și Poduri), situate în comuna Sabareni.

Piața imobiliară în care concurează proprietatea subiect, poate fi definită ca fiind piața proprietăților imobiliare (terenuri și construcții) din Comuna Sabareni.

Aceste două aspecte pot fi considerate complementare. Identificarea și analiza

produsului imobiliar furnizează o parte dintre informațiile necesare în identificarea ariei de piață în care concurează proprietatea subiect.

### **Analiza cererii**

În cadrul acestei analize am determinat mărimea populației curente, dar și viitoare din aria definită și delimitată a pieței, am identificat numărul curent/actual și viitor al proprietăților asemănătoare.

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor.

Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) și de asemenea, pentru un anumit tip de proprietate, analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea.

### **Analiza ofertei competitive**

Am analizat, pentru perioada de previziune, ofertele curente și anticipate. Am clasificat proprietatea imobiliară subiect și cele care intră în competiție cu aceasta în funcție de caracteristicile specifice și atributele care prezintă un avantaj sau un dezavantaj competitiv.

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar.

În cadrul analizei au fost identificate oferte pentru terenuri intravilane/extravilane de vânzare. Pentru terenuri extravilane nu s-au găsit oferte omogene pentru ca evaluatorul să le poate lua în evaluarea terenurilor extravilane.

În ceea ce privește oferta de terenuri intravilane în raza comunei Sabareni, nu s-au identificat oferte de vânzare pentru teren intravilan.



### **3.3. Analiza echilibrului pieței**

Pentru a determina dacă există cerere am comparat cererea existentă și potențială cu ofertă anticipată și competitivă. Cu scopul previzionării unui segment din piață ce va deține proprietatea evaluată am analizat clasificarea competitivă.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Dacă cererea este neobișnuit de mare, prețurile și chiriile vor începe să crească înainte de începerea noilor construcții

Finalizarea clădirilor și închirierea lor pot fi decalate în timp față de cerere și deci, în general pe termen scurt, piețele se vor afla în dezechilibru.

Din analiza efectuată, consider ca în a prima jumătate a anului 2020 piața imobiliară din Sabareni este inactivă, deoarece are o ofertă redusă și o ușoară scădere a cererii.

Activitatea pieței imobiliare este ciclică.

Ciclul imobiliar este caracterizat prin perioade succesive de expansiune, declin, recesiune și recuperare. Totuși ciclul imobiliar nu este sincronizat cu ciclul afacerilor, iar activitatea imobiliară răspunde la două seturi de stimuli, unul care acționează pe termen lung și altul pe termen scurt.

Analizând activitatea ciclică a pieței imobiliare, consider că în perioada 2007-2009 piața analizată se afla în plină expansiune, dar începând cu anul 2009 aceasta a intrat în declin datorită crizei financiare, în 2012 aceasta fiind în plină recesiune, iar de la începutul anului 2016 și până în prima jumătate a anului 2020 piața imobiliară este poziționată la începutul ciclului de recuperare.

Ciclul pe termen lung depinde de schimbările în caracteristicile gradului de ocupare a forței de muncă existente, populației, veniturilor și modificări în preferințele de consum. Dacă economia locală poate asigura o utilizare stabilă a forței de muncă și poate genera noi locuri de muncă, populația existentă va rămâne în zonă și vor veni persoane din afara zonei, în căutare de lucru. Tipul specific de locuri de muncă oferite va determina nivelul de venituri în localitate.

Dezvoltarea continuă a municipiului, lipsa terenului liber din municipiu, rapiditatea dezvoltării parcurilor industriale din zona municipiului și tot mai mulți mari investitori care anunță că își vor începe investițiile în zona municipiului, vor duce la crearea de noi locuri de muncă.

Competitivitatea în atragerea salariaților va crește datorită nivelului redus de somaj, astfel încât și nivelul veniturilor populației se așteaptă să crească, precum și

## *RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI*

venirea unor persoane din afara ariei pentru accesarea locurilor de munca disponibile.

Concluzionând astfel, pe baza celor menționate mai sus, putem afirma că, Sabareni nu este un loc cu o atractivitate deosebită, datorită activităților comerciale reduse din comună, dar și faptul că această locație nu este o atractivitate deosebită pentru turiști datorită așezării într-o zonă de câmpie la o distanță apreciabilă atât de reședința de județ cât și de orașe importante. Acest lucru nu poate fi un atu pentru piața imobiliară din Sabareni, astfel că se constată o activitate foarte scăzută a pieței în zonă, deoarece prețurile scăzute ale terenurilor poate însemna că terenul nu este amplasat într-o zonă favorabilă, sau nu este posibilă racordarea la utilități. Pe de altă parte, construcțiile sunt clădiri de utilitate publică în ea mai mare parte, care nu se tranzacționează iar construcțiile speciale sunt specifice UAT-urilor, deserveșc zona publică și nu au piață specifică.

## CAPITOLUL IV

### ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Analiza CMBU identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă pe care o poate avea proprietatea imobiliară subiect atunci când scopul evaluării este estimarea valorii de piață.

În Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2021 - Glosar, cea mai bună utilizare este definită ca fiind *"utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare"*.

CMBU a unui lot de teren este determinată printr-o analiză specifică realizată de către evaluator, această analiză necesită obiectivitate, deci nu poate fi realizată de către proprietar sau de către oricare altă parte interesată în proprietatea imobiliară.

În mod tradițional, analiza CMBU a fost asociată cu analiza reziduală a terenului, care este cuprinsă în teoria economică clasică. Există patru factori de producție: pământul, munca, capitalul și coordonarea antreprenorială (profit), dar ultimii trei factori sunt remunerați doar după obținerea unui beneficiu din deținerea și/ sau utilizarea terenului.

Caracteristicile esențiale ale unui amplasament nu pot fi schimbate de-a lungul timpului ca în cazul clădirilor care pot fi renovate, convertite, modificate sau chiar demolate.

Conform definiției termenul de analiză a CMBU este privit din *două perspective*, în plus față de cele patru teste ale acesteia:

1. Utilizarea unei proprietăți în ipoteza că terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea oricărei amenajări;
  2. Utilizarea care ar trebui dată unei proprietăți construite (prin transformarea amenajărilor existente, cum ar fi: lucrări de renovare, conversie sau modificare).
- Conceptele de CMBU a terenului considerat liber, respectiv cel de CMBU a proprietății construite considerată ca fiind îmbunătățită sunt legate, dar în același timp, sunt distincte.

### *Testarea CMBU*

În analiza CMBU, evaluatorul consideră mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru a ajunge la o opinie în acest sens evaluatorul va aplica patru teste în ordine succesivă:

1. Permisibilitatea legală;
2. Posibilitatea fizică;
3. Fezibilitatea financiară;
4. Productivitatea maximă (utilizarea proprietății subiect care are cea mai mare valoare).

Testul permisibilității legale:

- reduce substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății subiect;
- evaluatorul este cel care determină care utilizări sunt permisibile de legislația în vigoare la data evaluării. În toate cazurile: analiza reglementărilor urbanistice, restricțiile de construire și cele privind patrimoniul și siturile istorice, normativele din domeniul construcțiilor, impactul asupra mediului;
- în lipsa unor restricții cu caracter privat trebuie analizate utilizările admise de certificatul de urbanism care pot determina alternative de dezvoltare/ redevoltare;
- în cadrul raportului de evaluare trebuie clar explicate, de către evaluator, eventualele modificări ale planului de urbanism, deoarece acestea pot influența fezabilitatea utilizării.

Testul posibilității fizice

- utilizarea proprietății imobiliare poate fi afectată de: dimensiunea, forma, suprafața, capacitatea portantă a terenului, accesibilitatea unui lot de teren, precum și de riscul producerii unor dezastre naturale (cutremure, inundații, alunecări de teren, etc);
- evaluatorul va lua în considerare disponibilitatea și capacitatea utilităților publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze, etc);
- în cazul în care unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare doar prin asamblarea de loturi, atunci evaluatorul va analiza și fezabilitatea comasării terenului cu alte loturi;
- anumite utilizări ale proprietății imobiliare pot fi împiedicate / poate face

proprietatea imobiliară foarte scumpă datorită capacității portante a terenului.

#### Testul fezibilității financiare

- după îndeplinirea celor două criterii, mai sus prezentate, utilizările sunt analizate mai departe pentru a determina capacitatea de a genera un venit: în cazul terenului liber – acoperirea tuturor costurilor de construire/ edificare, iar în cazul proprietății imobiliare - acoperirea tuturor costurilor de conversie, renovare sau modificare, aceste venituri putând fi generate inclusiv prin vânzare.

Fezabilitatea financiară poate fi determinată pe baza analizei de piață în două moduri:

Poate fi indicată activitatea pieței:

- fezabilitatea financiară recentă a utilizării proprietății subiect este indicată de vânzările recente de proprietăți comparabile către utilizatori finali;

- odată cu schimbarea condițiilor pieței utilizarea poate fi sau nu fezabilă financiar; cum ar vânzările recente. În acest caz vânzările către investitori speculativi indică că utilizarea nu este fezabilă.

Poate fi cuantificată prin analiză financiară:

- pe piața proprietăților imobiliare există trei metode cantitative de măsurare a fezabilității financiare a acestora:

1. – analiza reziduală a terenului( liber sau construit)- reprezintă diferența dintre valoarea proiectului și de costul de a construi, inclusiv profitul anteprenorial;

2. – analiza chiriei fezabile, în cazul proprietăților generatoare de venit, în estimarea chiriei fezabile evaluatorul creează modelul de cash- flow utilizat în abordarea prin venit, dar în sens invers; în cazul în care, din proces, reiese că chiria de piață nu este cel puțin egală cu chiria fezabilă, atunci utilizarea nu este fezabilă financiar, la momentul respectiv;

3. – indicele de profitabilitate- cunoscut ca raport cost- beneficiu este definit ca fiind valoarea actualizată a câștigurilor anticipate (beneficii) împărțită la valoarea actualizată a cheltuielilor de capital (costuri).

4. Testul productivității maxime

- CMBU- este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare actualizată a terenului, dintre utilizările considerate anterior și demonstrate ca fiind fezabile;

CMBU a terenului liber sau construit este de obicei o utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică a construcțiilor.

### ***Aplicarea analizei CMBU***

Estimarea CMBU asigură contextul evaluării în care evaluatorii selectează informațiile de piață comparabile, deci putem spune că este o etapă critică a procesului de evaluare.

Inspekția realizată de către evaluator trebuie să fie amănunțită astfel încât să permită:

- descrierea proprietății în cadrul raportului de evaluare;
- formarea unei concluzii privind CMBU- dacă este necesară și adecvată;
- efectuarea de comparații rezonabile în evaluarea proprietății.

Dacă evaluarea are ca scop obținerea valorii de piață este necesară susținerea și justificarea concluziei privind CMBU, de către evaluator prin raționament , pe baza caracteristicilor juridice, fizice și economice ale proprietății subiect. Terenul evaluat ca fiind liber și disponibil pentru amenajare și construire la CMBU necesită ambele opinii cu privire la: teren analizat ca fiind liber și proprietate construită (teren și construcții), analizată, dacă este cazul, ca fiind îmbunătățită la nivelul standardelor existente în aria sa de piață, prin renovare, conversie sau modificare.

Infirmațiile utilizate în analiza CMBU trebuie să fie compatibile cu caracteristicile proprietății subiect, iar proprietățile comparabile analizate trebuie să fie similare cu proprietatea subiect. Pentru analiza datelor evaluatorul verifică, în permanență, respectarea principiului utilizării consecvente.

### **Cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber**

În cadrul acestei analize se presupune că terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea construcțiilor existente, iar evaluatorul poate identifica alte utilizări ale terenului liber, utilizări care creează valoare și poate începe selecția de proprietăți imobiliare comparabile și să estimeze valoarea terenului analizat.

Analizând cele mai bune utilizări a terenului considerat a fi liber, evaluatorul va trebui să găsească răspunsul la câteva întrebări:

1. Terenul trebuie lăsat liber sau trebuie realizate construcții pe acesta?
2. Ce tipuri de construcții pot fi edificate pe teren?

CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea curentă și de toate utilizările potențiale.

Valoarea terenului este dată de utilizarea potențială și nu de cea curentă. Orice clădire poate fi demolată (exceptând monumentele istorice), în special dacă aceasta nu mai adaugă valoare terenului, tocmai de aceea există două obiective importante de indentificare a celei mai bune utilizări a terenului considerat liber: alegerea tranzacțiilor comparabile recente pentru analiza comparative și estimarea valorii separate a terenului.

Atunci când evaluatorul ajunge la concluzia că cea mai bună utilizare o reprezintă construcția unei clădiri pe o parcelă de teren liber, trebuie să determine și să descrie tipul și caracteristicile ideale ale acesteia, iar dezvoltarea ideală trebuie să îndeplinească câteva criterii:

- să profite la maxim de cererea de piață potențială a terenului;
- să se afle în conformitate cu standardele curente ale pieței și cu caracterul ariei depiață;
- să conțină componentele cele mai potrivite din punctul de vedere al prețului.

Analizând modul de deținere al terenurilor (patrimoniul public sau privat al Comunei Sabareni), consideram ca acestea se afla in cea mai buna utilizare, deoarece aceasta indeplineste cele patru teste atfel:

1. Permisibilitatea legală - conform atribuțiilor alocate de Consiliul Local
2. Posibilitatea fizică
3. Fezibilitatea financiară
4. Productivitatea maximă

### **Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata a fi construita**

Această utilizare este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin.

Analizând cele mai bune utilizări a proprietății construite, evaluatorul va trebui să găsească răspunsul la întrebarea: Construcțiile existente pe proprietate trebuie păstrate în starea lor curentă sau trebuie transformate (prin conversie/ renovare/ modificare) astfel încât să devină mai valoroase?

Evaluatorul trebuie să considere orice modernizare ce este în concordanță cu preferințele pieței.

Analiza CMBU va avea, în acest caz, două mari obiective:

- identificarea acelei utilizări a proprietății care va asigura cea mai mare rentabilitate a capitalului investit;

- identificarea proprietăților imobiliare comparabile.

### ***Situații speciale în analiza CMBU***

Pentru toate studiile referitoare la utilizările proprietăților imobiliare sunt fundamentale ipotezele analizei celei mai bune utilizări. Totuși în identificarea celor mai bune utilizări sunt necesare considerente speciale în abordarea unor situații cum ar fi:

#### ***1. Terenul în exces și terenul în surplus***

Evaluatorul poate identifica și determina suprafața de teren necesară susținerii utilizării existente sau a construcțiilor și a amenajărilor optime/ ideale, prin analiza detaliată a modului de dispunere a construcțiilor, spațiilor de parcare, zonei de depozitare, spațiului verde, pe amplasamentul subiect.

Orice teren excedentar utilizării poate să fie teren în exces sau teren în surplus; acestea sunt două noțiuni total diferite, nu trebuie confundate, deoarece au impact diferit asupra valorii proprietății:

- terenul în exces- reprezintă terenul care nu este necesar susținerii utilității construcțiilor existente, el poate avea o cea mai bună utilizare a sa sau poate permite o viitoare extindere a construcțiilor existente sau anticipate, iar dacă este vandabil sau are valoare pentru o viitoare utilizare, poate fi estimat ca valoare separat și apoi adăugată la valoarea proprietății imobiliare.
- terenul în surplus- reprezintă terenul care nu este necesar susținerii utilității construcțiilor existente, dar nici nu poate fi separat de proprietate și vândut ca activ imobiliar, el nu are o cea mai bună utilizare și nu contribuie la valoarea proprietății.

#### ***2. Utilizări neconforme legal***

Reprezintă utilitatea care a fost stabilită și menținută legal, dar la momentul analizei nu mai este conformă cu noile reglementări urbanistice ale zonei în care este amplasată. Aceste reglementări interzic extinderea sau alte modificări importante care să permită continuarea utilizării neconforme, de obicei se permite strict existența în continuare vechilor utilizări, iar atunci când ea încetează nu mai poate fi reluată.

Pentru a estima valoarea unei asemenea proprietăți imobiliare, prin comparație cu proprietăți competitive similare, trebuie să se efectueze acele ajustări care reflectă utilizarea mai intensă, dar neconformă legal.



### *3. Utilizări interimare*

Reprezintă acea utilizare care poate să se schimbe în viitorul previzibil, fiind considerată cea mai bună utilizare. Dezvoltarea imediată a proprietății sau conversia ei pentru o cea mai bună utilizare viitoare este, de obicei, nefezabilă financiar în prezent.

Atunci când evaluatorul face comparația cu alte proprietăți, trebuie să ia în considerare diferențele între utilizările interimare, chiar dacă cele mai bune utilizări în viitor reies identice. În cazul în care costurile de demolare pentru două utilizări curente reies diferite trebuie aplicată o ajustare. Cu toate acestea, valoarea curentă a terenului este dată de cea mai bună utilizare a acestuia în viitor, deci evaluatorul va lua în considerare CMBU potențială în viitor.

### *4. Utilizări care în prezent nu sunt cele mai bune utilizări*

În general cea mai bună utilizare este în aceeași categorie cu utilizarea existentă (locuință, bloc de apartamente, clădire administrativă), însă multe construcții existente nu reprezintă CMBU a proprietății imobiliare, prin urmare, în aceste cazuri nu apare o depreciere din cauza condițiilor externe.

Conform conceptului de concordanță, o construcție trebuie evaluată pornind de la premisa că este în concordanță cu utilizarea optimă a amplasamentului pe care este edificată.

Totuși există anumite amplasamente pentru care categoria generală de utilizări optime poate să se fi schimbat, de la rezidențial- apartamente la utilizare industrială sau de la locuințe unifamiliale la utilizare comercială. Construcțiile pe aceste amplasamente suferă o depreciere externă, valorează mai puțin decât construcțiile similare, dar pe amplasamente adecvate. Ar fi incorectă evaluarea unei astfel de construcții ca și cum ar fi localizată pe un amplasament adecvat și ar rezulta o valoare totală a proprietății imobiliare complet eronată.

### *5. Utilizări mixte*

De multe ori CMBU a unui lot mare de teren implică mai multe utilizări: pe un teren mare s-ar putea construi în față- un complex comercial, iar în spate case sau blocuri; tot așa o clădire poate avea multiple utilizări: la parter magazine și vânzare cu amănuntul, iar la etaje poate găzdui birouri.

Astfel că evaluatorul va trebui să estimeze valorile cu care contribuie fiecare utilizare indicată.

### *6. Proprietăți cu destinație specială*

Evaluatorul poate întâmpina dificultăți în specificarea celei mai bune utilizări, deoarece aici sunt incluse proprietățile imobiliare cu destinație specială, sunt

## **RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

adecvate unui număr foarte limitat de utilizări, de multe ori fiind singulară. CMBU este de fapt utilizarea actuală dacă este dovedită ca fiind viabilă.

În cazul în care utilizarea curentă este depreciată fizic și funcțional, iar alte utilizări alternative nu sunt fezabile financiar, atunci se utilizează demolarea și casarea construcției, considerată cea mai bună. Astfel spus aceste proprietăți imobiliare se analizează, uneori, pe baza a două utilizări: continuarea utilizării speciale existente și conversia la o utilizare alternativă.

Analizând modul de deținere al construcțiilor (patrimoniul public sau privat al Comunei Sabareni), considerăm ca acestea se afla în cea mai bună utilizare, deoarece aceasta îndeplinește cele patru teste astfel:

1. Permisibilitatea legală – conform atribuțiilor alocate de Consiliul Local
2. Posibilitatea fizică
3. Fezibilitatea financiară
4. Productivitatea maximă

### **5. Concluziile analizei CMBU**

Analizând rezultatele în privința celei mai bune utilizări a terenului considerat a fi liber și a proprietății construite concluzionez următoarele: proprietățile imobiliare subiect (Terenuri intravilane, Terenuri extravilane, Scolii, Camine culturale, Dispensar, Clădiri administrative, Anexe, Baze sportive, Drumuri, Strazi, Împrejmuiri, Poduri și Podete) se afla în cea mai bună utilizare la momentul actual deoarece îndeplinesc cele 4 teste atât în cazul terenului considerat liber cât și în cazul proprietăților considerate a fi construite.

## CAPITOLUL V

### EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

#### 5.1. Abordări în evaluarea proprietăților imobiliare

**Abordarea prin piață** - cunoscută sub denumirea de Comparația directă sau Comparația Vânzărilor, în domeniul evaluării proprietății imobiliare.

Abordarea prin piață este un proces prin care se obține indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu alte proprietăți imobiliare similare care au fost vândute recent sau sunt oferite pentru vânzare.

Premisa principală a tehnicilor utilizate în abordarea prin piață este aceea că "valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților imobiliare comparabile".

Analiza comparativă a acestei abordări se concentrează pe elemente de comparație cum sunt similitudinile și diferențele constatate între proprietatea subiect și proprietățile comparabile, elemente ce au un impact asupra valorii proprietății imobiliare subiect. Elementele de comparație sunt testate față de datele pieței, pentru a determina care dintre ele sunt sensibile la schimbare și cum afectează acestea valoarea.

Abordarea prin piață are ca bază conceptele de anticipare și schimbare, dar și câteva principii de care trebuie să ținem cont: principiile cererii și ofertei, al substituției, echilibrului și condițiilor externe. Un evaluator capabil va reflecta realitatea și condițiile pieței locale, analizând cu rigurozitate toate condițiile relevante pentru evaluare.

Atunci când există suficiente tranzacții recente, cu informații sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață, abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, dar dacă nu există suficiente

informații 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. Ofertele nu se doar preiau de pe site-urile firmelor de tranzacții imobiliare, ele trebuie să fie cunoscute și analizate de către evaluator.

Etapele procedurii de bază în aplicarea abordării prin piață sunt următoarele:

- *cercetarea pieței* - are ca scop obținerea informațiilor relevante despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea evaluată (tipul proprietății, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea ), în absența unor tranzacții suficiente se analizează și oferta de proprietăți comparabile disponibile pentru vânzare la data evaluării;

- *verificarea informațiilor* - confirmarea veridicității și corectitudinii datelor și a tranzacțiilor;

- *alegerea unor criterii de comparație relevante* - și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;

- *compararea proprietăților cu proprietatea evaluată* - utilizarea elementelor de comparație și ajustarea potrivită a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparate- incapacitatea de comparare a proprietății duce la eliminarea ei din lista respectivă;

- *analiza rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii* - corelat cu scopul raportului de evaluare rezultatul poate fi prezentat sau nu sub forma unui interval de valori, cel din urmă poate constitui o concluzie mai bună decât o singură valoare.

#### **Analiza datelor de piață**

Pentru a aplica abordarea prin piață, evaluatorul va realiza analiza datelor de piață, într-o ordine specifică:

- culegerea datelor despre tranzacții: contracte, oferte, refuzuri, opțiuni de cumpărare și liste de proprietăți imobiliare, considerate competitive și comparabile cu proprietatea subiect;

- cercetarea cu atenție a: prețurilor, drepturilor de proprietate transmise, condiții de finanțare, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor și data efectuării tranzacțiilor;

- analiza în detaliu a fiecărui amplasament: starea fizică și funcțională și

caracteristicile economice ale proprietăților.

În funcție de natura și tipul proprietății imobiliare subiect analizate se stabilesc limitele geografice ale ariei de piață, acestea vor cuprinde suficiente proprietăți comparabile tranzacționate într-o perioadă de timp cât mai apropiată.

#### Selectarea criteriilor de comparație

Selectarea și analiza unuia sau mai multor criterii de comparație depinde de scopul evaluării și de natura proprietății imobiliare. Analizele statistice efectuate pe baza criteriilor de comparație sunt utile dacă există suficiente date, deoarece se obțin date cu un grad mai ridicat de obiectivitate chiar dacă pot duce la rezultate diferite.

În acest caz evaluatorul va analiza și explica diferențele rezultate și va alege cea/cele mai adecvate criterii de comparație conforme cu situația dată.

#### Analiza și ajustarea prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile

Ajustările aplicate în cadrul abordării prin piață trebuie să fie întotdeauna ancorate în piață.

Ajustările efectuate de către evaluator reflectă de fapt, raționamentul cumpărătorului aplicat de acesta înainte de a-și prezenta oferta de cumpărare sau de a cumpăra. După colectarea și analiza datelor de piață, acestea pot fi ordonate/aranjate într-o grilă a datelor de piață.

#### Tehnicile utilizate în cadrul abordării prin piață

Pentru a determina influența relativă a factorilor care influențează într-o anumită măsură valoarea proprietății subiect se folosesc tehnici cantitative și tehnici calitative. Relațiile calitative- prin folosirea tehnicilor calitative, sunt utilizate în argumentare de către evaluator atunci când nu există suficiente date pentru argumentarea unor ajustări cantitative- prin folosirea unor tehnici cantitative.

## **RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

Tehnici cantitative: analiza pe perechi de date, analiza perechilor secundare, analiza statistică, analiza costurilor.

Tehnici calitative: analiza comparațiilor relative, analiza tendințelor, analiza clasamentului, interviuri.

**Elementele de comparație** - sunt caracteristici specifice ale tranzacționării și ale proprietății, care determină diferențele dintre prețurile proprietăților imobiliare comparabile.

Elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea:

-drepturile de proprietate transmise, - condițiile de finanțare, - condițiile de vânzare, - cheltuielile necesare imediat după cumpărare, - condițiile de piață, - localizarea, - caracteristicile fizice, - caracteristicile economice, - utilizarea, - componentele non- imobiliare ale proprietății.

Aceste elemente acoperă toți factorii semnificativi ce trebuie luați în considerare, dar totodată pot fi relevante și elemente comparabile suplimentare cum ar fi restricțiile legislative. Pentru aceste elemente de comparație nu există o limită deoarece poate fi adăugat oricând un alt rând în grila datelor de piață, aferent unui element de comparație adițional, dacă piața recunoaște că acel element influențează prețul de vânzare.

**Sucesiunea aplicării ajustărilor** - ordinea în care se aplică ajustările asupra prețurilor tranzacțiilor imobiliare comparabile este determinată de datele de piață și de analiza făcută de către evaluator.

Totuși succesiunea acestora vizează două categorii de ajustări specifice: ajustări specifice tranzacționării care cuprind: dreptul de proprietate transmis, condiții de finanțare, condiții de vânzare, cheltuielile necesare imediat după vânzare, condiții de piață și ajustări specifice proprietății care cuprind: ajustarea pentru localizare, ajustarea pentru caracteristici fizice, ajustarea pentru caracteristici economice, ajustare pentru utilizare, ajustare pentru componentele nonimobiliare ale proprietății.

Prima categorie de ajustări se aplică în general în ordinea prezentată mai sus, iar a doua categorie se aplică doar după efectuarea ajustării specifice tranzacționării, dar fără o ordine impusă.

#### Selectarea concluziei asupra valorii

În selectarea concluziei asupra valorii evaluatorul trebuie să ia în considerare două aspecte importante:

- existența, cu certitudine, a concordanței între valoarea estimată și scopul evaluării și corelarea valorii estimate cu valorile obținute prin alte abordări în evaluare;
- diferențele existente referitoare la drepturile de proprietate transferate în cadrul tranzacțiilor proprietăților comparabile.

Selectarea concluziei asupra valorii reprezintă ultima etapă a abordării prin piață. Astfel că apar mai două sau mai multe valori rezultate, în funcție de numărul proprietăților imobiliare comparabile incluse în analiză, iar evaluatorul trebuie să exprime o concluzie privind prețul cel mai probabil al proprietății subiect, luând în considerare punctele forte și punctele slabe ale fiecărui rezultat obținut. Concluzia asupra valorii poate fi exprimată sub forma unei singure valori sau a unui interval de valori.

Având în vedere specificul proprietăților imobiliare supuse evaluării (Scoli, Camine culturale, Dispensar, Clădiri administrative, Anexe, Baze sportive, Drumuri, Strazi, Imprejmuiri, Poduri și Podete), această abordare nu a fost considerată ca fiind relevantă, datorită lipsei de informații privind tranzacționarea sau ofertarea la vânzare a unor proprietăți cu caracteristici similare.

**Abordarea prin cost** ca și celelalte abordări din evaluare se bazează pe comparația datelor de piață. În cadrul abordării prin cost valoarea proprietății imobiliare subiect este dată de suma dintre valoarea terenului și cea a construcțiilor aferente acestuia, luându-se în considerare și profitul dezvoltatorului imobiliar.

## *RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI*

Atunci când poate fi aplicată, abordarea prin cost, reflectă gândirea participanților de pe piață, prin admiterea faptului că aceștia recunosc relația dintre valoare și cost.

Prin aplicarea abordării prin cost, evaluatorul estimează diferența pe care o percepe un cumpărător între construcția aferentă proprietății subiect și o construcție nou edificată, având utilitate optimă.

Din punctul de vedere al procedurii, pentru a obține o indicație a valorii dreptului absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare subiect, evaluatorul va estima costul de construire al unui substituit al construcției existente, estimat la data evaluării, (inclusiv costurile directe, indirecte și profitul antreprenorial adecvat) din care va scădea toate deprecierea acesteia, iar apoi va adăuga, la rezultatul obținut valoarea amplasamentului.

Prin aplicarea abordării prin cost se realizează o defalcare teoretică a proprietății imobiliare pe componentele sale - teren și construcție, și spunem teoretic că deoarece participanții pe piață vând, de fapt, drepturi asupra proprietății imobiliare.

Abordarea prin cost este importantă în estimarea valorii de piață a construcțiilor noi și relativ noi și este credibilă, în special când valoarea amplasamentului este bine susținută de piață, iar construcțiile aferente acestuia sunt noi sau au o depreciere minoră, și de aceea reprezintă cel mai probabil, cea mai bună utilizare a terenului/ amplasamentului considerat liber.

Abordarea prin cost este utilizată când proprietățile subiect nu generează venituri și când piața este puțin activă, utilizarea abordării prin piață fiind astfel limitată. De asemenea este utilă, în special, când se iau în considerare adăugările, modernizările sau renovările aplicate construcției imobiliare subiect, această abordare este utilă și evaluării în scopuri financiar- contabile pentru estimarea deprecierei în stabilirea impozitelor pe venit.

Înainte parcurgerii unor etape pentru formularea unei concluzii asupra valorii proprietății imobiliare prin abordarea prin cost, evaluatorul inspectează împrejurimile, amplasamentul și construcțiile aferente proprietății subiect și culege informațiile relevante necesare în evaluare.



## RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI

Etapele procedurii de bază în aplicarea abordării prin cost sunt următoarele:

*Estimarea valorii terenului* în ipoteza că este liber și disponibil pentru dezvoltare la cea mai bună utilizare a sa;

*Estimarea costului de construire* al clădirii și al construcțiilor aferente terenului, la data evaluării. Acesta include costurile directe, indirecte și profitul antreprenorului, dar nu și profitul dezvoltatorului imobiliar;

*Estimarea altor costuri de construire* tratate separat pentru clădire și separat pentru construcțiile speciale;

*Costul de înlocuire/ reconstruire brut* separat pentru clădire și separat pentru construcțiile speciale. Acesta se obține din însumarea costurilor de construire rezultate în ultimele două etape anterioare;

*Estimarea deprecierei cumulate* a clădirii, respectiv cele ale construcțiilor speciale. Se poate estima în mod global sau defalcat pe cele trei categorii aparținătoare: deprecierea fizică, funcțională și externă;

*Obținerea unei estimări a costului de înlocuire/ reconstruire net* prin scăderea deprecierei cumulate din costul de înlocuire/ reconstruire brut al clădirii, respectiv al construcțiilor speciale;

*Estimarea profitului dezvoltatorului imobiliar* pe baza analizei de piață;

*Obținerea valorii dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect* prin adăugarea valorii terenului la costul de înlocuire/ reconstruire net al construcțiilor de pe amplasament și adăugarea profitului dezvoltatorului imobiliar.

*Ajustarea valorii dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect*, dacă este necesar, în scopul estimării valorii unui drept parțial de proprietate.

Valoarea terenului și a amplasamentului

În abordarea prin cost, valoarea de piață estimată a terenului sau a amplasamentului este adăugată la costul net al construcțiilor.

Valoarea amplasamentului este puternic influențată de cea mai bună utilizare a

## RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI

sa potențială, ea poate fi estimată utilizând diferite tehnici, aceste estimări ale valorii reflectă valoarea în cazul dreptului de proprietate deplină. Indicația de valoare a amplasamentului trebuie ajustată dacă este evaluat un alt drept de proprietate.

### Costul de reconstruire și costul de înlocuire

Evaluatorul poate calcula costul pentru a construi o construcție, la data evaluării, ca un cost de reconstruire sau de înlocuire, el alege unul dintre cele două tipuri de costuri, utilizate în mod consecvent în aplicarea abordării prin cost și se asigură că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul costului utilizat în evaluare.

*Costul de reconstruire* este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică a construcției evaluate, presupune utilizarea acelorași materiale și tehnici, standarde și normative de execuție și înglobarea tuturor deficiențelor funcționale din supradimensionare, ș.a. ale construcției subiect.

*Costul de înlocuire* este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care să ofere o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, presupune utilizarea de materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

### Estimarea costurilor

*Costurile de construire principale* se divid în trei categorii și sunt raportate la data evaluării:

- costuri directe: materiale, produse, instalații manoperă directă, transport materiale/ utilaje, utilaje și echipamente folosite în construire;
- costuri indirecte: taxe și contribuții pe manoperă și alte cote procentuale, regia constructorului, organizarea pe șantier și împrejmuire temporară/ spații de depozitare a materialelor;

- profitul contractorului/ antreprenorului general.

*Alte tipuri de costuri necesare construirii:* autorizația de construire/ taxe, avize, cote legale costul pentru arhitectură și proiectare, verificare a documentațiilor, studii geologice, topografice, studii de impact de mediu ș.a.

### Profitul și stimulentele dezvoltatorului imobiliar

De multe ori profitul anticipat reprezintă principala motivație pentru construirea/ dezvoltarea unei proprietăți imobiliare.

Valoarea de piață a proprietății imobiliare finalizate este mai mare decât costul total al proiectului de dezvoltare înainte de adăugarea profitului dezvoltatorului imobiliar, altfel profitul dezvoltatorului imobiliar reprezintă recompensa dezvoltatorului pentru riscul asumat. Profitul sau pierderea realizată de către dezvoltatorul imobiliar depinde de următoarele criterii: alegerea amplasamentului, calitatea analizei cererii de pe piață pentru proprietatea imobiliară subiect, edificarea construcțiilor, obținerea unui mix adecvat de locatari, modul de negociere al chiriilor, etc.

**Stimulentul** dezvoltatorului imobiliar reprezintă suma pe care dezvoltatorul imobiliar se așteaptă să o primească pentru riscurile aferente asumate în derularea proiectului, a modului de coordonare și a expertizei necesare.

**Profitul** dezvoltatorului reprezintă diferența obținută dintre valoarea de piață a proprietății imobiliare și costul total de dezvoltare și de marketing.

## Metode de estimare a costurilor

În procesul de estimare a costului de construire se pot utiliza trei metode:

*1. Metoda comparațiilor unitare*- este o metodă relativ simplă, practică și larg folosită.

Această metodă este folosită pentru a determina costul pe unitate de suprafață sau pe unitate de volum, de obicei pe suprafață construită sau pe volum construit. Metoda se bazează pe costurile cunoscute ale construcțiilor similare, ajustate în funcție de condițiile pieței și de diferențele fizice.

Costurile indirecte și alte costuri necesare pentru construire pot fi incluse în costul unitar sau pot fi calculate separat. În funcție de dimensiunea construcției costurile unitare pot varia, de obicei descresc pe măsură ce suprafața sau volumul construcției cresc atunci când toate celelalte elemente sunt identice.

Costul total este estimat prin compararea construcțiilor analizate cu construcțiile similare, construite recent pentru care se cunosc prețurile contractuale. În realizarea comparației trebuie luate în calcul evoluția costurilor între data contractului sau a construcției și data evaluării.

Valoarea orientativă a costului de nou al unei construcții poate fi utilizată în absența/ lipsa prețurilor contractuale, aceasta poate fi obținută din vânzările unor construcții similare noi dacă se îndeplinesc câteva condiții: construcțiile reflectă cea mai bună utilizare a amplasamentului, proprietatea a atins un grad de ocupare stabilizat, cererea și oferta sunt în echilibru și când poate fi estimată valoarea amplasamentului.

*2. Metoda costurilor segregate*- constă într-o procedură de estimare a costurilor de construire Conform acestei metode costul total al construcției se estimează prin însumarea costurilor unitare ale diferitelor elemente ale construcției. Evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe totalitatea costurilor necesare pentru realizarea fiecărei unități relevante din elementul constructiv analizat, pomind de la standarde de cost sau cataloage de prețuri.

Aplicată complet, această metodă, reduce efortul evaluatorului, deoarece înlocuiește expertiza cantitativă a materialelor utilizate și produce un cost de reconstruire sau de înlocuire corect.

**3. Metoda devizelor** – este cea mai precisă și cuprinzătoare metodă de estimare a costului.

Devizul- reflectă calitatea și cantitatea tuturor materialelor de construcție folosite și toate categoriile de manoperă necesare. La aceste calcule se aplică costuri unitare , astfel determinăm costul total al materialelor de construcție și manoperei, la care antreprenorul adaugă o anumită marjă pentru cheltuielile neprevăzute, de regie și profit.

Câteva dezavantaje ale acestei metode ar fi: consumul de timp, costul și nevoia frecventă a serviciilor specializate, cu experiență în estimarea costurilor, acestea determină evitarea utilizării ei în efectuarea serviciilor obișnuite de evaluare.

**Deprecierea** este diferența dintre costul de reconstruire sau de înlocuire a construcției la data evaluării și valoarea de contribuție a construcției la valoarea întregii proprietăți.

Deprecierea unei construcții este rezultatul a trei cauze majore, ele pot acționa împreună dar și separat:

- deprecierea fizică – cauză a uzurii fizice, generale de folosire regulată a construcției și de impactul factorilor atmosferici asupra acesteia;
- depreciere funcțională- o deficiență a construcției/ materialelor sau proiectului care afectează negativ funcțiunea, utilitatea și valoarea construcției- o neadekvare funcțională;
- depreciere externă (economică)- afectarea temporară sau permanentă a utilității sau vandabilității unei construcții sau proprietăți din cauza unor influențe negative exterioare proprietății.

Deprecierea totală a construcției reprezintă însumarea tuturor acestor componente.

**Estimarea depreciierilor-** evaluatorul este cel care identifică deprecierea, prin analiza construcțiilor similare și a reacției pieței la starea tehnică a acestora, deprecierea sunt datorate unor cauze fizice, funcționale sau externe.

Atunci când evaluatorul aplică oricare dintre metode coerent și logic, reflectând reacția cumpărătorului prudent și informat față de situația construcției evaluate, reușește să estimeze cu precizie deprecierea acesteia.

Evaluatorul trebuie să ia în considerare toate elementele care ar putea influența valoarea construcției și să le ia în calcul doar o singură dată.

În estimarea deprecierei se folosesc principalele metode, cum sunt: metoda preluării de pe piață, metoda vârstă- durată de viață și metoda segregării. Ce trebuie să reținem este că depreciere este aplicabilă doar în cazul construcțiilor, iar valoarea de piață a amplasamentului este adăugată la valoarea acestora, la data evaluării.

**Relațiile dintre vârstă și durata de viață a construcției**

Deprecierea apare pe parcursul duratei de viață a construcției sau a unei componente a acesteia, iar teoretic își pierde întreaga valoare pe parcursul duratei sale de viață.

Relațiile dintre vârstă și durată de viață sunt utilizate de către evaluatori, în principal, pentru estimarea deprecierei totale a construcției și fizice a componentelor acesteia.

*Vârsta cronologică și vârsta efectivă*

- vârsta cronologică- numită și vârsta scriptică sau istorică, reprezintă numărul de ani care au trecut de la finalizarea construcției;
- vârsta efectivă- este vârsta indicată de starea tehnică și utilitatea construcției.

*Durata de viață economică și durata de viață utilă*

-durata de viață economică totală- este perioada de timp în care construcțiile aferente proprietății imobiliare contribuie la valoarea acesteia;

## **RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

- durata de viață economică rămasă- este perioada de timp estimată în care construcțiile aferente proprietății imobiliare continuă să contribuie la valoarea acesteia;
- durata de viață utilă totală- este perioada de timp rămasă în care construcțiile sau o componentă a acestora, poate fi în mod rezonabil, considerată că îndeplinește funcția pentru care a fost proiectată;
- durata de viață utilă rămasă- este perioada de timp estimată în care construcțiile sau o componentă a acestora, continuă să îndeplinească funcția pentru care a fost proiectată.

Evaluatorul este cel care determină durata de viață economică a proprietății prin interpretarea parțială a atitudinilor și a reacțiilor cumpărătorilor tipici de proprietăți imobiliare competitive.

### **Metoda preluării de pe piață**

- acuratețea acestei metode depinde de disponibilitatea datelor despre vânzări comparabile atât pentru proprietăți construite, cât și pentru terenuri libere;
- cantitatea de informații despre vânzări comparabile trebuie să fie adecvate;
- drepturile de proprietate referitoare la proprietățile construite, utilizate pentru comparație trebuie să fi identice cu drepturile de proprietate asupra proprietățile subiect;
- utilitatea acestei metode este mult restrânsă atunci când informațiile sunt insuficiente.

### **Metoda vârstă- durată de viață**

- estimarea deprecierei totale prin această metodă presupune înmulțirea costului de nou cu raportul dintre vârsta efectivă și durata de viață economică totală a construcției;
- nu permite diferențierea între cauzele diferite ale deprecierei totale, deci va cumula deprecierea funcțională, fizică și externă;
- ca dezavantaj îl reprezintă netratarea diferențiată a elementelor recuperabile ale

deprecierii și desconsiderarea faptului că unele elemente ale construcției pot avea durate de viață fizică rămase mai scurte decât durata de viață economică a întregii construcții.

#### Metoda segregării

- pentru aplicarea acestei metode în vederea estimării deprecierii cumulate, evaluatorul va analiza fiecare cauză de depreciere separat, va determina amploarea fiecăreia și le va cuantifica calculând suma totală deductibilă din costul estimat de reconstruire sau de înlocuire;

- utilizarea costului de înlocuire are ca efect eliminarea automată a unor forme de depreciere funcțională. Există trei tipuri de depreciere care pot afecta construcțiile, în cadrul raportului de evaluare ele sunt tratate, de obicei, în următoarea ordine:

- deprecierea (uzură) fizică

- recuperabilă (reparații neefectuate la timp);

- nerecuperabilă- elemente cu viață scurtă;

- nerecuperabilă- elemente cu viață lungă;

- deprecierea (neadecvarea) funcțională

- recuperabilă;

- nerecuperabilă;

- deprecierea externă (economică)

- poate fi temporară atunci când este cauzată de condițiile nefavorabile de pe piață.

În cadrul prezentei lucrări am folosit Metoda Costurilor Segregate, pentru determinarea costului de înlocuire net am folosit Catalogul „Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire :cladiri rezidentiale” – Cornel Schiopu – Bucuresti, Iroval 2009, „Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire : cladiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale” – Cornel Schiopu – Bucuresti, Iroval 2010, „Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire : cladiri structurii pe cadre, anexe gospodărești, structurii MiTek, construcții speciale” – Cornel Schiopu–Bucuresti,Iroval 2014 costurile din catalog au fost actualizate cu „Indici de actualizare – Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire 1 august 2020 – 1 august 2021”, și Catalogul pentru Evaluarea Rapidă a construcțiilor – construcții speciale de folosință generală, elaborat de ing. Naiculae N.Georgescu,



Doina Stoian– Matrix Rom – 1995, Buletin documentar Expertiza tehnică 149-  
editat de CET-R, decembrie 2019

**Abordarea prin venit**- este descrisă ca parte a procesului sistematic de evaluare, dar metodele, tehnicile și procedurile utilizate în abordare, reprezintă mijloace analitice, cu scop general, aplicabile în evaluarea proprietăților generatoare de venit.

Principiul de bază al abordării prin venit este că un investitor mediu nu va plăti, pentru achiziționarea unei proprietăți imobiliare, mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective.

Partea integrată a abordării prin venit, o reprezintă, adesea, analiza informațiilor legate de cost și vânzări, iar tehnicile de capitalizare sunt frecvent utilizate în abordarea prin piață și în abordarea prin cost.

Rareori dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare generatoare de venit este deținut integral și individuală de o singură persoană. Un investitor poate deține un titlu de drept de proprietate asupra unor proprietăți imobiliare în mod individual, ca acționar într-o societate pe acțiuni sau ca asociat într-o altă formă de asociere.

În orice raport de evaluare vor fi menționate câteva elemente clar evidențiate, de aceea este important ca atât clientul cât și evaluatorul să stabilească de la început ceea ce va fi evaluat, data la care se efectuează evaluarea și alți termeni de referință ai evaluării. Clientul poate solicita evaluarea în diferite ipoteze: renovare, reabilitare a zonei sau a proprietăți, pentru definitivarea unei construcții, ș.a.

Evaluatorul poate utiliza două metode de evaluare a unei proprietăți imobiliare prin abordarea prin venit, când acestea sunt generatoare de venituri, ele sunt bazate pe capitalizarea venitului.

*Metoda capitalizării venitului- capitalizarea directă* în care un venit anual se împarte la o rată de venit sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii.

*Metoda fluxului de numerar actualizat- analiza DCF* în care se iau în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală (din revânzare), care sunt apoi convertite în valoare a proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată a rentabilității sau prin aplicarea unei rate totale care reflectă schema de evoluție a venitului, modificarea valorii proprietății în timp și rata rentabilității.

Înainte de aplicarea oricărei tehnici de capitalizare, evaluatorul va face trecerea de la venitul brut potențial la venitul net din exploatare prin parcurgerea unor etape:

- analiza datelor legate de veniturile și cheltuielile proprietății imobiliare subiect și ale celor comparabile;
- estimarea venitului brut potențial al proprietății imobiliare subiect;
- estimarea ratei de de neocupare și pierderile din necolectarea chiriilor;
- determinarea venitului brut efectiv al proprietății imobiliare subiect;
- estimarea cheltuielilor totale de exploatare a proprietății imobiliare subiect;
- înregistrarea venitului net din exploatare;
- estimarea valorii proprietății imobiliare subiect prin abordarea prin venit aplicând una dintre cele două tehnici.

Ambele metode folosesc date de piață, ele trebuie să reflecte optica unui investitor asupra valorii de piață, atât metoda de capitalizare directă cât și metoda fluxului de numerar pot produce indicații similare ale valorii dacă evaluatorul dispune de informații adecvate și le utilizează în mod corespunzător.

#### Analiza veniturilor și cheltuielilor

În aplicarea abordării prin venit, estimarea venitului așteptat a fi generat de către proprietatea imobiliară, trebuie bine argumentată.

Principiul anticipării în aplicarea abordării prin venit este fundamental, deoarece evaluatorul ia în considerare venitul previzionat, generat în viitor prin exploatarea proprietății, chiar dacă inițial face analize ale nivelului curent al venitului. De aici putem deduce că venitul istoric și curent sunt semnificative, dar direcția și schema evoluției venitului previzionat sunt esențiale pentru aplicarea metodei capitalizării directe și a fluxului de numerar actualizat.

În abordarea prin venit evaluatorul poate converti în valoare a proprietății imobiliare diferitele tipuri de venit, în funcție de metoda aplicată, cum ar fi:

## **RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENİ**

- venitul brut potențial
- venitul brut efectiv
- venitul net din activitatea de exploatare
- fluxul de numerar care revine capitalului propriu.

Evaluatorul poate obține informații pertinente despre venituri și cheltuieli prin inspecția directă și analiza ariilor de piață:

- investighează vânzările comparabile și chirile proprietăților imobiliare comparabile generatoare de venit, de același tip și de pe aceeași piață;
- verifică veniturile curente și cele recente, pierderile, din neocuparea și neîncasarea chiriilor, precum și cheltuielile tipice de exploatare în cazul investițiilor imobiliare;
- analizează evoluția de creștere sau de scădere a valorii diferitelor tipuri de proprietăți, din cadrul informațiilor publicate referitoare la valorile proprietăților imobiliare pe parcursul câtorva ani anteriori;
- interviuează proprietarii și chiriasii care pot furniza informații despre chirii și cheltuieli;
- contactează creditorii pentru furnizarea unor informații financiare referitoare la creditare;
- chestionează periodic anunțurile de mică publicitate pentru furnizarea informațiilor despre contracte de închiriere, etc.

Stocarea veniturilor și cheltuielilor aferente proprietăților imobiliare comparabile în ordine cronologică și pe tipuri de proprietăți facilitează utilizarea în estimarea cheltuielilor unei proprietăți imobiliare similare. Acestea sunt convertite utilizând criterii de comparație uzuale, în scopul efectuării analizei.

Pentru estimarea capacității unei proprietăți imobiliare de a genera venit, evaluatorul va porni de la venitul net din exploatare așteptat.

Evaluatorul va estima veniturile și cheltuielile după analiza următoarelor elemente:

- istoricul veniturilor și cheltuielilor aferente proprietății imobiliare subiect;
- istoricul veniturilor și cheltuielilor aferente proprietății imobiliare comparabile;
- contractele de închiriere închiriate recent, cele propuse a fi încheiate și nivelurile chiriilor cerute pentru proprietatea imobiliară subiect și pentru proprietățile competitive;
- gradul de ocupare pentru proprietatea imobiliară evaluată și pentru cele comparabile;

- cheltuielile cu managementul proprietății imobiliare subiect și a celor comparabile;
- modificările previzionate în impozite, cheltuieli cu energia și alte cheltuieli de exploatare.

După ce evaluatorul a realizat analiza complexă a proprietății imobiliare subiect și a informațiilor de pe piață, poate elabora variante de previzionare a venitului net din exploatare pentru proprietatea respectivă.

**Capitalizarea directă**- este o metodă utilizată pentru a converti într-un singur pas venitul dintr-un singur an într-o indicație a valorii proprietății prin utilizarea uneia dintre cele două proceduri:

1. Prin împărțirea venitului estimat cu o rată de capitalizare adecvată acestui tip de venit, sau
2. Prin înmulțirea venitului estimat cu un factor corespunzător (multiplicator al venitului).

Capitalizarea directă se bazează pe venitul brut, potențial, venitul brut efectiv, venitul net din exploatare, profit net, venitul aferent creditului ipotecar, venitul generat de teren sau cel generat de construcții.

**Rata de capitalizare**- trebuie să corespundă fluxului de venit selectat, asemeni factorului multiplicator, și poate fi: rata totală de capitalizare, rata de capitalizare a creditului, rata de capitalizare a capitalului propriu, rata de capitalizare a terenului, rata de capitalizare a construcțiilor.

Atât ratele de capitalizare cât și multiplicatorii utilizați în capitalizarea directă sunt obținuți din date de piață, de aceea se extrag din informații privind proprietăți imobiliare care reprezintă aceeași raportare cheltuieli/ venit, valoare teren/ construcții, caracteristici ale riscului asociat și previziuni de fluctuație a venitului și valorii proprietăților, de-a lungul perioadei tipice de investiție.

### Estimarea ratei totale de capitalizare

Metoda capitalizării directe poate fi aplicată oricărui tip de proprietate asupra proprietății imobiliare, care generează un flux de venituri din exploatare, deși cel mai întâlnit tip de proprietate întâlnit în evaluare este dreptul absolut care beneficiază de cele trei atribute: posesie, folosință și dispoziție.

Având la bază informații de piață adecvate, tehnicile acceptate pentru estimarea ratei totale de capitalizare, inclus următoarele:

- obținerea din vânzări;
- obținerea din multiplicatorii venitului brut efectiv și din ratele venitului net;
- alte tehnici: rata medie ponderată a componentelor credit și capital propriu, rata medie ponderată a componentelor teren și construcții, rata de acoperire a datoriei, tehnicile de actualizare- formula ratei de actualizare și a ratei modificării venitului sau valorii proprietății.

Rata totală de capitalizare poate fi determinată și prin alte tehnici cum ar fi rata totală de acoperire a creditului și tehnicile de actualizare prin metoda fluxului de numerar acualizat, deși acestea pot estima rata toatală sau susțin ratele derivate din vânzările de piață, în evaluare nu sunt considerate de-o relevanță primară.

### Obținerea ratei totale de capitalizare din vânzări comparabile

Evaluatorul poate estima rata totală de capitalizare din vânzări comparabile prin împărțirea venitului din exploatare la prețul de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, doar după și dacă sunt îndeplinite următoarele cerințe:

- informațiile selectate din rândul proprietăților comparabile au aceleași caracteristici fizice cu cele ale proprietății subiect (în cazul existenței unor diferențe semnificative a proprietății comparabile, importanța acordată este mai mică și poate duce chiar la eliminare);
- evaluatorul deține suficiente informații privind tranzacțiile de proprietăți comparabile (prețul tranzacțiilor, așteptările viitoare de pe piață, veniturile și

cheltuielile estimate, tendințele valorii, condițiile de finanțare și de piață de la data încheierii tranzacției);

- venitul din exploatare calculat pentru determinarea ratei este același pentru toate proprietățile comparabile ca și pentru proprietatea subiect;

- prețurile de tranzacție ale proprietăților comparabile nu sunt influențate de anumite condiții de finanțare specifice sau de conjunctura pieței;

- dacă există diferențe între proprietatea subiect și proprietățile comparabile, se aplică ajustări separat de procesul calculării ratei totale de capitalizare și trebuie să se bazeze pe dovezile de piață.

Putem concluziona că rata de capitalizare aleasă de către evaluator depinde de raționamentul său profesional asupra diferențelor pentru proprietatea subiect evaluată și fiecare dintre proprietățile comparabile.

În cazul identificării unor diferențe între proprietatea imobiliară subiect și o proprietate comparabilă, evaluatorul este cel care apreciază dacă rata de capitalizare pentru proprietatea subiect este sau nu inferioară sau superioară ratei proprietății comparabile.

Având în vedere specificul proprietatilor imobiliare supuse evaluarii (Scoli, Camine culturale, Dispensar, Clădiri administrative, Anexe, Baze sportive, Drumuri, Strazi, Imprejmuiri, Poduri și Podete), aceasta abordare nu a fost considerată ca fiind relevantă, datorită lipsei unui flux constat de venituri.

## **5.2. Evaluarea terenului - Metoda comparației directe**

Metoda comparației directe estimează valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare tranzacționate/ofertate și compară apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

## **RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

Analiza se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice și caracteristicile economice, dacă proprietățile produc venituri.

Principiul substituției aplicat la metoda comparației directe, arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul care ar fi plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atractivitate similare, într-un interval de timp rezonabil. Acest principiu spune că metoda comparației directe este mai puțin adecvată dacă nu există pe piață proprietăți de substituție.

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții sau oferte recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață. Dacă în schimb numărul de tranzacții este insuficient, aplicabilitatea metodei este limitată.

Metoda comparațiilor directe constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar și atunci când aplicabilitatea ei este limitată.

Această metodă este des utilizată în evaluarea proprietăților imobiliare și se recomandă pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere, când există date suficiente și sigure privind tranzacții/oferte cu terenuri similare în zonă.

Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la terenuri similare sunt analizate, comparate și corectate, în funcție de asemănări și diferențieri.

Sursele de informații pentru terenurile de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Terenul intravilan aferent Primăriei din Sabareni are o fișă de evaluare prezentată în Anexa Prezentare și evaluare terenuri din domeniul public al comunei Sabareni.

Fișa de evaluare teren intravilan estimează o valoare unitară pentru teren ocupat de construcții din intravilan amplasat în comuna Sabareni, teren aferent Primăriei. Aceeași valoare unitară s-a păstrat și pentru toate terenurile intravilane din comuna Sabareni aflate în zone centrale (8.55 lei / mp).

## **RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

Oferte terenuri intravilane folosite pentru evaluarea terenului de utilitate publica ocupat de Primaria Sabareni cu suprafata de 1.549 mp.

Pentru teren extravilan situat in comuna Sabareni s-a intocmit o grila de evaluare prezenta in Anexa Presentare si evaluate terenuri din domeniul public al comunei Sabareni.

Pentru terenurile aferente străzilor valoarea unitară a terenului intravilan a fost diminuată cu 60 %, iar pentru drumuri valoarea unitară a terenului extravilan a fost apreciată cu 60%.

### **5.3. Evaluarea construcțiilor - Metoda costului de inlocuire net**

**Estimarea valorii de piata prin metoda costurilor** se bazeaza pe comparatia **costului de construire** a unei **proprietati** cu **valoarea unei proprietati existente**. Metoda reflecta ca participantii pe piata recunosc o **relatie** intre **valoarea** si **cost**.

Avand in vedere caracteristicile tehnico-constructive si destinatia proprietatilor imobiliare supuse evaluarii, ca si scopul declarat al evaluarii, este oportuna si utilizarea unei abordari patrimoniale (pe baza de cost). In cadrul acestei abordari s-a adoptat metoda costului de inlocuire net (CIN).

Aplicarea acestei metode implica urmatorii pasi:

- determinarea valorii de inlocuire brute;
- estimarea deprecierei cumulate;
- determinarea valorii ramase a constructiilor (a costului de inlocuire net) prin deducerea deprecierei cumulate din valoarea de inlocuire.

Abordarea prin cost stabileste valoarea proprietatilor imobiliare prin estimarea costului de investitie a unui imobil nou cu o utilitate egala. In cazul proprietatilor vechi, abordarea ia în considerare o estimare a deprecierei care include atat deprecierea fizica, cat și deprecierea functională și externa.



## **RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

Costul de inlocuire se refera la construirea unei cladiri cu utilitate comparabila, folosind proiectele și materialele utilizate în mod curent pe piata.

Costul de inlocuire net (CIN) este o metoda acceptabila pentru obtinerea unui substitut pentru valoarea de piata a proprietatilor imobiliare cu piata limitata și a celor specializate, atunci cand informatiile relevante sunt rare sau inexistente .

**CIN = CIB (1- Det. fiz.) x (1- Depr. funct.) x (1- Depr. ex.),**  
in care:

CIB: costul de inlocuire brut

Depr. fiz.: deprecierea fizica

Depr. funct.: deprecierea functionala

Depr. ext.: deprecierea externa

Estimarea costului de inlocuire brut s-a facut prin:

- prin metoda costurilor segregate utilizand catalogul "Costuri de inlocuire" – Corneliu Schiopu, editura IROVAL 2010. Indici de actualizare 2020-2021.

- Cu ajutorul cataloagelor de evaluare rápida a constructiilor editura MatrixRom 1995, si indici de actualizare editati de Corpul expertilor tehnici CET, publicati in Buletinul documentar „Expertiza tehnica”, nr. 149 decembrie 2019

- metodei indexarii

Metoda indexarii a folosit indicii de crestere a preturilor publicati de Institutul National de Statistica pentru perioada 1997 – 2019 ([www.insse.ro](http://www.insse.ro))

Estimarea costului de reconstructie brut actualizat cu indici de actualizare INSSE pentru bunurile la care nu s-a putut constata compozitia si au fost realizate relativ recent.este prezentata in tabelul de mai jos :

Estimarea costului de reconstructie brut actualizat cu indici de actualizare INSSE:

**RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

Nr ort	Denumirea mijlocului fix	Anul/Ani/ Data ultimei evaluati	Valoarea de inventar 31.12.2019	Indice	Cost de reconstrucie brut actualizat
<b>Sabareni</b>					
1	Paveje trotuare ( teren fotbal)	0	344,267.53	104.73 %	360,551.38
2	Stalpi iluminat scoala	0	72,031.74	104.73 %	75,436.84
3	Aparate spatiu de joaca Scoala + Poiana	0	22,251.80	104.73 %	23,304.31
4	Paveje parcare spatiu de joaca gradinita	0	93,400.00	104.73 %	97,817.82
5	Sistem de iluminat public		400,747.31	104.73 %	419,702.66
6	Trotuare provizorii 2018		280,000.00	104.73 %	303,717.00
7	Trotuare provizorii 2020		369,976.96	104.73 %	387,476.67
	<b>TOTAL</b>		<b>1,592,676.34</b>		<b>1,668,008.88</b>

## RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI

Fisele de calcul pe costuri segregate pentru tipurile reprezentative de structuri ale cladirilor se gasesc in Anexa – Prezentarea și evaluarea clădirilor din domeniul public al comunei Sabareni.

Fisele de calcul pentru construcțiile speciale: pentru drumuri, străzi, gard, poduri podețe stabilesc costul de inlocuire unitar.

Costul de inlocuire unitar este folosit in continuare in tabelele cu mijloacele fixe pentru determinarea costului de inlocuire brut CIB. Aceste fise si tabele sunt cuprinse in anexa - Prezentarea și evaluarea construcțiilor speciale din domeniul public al comunei Sabareni.

Costul de inlocuire brut este transferat in tabelul centralizator din anexe unde i se aplica deprecierea si rezulta costul de inlocuire net CIN, respectiv Valoarea Justa

Deprecierea este o pierdere de valoare a proprietatii din orice cauza. Este diferenta intre costul de inlocuire a proprietatii și valoarea ei de piata.

Tipuri de deprecieri:

**Deprecierea fizica** a fost stabilita pe componente (a se vedea fisele de evaluare cladiri din anexe) și s-a estimat tinand seama de urmatoarele aspecte de ordin general:

- durata de viata consumata, respectiv ramasa pentru structura de rezistenta;
- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora și durata lor normala de viata;
- nivelul deteriorarii fizice a cladirii s-a orientat dupa rezultatul inspectiei in teren.

Duc Duc

$$D_{fiz} \% = \frac{Duc}{Duc + Dur} \times 100 = \frac{Duc}{Dut} \times 100,$$

Dut Duc + Dur in care:

D<sub>fiz</sub> = deprecierea fizica;

Duc = durata de utilizare consumata;

Dur = durata de utilizare ramasa;

Dut = durata de utilizare totala: Dut = Duc + Dur

## **RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

Deprecierea fizică luată în calcul în fișele de evaluare a ținut cont de următoarele durate de viață normală a componentelor structural a construcțiilor după cum urmează:

- Structura de rezistență beton, cărămidă – 100 ani.
- Acoperiș – 50-60 ani.
- Finisaje interioare exterioare 50-60 ani.
- Instalații electrice – 30-35 ani.
- Instalații sanitare – 40-45 ani.
- Instalații de încălzire – 55-60 ani.

**Deprecierea funcțională** este determinată de defecte ale structurii, materialelor sau proiectului clădirii atunci când se face comparația cu cea mai bună utilizare și cu cele mai adecvate cerințe privind costul efectiv al proiectului funcțional la momentul evaluării. Deprecierea funcțională poate fi cauzată de o deficiență față de standarde și normele pieții, de supraadecvare.

Deprecierea funcțională afectează o clădire în urma unor decizii legate de natura activităților derulate în imobilul respectiv. O clădire care era adecvată funcțional la momentul construcției sale, poate deveni neadecvată pe măsura ce standardele și materialele de construcție se schimbă.

Deprecierea funcțională poate fi recuperabilă sau nerecuperabilă.

**Deprecierea externă** este generată, în general, de factori externi proprietății, cum ar fi:

degradarea condițiilor generale economice, schimbarea condițiilor de utilizare a proprietăților învecinate, diminuarea cererii, vecinatăți neatractive sau generatoare de poluare, reglementări și standarde locale, creșterea prețurilor la materiile prime, utilități, manopera etc.

#### 5.4. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

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

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

*Precizia:*

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

*Cantitatea informațiilor:*

Adecvarea și precizia influențează *calitatea* și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu *cantitatea* informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul *criteriul adecvării*, cele mai potrivite metode, având în vedere tipul de proprietati (terenuri extravilane, terenuri intravilane, Scoli, Camine culturale, Dispensar, Clădiri administrative, Anexe, Baze sportive, Drumuri, Strazi, Imprejmuiri, Poduri și Podete) și scopul evaluării, este Comparația directă pentru terenuri și costul de înlocuire pentru construcții din cadrul abordării prin cost. Aceste metode îndeplinesc și *criteriul preciziei* și *criteriul cantității și calității informațiilor*.

**RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

**Concluzia asupra valorii**

Valorile de piata/juste estimate ale bunurilor supuse evaluarii care apartin domeniului public al comunei Sabareni, jud. Giurgiu la data de 31.12.2020, estimate prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, corespunzator cursului de schimb valutar de 4,9197lei /EURO sunt:

Nr crt	Denumirea mijlocului fix	Situatie juridica	Categorie domeniul	Nr. inventar	Anul PIF	Valoarea de inventar 31.12.2020	Valoarea Justa	Diferente
						Lei	Lei	
1	2		3	4	6	7	8	9
	<b>SABARENI</b>							
	<b>CLADIRI</b>							
1	Baza Sportiva multifunctionala tip II			0	2017	1,037,911.02	1,124,000	86,088.98
2	Scoala Gimnaziala nr.1 Sabareni			0	2017	2,330,525.94	2,343,020	12,494.06
3	Sala multifunctionala			0	2020	613,119.82	613,120	0.18
4	Cladire toaleta			0	2017	180,000.00	188,130	8,130.00
5	Gradinita cu prog. Normal 2 sali de grupa			0	2018	1,091,199.38	964,240	-126,959.38
6	Cladire administrativa (Primarie)			0	2005	246,786.09	421,500	174,713.91
	<b>TOTAL CLADIRI</b>					<b>5,499,542.25</b>	<b>5,654,010.00</b>	<b>154,467.75</b>
	<b>CONSTRUCTII SPECIALE</b>							
1	Gard Scoala			0	0	147,000.52	147,190	189.48
2	Imprejmuire teren fotbal			0	0	249,999.99	109,500	-140,499.99
3	Pavaje trotuare (teren fotbal)			0	0	344,267.53	324,500	-19,767.53
4	Stalpi iluminat scoala			0	0	72,031.74	67,890	-4,141.74

**RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENII**

5	Podet tub beton cu parapeti de metal peste paraul lfovot		0	1960	20,000.00	20,680	680.00
6	Aparate spatiu de joaca Scoala + Poiana		0	0	22,251.80	20,970	-1,281.80
7	Pavaje parcare spatiu de joaca gradinita				93,400.00	88,040	-5,360.00
8	Sistem de iluminat public				400,747.31	400,747	0.00
9	Trotuare provizorii 2018		0	0	290,000.00	273,350	-16,650.00
10	Trotuare provizorii 2020				369,976.96	348,730	-21,246.96
	<b>TOTAL</b>				<b>2,009,675.85</b>	<b>1,801,597</b>	<b>-208,078.54</b>
	<b>DRUMURI</b>						
1	Str. Magnoliei DC 143( cad. 33780)		0	1860	1,362,741.28	3,758,214	2,395,472.24
2	Str. Tineretului DC143 A( cad. 3379,33781)		0	1880	1,626,876.55	4,231,903	2,605,025.96
3	Str. Eroilor		0	1880	228,082.35	741,022	512,939.32
4	Str. Padurii		0	1880	2,697,791.55	5,303,994	2,606,202.03
5	Str. Agricultorilor		0	1940	99,226.55	371,250	272,023.12
6	Str. Liliacului		0	1950	105,254.65	547,825	442,569.97
7	Str. Panselelor		0	1940	56,029.34	214,422	158,392.47
8	Str. Sondel		0	1918	465,328.57	2,579,096	2,113,766.98
9	Str. Salcamilor		0	1925	102,908.96	439,182	336,272.64
10	Str. Micsunelelor		0	1930	159,838.49	429,292	269,453.74
11	Str. Ghiocelilor		0	1970	53,627.08	376,655	323,027.54
12	Str. Scolii		0	1860	311,776.35	727,140	415,363.55
13	Str. Banichii		0	1910	281,191.47	1,343,385	1,062,193.75

**RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

14	Str. Bisericii		0	1910	35,746.70	124,042	88,294.99
15	Str. Garoafei		0	1910	88,175.20	96,599	8,424.14
16	Str. Popesti		0	1860	372,507.53	1,595,580	1,223,072.73
17	Str. Teilor DC 143		0	1860	952,598.01	2,642,773	1,690,174.89
18	Str. Zamfirei		0	1940	51,805.44	376,699	324,893.32
19	Str. Crinului		0	1910	183,000.53	705,612	522,611.35
20	Str. Cimitirului		0	1850	76,032.35	315,697	239,665.09
21	Intrarea Postei		0	1920	4,800.00	6,138	1,338.33
22	Intrarea Ciula		0	1930	0.00	0	0.00
23	Str. Trandafirilor		0	1960	12,000.00	53,847	41,847.24
24	DE 560		0	1991	11,564.00	55,812	44,248.10
25	DE 730		0	1991	50,372.00	244,992	194,620.10
26	DE 735/1 (cad. 34934)		0	1991	12,936.00	62,283	49,347.12
27	DE 731 (cad. 34942)		0	1991	56,252.00	270,830	214,578.02
28	DE 733		0	1991	24,402.00	117,767	93,364.55
29	DE 733/1		0	1991	22,794.00	110,005	87,210.97
30	DE 733/2		0	1991	29,008.00	139,991	110,983.20
31	DE 733/3		0	1991	21,756.00	104,991	83,234.90
32	DE 733/4		0	1991	18,052.00	87,113	69,060.99
33	DE 559/1		0	1991	36,554.00	176,414	139,860.35
34	DE 715		0	1991	12,838.00	61,954	49,116.45
35	DE 715/1		0	1991	4,841.00	23,363	18,521.93
36	DE 735/2		0	1991	12,740.00	61,484	48,743.50
37	DE 719		0	1991	14,876.00	71,796	56,920.21
38	DE 719/1		0	1991	36,299.00	175,178	138,878.88
39	DE 719/2		0	1991	15,984.00	77,139	61,154.95
40	DE 719/3		0	1991	6,684.00	32,253	25,568.79
41	DE 719/4		0	1991	9,212.00	44,459	35,247.30
42	DE 689		0	1991	19,071.00	92,039	72,967.87
43	DE 689/1		0	1991	19,090.00	92,127	73,037.06
44	DE 694		0	1991	19,247.00	92,883	73,635.58
45	DE 681		0	1991	34,300.00	165,533	131,232.50
46	DE 681/1		0	1991	24,794.00	119,660	94,866.35
47	DE 679		0	1991	24,010.00	115,873	91,862.75
48	DE 679/1 (nr. Cad. 34937 Sabareni)		0	1991	17,150.00	82,602	65,451.92
49	DE 679/2		0	1991	19,149.00	92,412	73,262.63
50	DE 676 (nr. Cad.		0	1991	20,678.00	103,742	83,064.38



**RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

34933 Sabareni)								
51	DE 676/1			0	1991	4,920.00	23,746	18,825.69
52	DE 676/2			0	1991	5,145.00	24,830	19,684.88
53	DE 676/3			0	1991	18,620.00	89,861	71,240.50
54	DE 676/4			0	1991	20,629.00	99,560	78,930.98
55	DE 689/4			0	1991	5,566.00	31,684	25,117.65
56	DE 689/3			0	1991	19,247.00	92,883	73,635.58
57	DE 689/2			0	1991	23,853.00	115,117	91,264.23
58	DE 692			0	1991	9,016.00	43,507	34,491.40
59	DE 688			0	1991	16,170.00	78,037	61,866.75
60	DE 688/1			0	1991	20,698.00	99,889	79,190.64
61	DE 656			0	1991	92,120.00	444,573	352,453.00
62	DE 663			0	1991	24,480.00	118,139	93,659.31
63	DE 656/1			0	1991	43,414.00	209,521	166,106.85
64	DE 656/2			0	1991	41,454.00	200,062	158,607.85
65	DE 656/3			0	1991	28,557.00	137,813	109,255.83
66	DE 615			0	1991	47,334.00	228,439	181,104.85
67	DE 661			0	1991	42,062.00	202,986	160,923.74
68	DE 659			0	1991	12,642.00	61,013	48,370.55
69	DE 659/1			0	1991	12,642.00	61,013	48,370.55
70	DE 652			0	1991	24,500.00	118,238	93,737.50
71	DE 650			0	1991	14,308.00	69,049	54,740.70
72	DE 655/1			0	1991	12,681.00	61,199	48,517.98
73	DE 655/2			0	1991	12,858.00	62,053	49,194.64
74	DE 626			0	1991	13,044.00	62,950	49,906.45
75	DE 628/1			0	1991	12,446.00	60,061	47,614.65
76	DE 646			0	1991	16,856.00	81,343	64,487.40
77	DE 646/1			0	1991	6,448.00	31,125	24,676.51
78	DE 646/2			0	1991	11,074.00	53,447	42,373.35
79	DE 646/3			0	1991	8,938.00	43,135	34,196.64
80	DE 648/1			0	1991	14,386.00	69,431	55,045.46
81	DE 630			0	1991	13,132.00	63,377	50,245.30
82	DE 630/1			0	1991	11,819.00	57,039	45,219.57
83	DE 616			0	1991	14,034.00	67,724	53,690.04
84	DE 694/1			0	1991	19,639.00	94,776	75,137.38
85	DE 587/2			0	1991	47,648.00	229,950	182,301.89
86	DE 579			0	1991	6,880.00	33,205	26,324.69
87	DE 679/1			0	1991	3,136.00	15,130	11,994.40
88	DE 594/2			0	1991	30,674.00	148,037	117,363.35
89	DE 570/1			0	1991	9,879.00	47,678	37,798.76
90	DE 568/1			0	1991	8,585.00	41,427	32,842.22
91	DE 570/2			0	1991	2,940.00	14,189	11,248.50
92	DE 579/1			0	1991	21,482.00	103,666	82,184.24
93	DE 595/1			0	1991	19,110.00	92,225	73,115.25

**RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

94	DE 595/2			0	1991	15,700.00	75,770	60,070.19
95	DE 595/3			0	1991	22,089.00	106,600	84,511.13
96	DE 556			0	1991	14,778.00	71,325	56,547.26
97	DE 556/1			0	1991	4,175.00	20,144	15,969.47
98	DE 618			0	1991	31,007.00	149,637	118,629.58
99	DE 554			0	1991	16,072.00	77,566	61,493.80
	<b>TOTAL DRUMURI</b>					<b>10,871,878.95</b>	<b>27,117,868.24</b>	<b>16,245,989.29</b>
	<b>TOTAL CONSTRUCTII SPECIALE</b>					<b>12,881,554.80</b>	<b>28,919,466</b>	<b>16,037,910.75</b>
	<b>TOTAL CLADIRI SI CONSTRUCTII SPECIALE</b>					<b>18,381,097.05</b>	<b>34,573,476</b>	<b>16,192,378.50</b>
	<b>TERENURI</b>							
1	Teren Baza Sportiva (nr. Cad 2277 Sabareni)			0	0	15,379.00	15,030	-349.00
2	Teren Primarie (nr. Cad. 599/1 Sabareni)			0	0	24,311.00	13,240	-11,071.00
3	Teren nr. Cad. 30748 Sabareni			0	0	5,342.00	4,230	-1,112.00
4	Teren joaca "Poiana Sabareni"			0	0	8,000.00	7,560	-440.00
5	Teren Extravilan Statie gaze ( nr. Cad. 1289/2 Sabareni)			0	0	22,064.25	4,090	-17,974.25
6	Teren Extravilan nr. Cad. 34135 Sabareni			0	0	110,250.00	88,830	-21,420.00
7	Teren curti constructii (nr. Cad 1288 Sabareni)			0	0	112,336.00	58,090	-54,246.00
	<b>TOTAL TERENURI</b>					<b>297,682.25</b>	<b>191,070.00</b>	<b>-108,612.25</b>
	<b>TOTAL GENERAL</b>					<b>18,678,779.30</b>	<b>34,764,545.55</b>	<b>16,085,766</b>

La pozitiile de drumuri, străzi, valoarea justa contine atât valoarea amenajarii cât și valoarea terenului aferent fiecarui drum, stradă, etc .

**NOTA:**

Valorile estimate in urma evaluarii bunurilor imobiliare reprezinta **valori de**

## **RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

**piata/juste** si pot constitui o baza in vederea inregistrarii in contabilitatea institutiei.

- Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport de evaluare **nu includ** T.V.A.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Valorile estimate sunt valabile in conditiile si ipotezele limitative si restrictive cuprinse in capitolul 4 al prezentului raport.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul destinatarului.

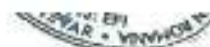
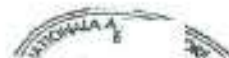
Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata.

Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

**Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.**

**EVALUATOR AUTORIZAT**

**membru titular**



**PREZENTARE SI EVALUARE CONSTRUCTII  
SPECIALE DIN DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT  
AL COMUNEI SABARENI  
JUDETUL GIURGIU**

**RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENII**

	CONSTRUCTII SPECIALE							
1	Gard Scoala		0	0	147,000.52	147,190	189.48	
2	Imprejmuire teren fotbal		0	0	249,999.99	109,500	-140,499.99	
3	Pavaje trotuare ( teren fotbal)		0	0	344,267.53	324,500	-19,767.53	
4	Stalpi iluminat scoala		0	0	72,031.74	67,890	-4,141.74	
5	Podet tub beton cu parapeti de metal peste paraul ilfovot		0	1960	20,000.00	20,680	680.00	
6	Aparate spatiu de joaca Scoala + Poliana		0	0	22,251.90	20,970	-1,281.80	
7	Pavaje parcare spatiu de joaca gradinita				93,400.00	88,040	-5,360.00	
8	Sistem de iluminat public				400,747.31	400,747	0.00	
9	Trotuare provizorii 2018		0	0	290,000.00	273,350	-16,650.00	
10	Trotuare provizorii 2020				369,976.96	348,730	-21,246.96	
	<b>TOTAL</b>				<b>2,009,675.85</b>	<b>1,801,597</b>	<b>-208,078.54</b>	
	<b>DRUMURI</b>							
1	Str. Magnoliei DC 143( cad. 33780)		0	1860	1,362,741.28	3,758,214	2,395,472.24	
2	Str. Tineretului DC143 A( cad. 3379,337781)		0	1880	1,626,876.55	4,231,903	2,605,025.96	
3	Str. Eroilor		0	1880	228,082.35	741,022	512,939.32	
4	Str. Padurii		0	1880	2,697,791.55	5,303,994	2,606,202.03	
5	Str. Agricultorilor		0	1940	99,226.55	371,250	272,023.12	

**RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

6	Str. Liliacului		0	1950	105,254.65	547,825	442,569.97
7	Str. Panslelor		0	1940	56,029.34	214,422	158,392.47
8	Str. Sondei		0	1918	465,328.57	2,579,096	2,113,766.98
9	Str. Salcamilor		0	1925	102,908.96	439,182	336,272.64
10	Str. Micsunelelor		0	1930	159,838.49	429,292	269,453.74
11	Str. Ghiocilor		0	1970	53,627.08	376,655	323,027.54
12	Str. Scolii		0	1860	311,776.35	727,140	415,363.55
13	Str. Banichii		0	1910	281,191.47	1,343,385	1,062,193.75
14	Str. Bisericii		0	1910	35,746.70	124,042	88,294.99
15	Str. Garoafel		0	1910	88,175.20	96,599	8,424.14
16	Str. Popesti		0	1860	372,507.53	1,595,580	1,223,072.73
17	Str. Teilor DC 143		0	1860	952,598.01	2,642,773	1,690,174.89
18	Str. Zamfirei		0	1940	51,805.44	376,699	324,893.32
19	Str. Crinului		0	1910	183,000.53	705,612	522,611.35
20	Str. Cimitirului		0	1850	76,032.35	315,697	239,665.09
21	Intrarea Postei		0	1920	4,800.00	6,138	1,338.33
22	Intrarea Ciula		0	1930	0.00	0	0.00
23	Str. Trandafirilor		0	1960	12,000.00	53,847	41,847.24
24	DE 560		0	1991	11,564.00	55,812	44,248.10
25	DE 730		0	1991	50,372.00	244,992	194,620.10
26	DE 735/1 (cad. 34934)		0	1991	12,936.00	62,283	49,347.12
27	DE 731 (cad. 34942)		0	1991	56,252.00	270,830	214,578.02
28	DE 733		0	1991	24,402.00	117,767	93,364.55
29	DE 733/1		0	1991	22,794.00	110,005	87,210.97
30	DE 733/2		0	1991	29,008.00	139,991	110,983.20
31	DE 733/3		0	1991	21,756.00	104,991	83,234.90
32	DE 733/4		0	1991	18,052.00	87,113	69,060.99
33	DE 559/1		0	1991	36,554.00	176,414	139,860.35
34	DE 715		0	1991	12,838.00	61,954	49,116.45
35	DE 715/1		0	1991	4,841.00	23,363	18,521.93
36	DE 735/2		0	1991	12,740.00	61,484	48,743.50
37	DE 719		0	1991	14,876.00	71,796	56,920.21
38	DE 719/1		0	1991	36,299.00	175,178	138,878.88

**RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

39	DE 719/2		0	1991	15,984.00	77,139	61,154.96
40	DE 719/3		0	1991	6,684.00	32,253	25,568.79
41	DE 719/4		0	1991	9,212.00	44,459	35,247.30
42	DE 689		0	1991	19,071.00	92,039	72,967.87
43	DE 689/1		0	1991	19,090.00	92,127	73,037.06
44	DE 694		0	1991	19,247.00	92,883	73,635.58
45	DE 681		0	1991	34,300.00	165,533	131,232.50
46	DE 681/1		0	1991	24,794.00	119,660	94,866.35
47	DE 679		0	1991	24,010.00	115,873	91,862.75
48	DE 679/1 (nr. Cad. 34937 Sabareni)		0	1991	17,150.00	82,602	65,451.92
49	DE 679/2		0	1991	19,149.00	92,412	73,262.63
50	DE 676 (nr. Cad. 34933 Sabareni)		0	1991	20,678.00	103,742	83,064.38
51	DE 676/1		0	1991	4,920.00	23,746	18,825.69
52	DE 676/2		0	1991	5,145.00	24,830	19,684.88
53	DE 676/3		0	1991	18,620.00	89,861	71,240.50
54	DE 676/4		0	1991	20,629.00	99,560	78,930.98
55	DE 689/4		0	1991	6,566.00	31,684	25,117.65
56	DE 689/3		0	1991	19,247.00	92,883	73,635.58
57	DE 689/2		0	1991	23,853.00	115,117	91,264.23
58	DE 692		0	1991	9,016.00	43,507	34,491.40
59	DE 688		0	1991	16,170.00	78,037	61,866.75
60	DE 688/1		0	1991	20,698.00	99,889	79,190.64
61	DE 656		0	1991	92,120.00	444,573	352,453.00
62	DE 663		0	1991	24,480.00	118,139	93,659.31
63	DE 656/1		0	1991	43,414.00	209,521	166,106.85
64	DE 656/2		0	1991	41,454.00	200,062	158,607.85
65	DE 656/3		0	1991	28,557.00	137,813	109,255.83
66	DE 615		0	1991	47,334.00	228,439	181,104.85
67	DE 661		0	1991	42,062.00	202,986	160,923.74
68	DE 659		0	1991	12,642.00	61,013	48,370.55
69	DE 659/1		0	1991	12,642.00	61,013	48,370.55
70	DE 652		0	1991	24,500.00	118,238	93,737.50
71	DE 650		0	1991	14,308.00	69,049	54,740.70
72	DE 655/1		0	1991	12,681.00	61,199	48,517.93
73	DE 655/2		0	1991	12,858.00	62,053	49,194.64
74	DE 626		0	1991	13,044.00	62,950	49,906.45
75	DE 628/1		0	1991	12,446.00	60,061	47,614.65
76	DE 646		0	1991	16,856.00	81,343	64,487.40
77	DE 646/1		0	1991	6,448.00	31,125	24,676.51
78	DE 646/2		0	1991	11,074.00	53,447	42,373.35
79	DE 646/3		0	1991	8,938.00	43,135	34,196.64
80	DE 648/1		0	1991	14,386.00	69,431	55,045.46

**RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

81	DE 630			0	1991	13,132.00	63,377	50,245.30
82	DE 630/1			0	1991	11,819.00	57,039	45,219.57
83	DE 616			0	1991	14,034.00	67,724	53,690.04
84	DE 694/1			0	1991	19,639.00	94,776	75,137.38
85	DE 587/2			0	1991	47,648.00	229,950	182,301.89
86	DE 579			0	1991	6,880.00	33,205	26,324.69
87	DE 679/1			0	1991	3,136.00	15,130	11,994.40
88	DE 594/2			0	1991	30,674.00	148,037	117,363.35
89	DE 570/1			0	1991	9,879.00	47,678	37,798.76
90	DE 568/1			0	1991	8,585.00	41,427	32,842.22
91	DE 570/2			0	1991	2,940.00	14,189	11,248.50
92	DE 579/1			0	1991	21,482.00	103,666	82,184.24
93	DE 595/1			0	1991	19,110.00	92,225	73,115.25
94	DE 595/2			0	1991	15,700.00	75,770	60,070.19
95	DE 595/3			0	1991	22,089.00	106,600	84,511.13
96	DE 556			0	1991	14,778.00	71,325	56,547.26
97	DE 556/1			0	1991	4,175.00	20,144	15,969.47
98	DE 618			0	1991	31,007.00	149,637	118,629.58
99	DE 554			0	1991	16,072.00	77,566	61,493.80
	<b>TOTAL DRUMURI</b>					<b>10,871,878.95</b>	<b>27,117,868.24</b>	<b>16,245,989.29</b>
	<b>TOTAL CONSTRUCTII SPECIALE</b>					<b>12,881,554.80</b>	<b>28,919,466</b>	<b>16,037,910.75</b>



**RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

<b>FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCTIE SPECIALA</b>				
aflată în domeniul public al comunei Sabareni				
Data evaluării:		02.06.2021		
Cursul valutar la data evaluării:		1 euro = 4.9197 lei (B.N.R)		
<b>I. DATE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNI CONSTRUCTIE</b>				
Denumirea	Str. Tineretului DC143 A( cad. 3379,337781)			
Destinația	constructie speciala			
Nr. Inventar				
Data PIF				
Localizarea (adresa)	Comuna Sabareni, jud Giurgiu			
Dimensiuni, suprafete	Dim. = 1 x 1 m Scd = 2.5577 mp			
<b>2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCTIE</b>				
Strat de uzura si mixtura de asfalt 10 cm peste macadam cilindrat. La baza pamant batut. Latime drum 4,0 - 6,0 m				
<b>3. ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ / JUSTA</b>				
Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire	"Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2010; Indici de Actualizare IROVAL 2020-2021			
Costul de înlocuire brut unitar CIB (lei/mp):	224			
Deprecieri	Deprecierea fizică	$D_{fiz}$	(%)	0
	Deprecierea funcțională	$D_{func}$	(%)	0
	Deprecierea externă	$D_{ext}$	(%)	0
Costul de înlocuire net CIN (lei):	Formula: $CIN = CIB \times (1 - D_{fiz}) \times (1 - D_{func}) \times (1 - D_{ext})$			
	Valoarea (lei)	224		
Valoarea justa unitara estimată construcție - (lei/mp)	224			
Valoarea justa unitara estimată construcție - (euro/mp)	46			
<b>EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR</b>				

## RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI

Proprietar:	afiată în domeniul public al comunei Sabareni					
Denumire și adresă obiectiv:	Str. Tineretului DC143 A( cad. 3379,337781)					
Data evaluării:						02.06.2021
Suprafața construită		Dim. (m) = 1 x 1				
Suprafața desfașurată construită		Sdc (mp) = 25,577,0				1 EURO = 4,9197

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafata unitara (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
<b>Infrastructură</b>							
1	DRMASFB	1,0	276,8	276,8	0,997	0,995	266
Total							266
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)</b>							<b>266</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)</b>							<b>45</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)</b>							<b>224</b>

**Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii**

Sdc (mp) = 25,577,0




Nr.crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CB (Lei)	Deprecierea fizică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (Lei)
1	Infrastructura	266,3	0 %	266,3
Total cost cu tva (Lei)		266		266
Total cost fără tva (Lei)		224		224
Total cost fără tva (Lei/mp)		0		0

■ Pentru determinarea costului de înlocuire net (CIN) se deduce în continuare, deprecierea funcțională și deprecierea economică.

Depreciere funcțională %      0      Depreciere economică %      0

**Valoare :                      224 Lei                      46 Euro**

**RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

<b>FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCTIE SPECIALA</b>				
<b>afată în domeniul public al comunei Sabareni</b>				
Data evaluării:		06/02/2021		
Cursul valutar la data evaluării:		1 euro = 4.9197 lei (B.N.R)		
1. DATE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNI CONSTRUCTIE				
Denumirea	Strada, drum piatră			
Destinația	construcție speciala			
Nr. Inventar				
Data PIF				
Localizarea (adresa)	Comuna Sabareni, jud.Giurgiu			
Dimensiuni, suprafețe	Dim. = 549 x 4 m Scd = 2345 mp			
2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCTIE				
Strat de macadam cilindrat. La baza pamant batut. Latime drum 4 - 5 m				
3. ESTIMAREA VALORII DE PLAȚĂ / JUSTA				
Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire	"Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2010; Indici de Actualizare IROVAL-2020-2021			
Costul de înlocuire brut unitar CIB (lei/mp):	96			
Deprecieri	Deprecierea fizică	$D_{fiz}$	(%)	0
	Deprecierea funcțională	$D_{func}$	(%)	0
	Deprecierea externă	$D_{ext}$	(%)	0
Costul de înlocuire net CIN (lei):	Formula: $CIN = CIB \times (1 - D_{fiz}) \times (1 - D_{func}) \times (1 - D_{ext})$			
	Valoarea (lei)	96		
Valoarea justa unitara estimată construcție - (lei/mp)	96			
Valoarea justa unitara estimată construcție - (euro/mp)	20			
				
EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR				

**RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENII**

Proprietar:	afiată în domeniul public al comunei Sabarenii		
Denumire și adresă obiectiv:	Strada, drum piatră		
Data evaluării:			06/02/2021
Suprafața construită	Dim. (m) = 549 x 4,29		
Suprafața desfășurată construită	Sdc (mp) = 2.345,0		1 EURO = 4,9197

Nr. Or.	Denumire / Simbol	Suprafata unitara (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost ( lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
					D	E	
		A	B	C=AxB	0,997	0,965	

<b>Infrastructură</b>							
1	DRBALAST	1,0	119,2	119,2	0,997	0,965	115
<b>Total</b>							<b>115</b>

<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)</b>	<b>115</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)</b>	<b>20</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)</b>	<b>96</b>

**Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii**



Nr.ort.	Denumire substructură	Sdc (mp) = 2.345,0		
		Cost de înlocuire brut CB (Lei)	Deprecierea fizică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (Lei)
1	Infrastructura	114,7	0 %	114,7
<b>Total cost cu tva (Lei)</b>		<b>115</b>		<b>115</b>
<b>Total cost fără tva (Lei)</b>		<b>96</b>		<b>96</b>
<b>Total cost fără tva (Lei/mp)</b>		<b>0</b>		<b>0</b>

■ Pentru determinarea costului de înlocuire net (CN) se deduce în continuare, deprecierea funcțională și deprecierea economică.

Depreciere funcțională % 0 Depreciere economică % 0

**Valoare : 96 Lei 20 Euro**

**RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

<b>FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCTIE SPECIALA</b>			
<b>aflată în domeniul public al comunei Sabareni</b>			
Data evaluării:	02.06.2021		
Cursul valutar la data evaluării:	1 euro = 4.9197 lei (B.N.R)		
<b>1. DATE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNI CONSTRUCTIE</b>			
Denumirea	Gard Scoala		
Destinația	constructie speciala		
Nr. Inventar			
Data PIF			
Localizarea (adresa)	Comuna Sabareni, jud Giurgiu		
Dimensiuni, suprafețe:	L = 92 m	Scd = 184 mp	
<b>2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCTIE</b>			
Soclu beton, tencuiala și zugraveala simpla.			
<b>3. ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ / JUSTA</b>			
Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire	"Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2010; Indici de Actualizare IROVAL-2020-2021 , pag carte: 201,202.		
Costul de înlocuire brut CIB (lei):	158,514		
Deprecieri	Deprecierea fizică	$D_{fiz.}$	(%) 2
	Deprecierea funcțională	$D_{func.}$	(%) 0
	Deprecierea externă	$D_{ext.}$	(%) 5
Costul de înlocuire net CIN (lei):	Formula: $CIN = CIB \times (1 - D_{fiz.}) \times (1 - D_{func.}) \times (1 - D_{ext.})$		
	Valoarea (lei)	147,189	
Valoarea de piata / justa estimată construcție - rotunjit - (lei)	147,190		
Valoarea de piata / justa estimată construcție - rotunjit - (euro)	29,920		
<b>EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR</b>			

## RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI

Proprietar:	afiată în domeniul public al comunei Sabareni						
Denumire și adresă obiectiv:	Gard Școala						
Data evaluării:							02.06.2021
Suprafața construită	L (m) = 92.0						
Suprafața desfășurată construită	Sdc (mp) = 184.0						1 BURO = 4.9187

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață/ Lungime (mp/m)	Cost catalog (lei/mp,m)	Total cost ( lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					0.997	0.965	
<b>Structura:</b>							
1	SOCLUGRD	92.0	308.0	28,152.0	0.997	0.965	27,085
2	FINISOCV1	92.0	182.7	16,808.4	0.997	0.965	16,171
3	IMPICARA	184.0	821.2	151,100.8	0.997	0.965	145,375
<b>Total</b>							<b>188,631</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)</b>							<b>188,631</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)</b>							<b>32,220</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)</b>							<b>158,514</b>

**Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii**




Nr.crt.	Denumire substructură	Sdc (mp) = 184.0		Valoare rămasă actualizată(1) (Lei)
		Cost de înlocuire brut CB (Lei)	Deprecierea fizică (%)	
1	Structură soclu	27,085.2	2 %	26,543.5
2	Finisaj soclu	16,171.4	5 %	15,362.9
3	Panouri	145,374.8	2 %	142,467.3
<b>Total cost cu tva (Lei)</b>		<b>188,631</b>		<b>184,374</b>
<b>Total cost fără tva (Lei)</b>		<b>158,514</b>		<b>154,936</b>
<b>Total cost fără tva (Lei/mp)</b>		<b>861</b>		<b>842</b>

■ Pentru determinarea costului de înlocuire net (CIN) se deduce în continuare, deprecierea funcțională și deprecierea economică.

Depreciere funcțională %    0            Depreciere economică %    5

**Valoare :            147,190 Lei            29,920 Euro**

**RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

<b>FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CONSTRUCTIE SPECIALA</b>				
aflată în domeniul public al comunei Sabareni				
Data evaluării:	02.06.2021			
Cursul valutar la data evaluării:	1 euro = 4.9197 lei (B.N.R)			
<b>1. DATE DE IDENTIFICARE ȘI DIMENSIUNI CONSTRUCTIE</b>				
Denumirea	Gard teren sport		 <p style="text-align: center;">Gard teren fotbal</p>	
Destinația	construcție speciala			
Nr. Inventar				
Data PIF				
Localizarea (adresa)	Comuna Sabareni, jud Giurgiu			
Dimensiuni, suprafețe	L = 130 m Scd = 260 mp			
<b>2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CONSTRUCTIE</b>				
Soclu beton, stalpi din metal si plasa zincata				
<b>3. ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ / JUSTA</b>				
Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire	"Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2010; Indici de Actualizare IROVAL-2020-2021 , pag carte: 201,202.			
<b>Costul de înlocuire brut CIB (lei):</b>	109,499			
<b>Deprecieri</b>	Deprecierea fizică	$D_{fiz.}$	(%)	0
	Deprecierea funcțională	$D_{func.}$	(%)	0
	Deprecierea externă	$D_{ext.}$	(%)	0
<b>Costul de înlocuire net CIN (lei):</b>	Formula: $CIN = CIB \times (1 - D_{fiz.}) \times (1 - D_{func.}) \times (1 - D_{ext.})$			
	Valoarea (lei)	109,499		
<b>Valoarea de piata / justa estimată construcție - rotunjit - (lei)</b>	109,500			
<b>Valoarea de piata / justa estimată construcție - rotunjit - (euro)</b>	22,260			
				
<b>EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR</b>				

**RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENII**

Proprietar:	afiată în domeniul public al comunei Sabareni		
Denumire și adresă obiectiv:	Gard teren sport		
Data evaluării:	02.05.2021		
Suprafața construită	L (mp) = 130.0		
Suprafața desfășurată construită	Sdc (mp) = 260.0		1 EURO = 4.9197

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață/ Lungime (mp/m)	Cost catalog (lei/mp, m)	Total cost ( lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE

Structura							
1	SOCLUGRD	218.0	308.0	66,709.0	0.997	0.995	64,190
2	FINISOCV1	218.0	182.7	39,829.5	0.997	0.865	38,319
3	IMPPLZN	195.0	148.2	28,699.0	0.997	0.865	27,894
Total							130,303

TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)	130,303
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)	22,257
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)	109,499

**Tabul centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii**

Nr.crt.	Denumire substructură	Sdc (mp) = 260.0		Valoare rămasă actualizată(1) (Lei)
		Cost de înlocuire brut CB (Lei)	Deprecierea fizică (%)	
1	Structură soclu	64,190.1	0 %	64,190.1
2	Finisa) soclu	38,319.3	0 %	38,319.3
3	Panouri	27,803.9	0 %	27,803.9
Total cost cu tva (Lei)		130,303		130,303
Total cost fără tva (Lei)		109,499		109,499
Total cost fără tva (Lei/mp)		421		421

■ Pentru determinarea costului de înlocuire net (CIN) se deduce în continuare, deprecierea funcțională și deprecierea economică.  
 Depreciere funcționala % 0 Depreciere economică % 0

**Valoare : 109,500 Lei 22,260 Euro**



## RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI

Proprietar:	afiliat în domeniul public al comunei Sabareni		
Denumire și adresă obiectiv:	Podet tub beton cu parapet de metal peste paraul llovat		
Data evaluării:	2/6/2021		
Suprafața construită	Din (m) = 6 x 3		
Suprafața desfășurată construită	Sdc (mp) = 18,0		1 EURO = 4.8197

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață/ Suprafața rutieră (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost ( lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție menoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					0.997	0.985	
<b>Infrastructură</b>							
1	PODET530	1.0	31,988.8	31,988.8	0.997	0.985	30,757
Total							30,757
TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)							30,757
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)							5,254
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)							25,846

Tabel centralizator pentru analiza depreciării fizice a clădirii

Nr.crt.	Denumire substructură	Sdc (mp) = 18,0		Valoare rămasă actualizată(1) (Lei)
		Cost de înlocuire brut CB (Lei)	Deprecierea fizică (%)	
1	Infrastructura	30,757.1	20 %	24,605.7
2	Sistem rutier	0.0	0 %	0.0
Total cost cu tva (Lei)		30,757		24,606
Total cost fără tva (Lei)		25,846		20,677
Total cost fără tva (Lei/mp)		1,436		1,149

■ Pentru determinarea costului de înlocuire net (CN) se deduce în continuare, deprecierea funcțională și deprecierea economică.

Depreciere funcțională % 0 Depreciere economică % 0

**Valoare : 20,680 Lei 4,200 Euro**

**PREZENTARE SI EVALUARE TERENURI  
DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT AL  
COMUNEI SABARENI  
JUDETUL GIURGIU**

**RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

	TERENURI							
1	Teren Baza Sportiva (nr. Cad 2277 Sabareni)			0	0	15,379.00	15,030	-349.00
2	Teren Primarie (nr. Cad. 599/1 Sabareni)			0	0	24,311.00	13,240	-11,071.00
3	Teren nr. Cad. 30748 Sabareni			0	0	5,342.00	4,230	-1,112.00
4	Teren joaca "Poiana Sabareni"			0	0	8,000.00	7,560	-440.00
5	Teren Extravilan Statie gaze ( nr. Cad. 1289/2 Sabareni)			0	0	22,064.25	4,090	-17,974.25
6	Teren Extravilan nr. Cad. 34135 Sabareni			0	0	110,250.00	88,830	-21,420.00
7	Teren curti constructii (nr. Cad 1288 Sabareni)			0	0	112,336.00	58,090	-54,246.00
	<b>TOTAL TERENURI</b>					<b>297,682.25</b>	<b>191,070.00</b>	<b>-106,612.25</b>

## EVALUARE TERENURI INTRAVILANE

Metodologia de evaluare include:

- evaluarea terenului – abordarea prin piata, metoda comparatiilor directe.

Evaluarea terenului se face in ipoteza teren liber iar evaluatorul a apelat la metoda comparatiei directe.

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate in mass-media sau alte surse de informare

Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazeaza pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piata imobiliara locala.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o varianta a tehnicii cantitative, analiza comparatiilor pe perechi de date, care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost preluate de pe site-urile de specialitate.

Oferte terenuri intravilane folosite pentru evaluarea terenului de utilitate publica ocupat de Primaria comunei Sabareni cu suprafata de 1.549 mp.

# RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENII

## Comp. 1

Realizator: **Real Estate**

### Vând teren intravilan în Comuna Băneasa Jud. Giurgiu

**6 000 €**

PROMOVATĂ  NACTIVIZATĂ

[Pentru taxa](#) [Cămin / teren intravilan](#) [Sugestia UAT: 1.900 m<sup>2</sup>](#)

**26% reducere la cota de impozit sau Rezervă**

#### Descriere

Teren intravilan  
Loc de casă  
Descriere: 33 de metri  
500 de metri până la stația de cale ferată DN 41 Duda - Drența  
Locul este situat pe strada Templarăți | Comuna Băneasa | Județul Giurgiu  
Pentru mai multe detalii telefon: 0736216611

Realizator: **Real Estate** [Cămin / teren intravilan](#) [Sugestia UAT: 1.900 m<sup>2</sup>](#)

**Vânzător**  
**Scheops Alin**  
Real Estate  
Mai multe anunțuri de teren intravilan

[Întră în contact cu OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător](#)  
[Întră în contact / Contact nou](#)

[Sunt vânzătorul](#) [Trimitere mesaj](#)

#### Localizare

**Giurgiu, Giurgiu**



## Comp. 2

Realizator: **Real Estate**

### Vând/ schimb teren intravilan

**5 800 €** Preț negociabil

PROMOVATĂ  NACTIVIZATĂ

[Pentru taxa](#) [Cămin / teren intravilan](#) [Sugestia UAT: 2.000 m<sup>2</sup>](#)

**26% reducere la cota de impozit sau Rezervă**

#### Descriere

Teren intravilan 2000 mp în sat B. Ciorogăni, com. Băneasa, jud. Giurgiu. Aproape de Băneasa și de Giurgiu

Realizator: **Real Estate** [Cămin / teren intravilan](#) [Sugestia UAT: 2.000 m<sup>2</sup>](#)

**Vânzător**  
**Liliana**  
Real Estate  
Mai multe anunțuri de teren intravilan

[Întră în contact cu OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător](#)  
[Întră în contact / Contact nou](#)

[Sunt vânzătorul](#) [Trimitere mesaj](#)

#### Localizare

**Giurgiu, Giurgiu**



Comp.3

De vanzare pamant intravilan

18 € Preț negociabil

PROMOTIUA  BACTRANDEAZA

Pensiune 1200  Locuință / teren intravilan  Suprafață 1700 m²

(P) Verificat **Nu la scapă McBeast's!**

**Descriere**

De vanzare pamant intravilan  
31934 / Dc11903 cu suprafața de 1700 m, cu deschidere strada de 14m  
Beneficiu - curent frez, apă rece, conducte de gaze trec prin faza pământ. Prezintă unu adăpost agricol.

Scutire 40% 0.000000 **IMMOBILIAR**

Teren intravilan

25 € Preț negociabil

PROMOTIUA  BACTRANDEAZA

Pensiune  Locuință / teren intravilan  Suprafață 1700 m²

20% Scutire la cota de 1000 m **Reservat**

**Descriere**

Terenul va fi îngrădit cu gard și are suprafața de 1700 m și o deschidere de 14m

Scutire 40% 0.000000 **IMMOBILIAR**

**Nu rata cel mai tare combo**

Prinde oferta, fie că alegi un telefon cu ecranul ep'ic sau unul flex'bil și univ, ca tine

Scutire 40% 0.000000 **IMMOBILIAR**

**RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

<b>TEREN AFERENT CLADIRE PRIMARIE MP</b>				
		1 euro =		4.9197
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	COMPARABILE		
		T1	T2	T3
Suprafata (mp)	1549	1500	2000	1700
Valoare oferta/preț (euro/mp)	?	4.00	2.90	18.00
Informatii disponibile la data evaluării		oferta	oferta	oferta
Ajustare marja negociere %		-5 %	-5 %	-5 %
Ajustare (euro)		-0.20	0.15	-0.90
<b>PRET (euro/mp)</b>		<b>3.80</b>	<b>2.76</b>	<b>17.10</b>
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Ajustare %		0 %	0 %	0 %
Ajustare (euro)		0.00	0.00	0.00
<b>PRET (euro/mp)</b>		<b>3.80</b>	<b>2.76</b>	<b>17.10</b>
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Ajustare %		0 %	0 %	0 %
Ajustare (euro)		0.00	0.00	0.00
<b>PRET (euro/mp)</b>		<b>3.80</b>	<b>2.76</b>	<b>17.10</b>
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare %		0 %	0 %	0 %
Ajustare (euro)		0.00	0.00	0.00
<b>PRET (euro/mp)</b>		<b>3.80</b>	<b>2.76</b>	<b>17.10</b>
Conditiiile pietei	Iunie 2021	recent	recent	recent
Ajustare %		0 %	0 %	0 %
Ajustare (euro)		0.00	0.00	0.00
<b>PRET AJUSTAT (euro/mp)</b>		<b>3.80</b>	<b>2.76</b>	<b>17.10</b>
Utilitati disponibile	Apa + curent electric la grad	Apa + curent electric la grad	Apa + curent electric la grad	Apa + curent electric la grad
Ajustare %		0 %	0 %	0 %
Ajustare (euro)		0.00	0.00	0.00
<b>PRET AJUSTAT (euro/mp)</b>		<b>3.80</b>	<b>2.76</b>	<b>17.10</b>
Amplasare	Sabareni	Baneasa, Giurgiu	Sf. Gheorghe	Giurgiu
Ajustare %		-5 %	-5 %	-10 %
Ajustare (euro)		-0.19	-0.14	-1.71
<b>PRET AJUSTAT (euro/mp)</b>		<b>3.61</b>	<b>2.62</b>	<b>15.39</b>
Caracteristici fizice	plan regulata	plan regulata	plan regulata	plan regulata
Suprafata (mp)	1549	1500	2000	1700
Ajustare %		5 %	-5 %	-10 %
Ajustare (euro)		0.19	-0.14	-1.71

**RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

<b>PRET AJUSTAT (euro/mp)</b>		<b>3.80</b>	<b>2.48</b>	<b>13.68</b>
<i>Front stradal (raportul laturilor)</i>	30 (1/2)	35 (1/1)	15 (1/9)	14 (1/9)
<i>Ajustare %</i>		-10 %	-10 %	10 %
<i>Ajustare (euro)</i>		0.38	0.28	1.71
<b>PRET AJUSTAT (euro/mp)</b>		<b>3.42</b>	<b>2.20</b>	<b>15.39</b>
<i>Planeitate, Forma</i>	plan, regulata	plan, regulata	plan, regulata	plan, regulata
<i>Ajustare %</i>		0 %	0 %	0 %
<i>Ajustare (euro)</i>		0.00	0.00	0.00
<b>PRET AJUSTAT (euro/mp)</b>		<b>3.42</b>	<b>2.20</b>	<b>15.39</b>
<i>Drum acces</i>	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
<i>Ajustare %</i>		0 %	0 %	0 %
<i>Ajustare (euro)</i>		0.00	0.00	0.00
<b>PRET AJUSTAT (euro/mp)</b>		<b>3.42</b>	<b>2.20</b>	<b>15.39</b>
<i>Vecinatati</i>	civilizate	similar	similar	similar
<i>Ajustare %</i>		0 %	0 %	0 %
<i>Ajustare (euro)</i>		0.00	0.00	0.00
<b>PRET AJUSTAT (euro/mp)</b>		<b>3.42</b>	<b>2.20</b>	<b>15.39</b>
<i>Zonare (CMBU)</i>	domeniu public, curti constructii	curti constructii arabil	curti constructii arabil	curti constructii arabil
<i>Ajustare %</i>		-15 %	-15 %	-15 %
<i>Ajustare (euro)</i>		-0.57	-0.41	-2.57
<b>PRET AJUSTAT (euro/mp)</b>		<b>2.85</b>	<b>1.79</b>	<b>12.83</b>
<i>Ajustare totala bruta absoluta - euro</i>		1.33	0.96	7.70
<i>Ajustare totala bruta - %</i>		35 %	35 %	45 %
<i>Valoare estimata - euro/mp</i>	<b>1.79</b>			
<i>Valoare estimata - lei/mp</i>	<b>8.55</b>			
<i>Valoare totala teren - euro</i>	<b>2,773</b>			
<i>Valoare totala teren - lei</i>	<b>13,249</b>			

CONCLUZIE: Comparabila T2 a suportat cea mai mica ajustare absoluta bruta (%) si sustine valoarea terenului de evaluat pe aceasta cale.



## **RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- S-au ajustat toate comparabilele pentru oferta cu -5 %
- Drept de proprietate:
  - Nu au fost necesare ajustari;
- Restricții legale:
  - Nu au fost necesare ajustari;
- Condiții de finanțare:
  - Nu au fost necesare ajustari;
- Condiții de vânzare:
  - Nu au fost necesare ajustari;
- Condiții de piață:
  - Nu au fost necesare ajustari;
- Utilități disponibile:
  - Nu au fost necesare ajustari;
- Amplasare:
  - Au fost necesare ajustari de -5% comparabilelor T1, T2 si de -10% comparabilei T3.
- Caracteristici fizice – Suprafata:
  - Au fost aplicate ajustari comparabilei T1 de 5 %, T2 de - 5%, T3 de 10%.
- Caracteristici fizice – drum acces:
  - Nu au fost necesare ajustari
- Caracteristici fizice – Planeitate, forma:
  - Nu au fost necesare ajustari
- Vecinatati:
  - Nu au fost necesare ajustari.

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila comparabilei T2 deoarece acesteia i-au fost aduse cele mai putine ajustari (ajustarea bruta procentuala si bruta absoluta cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate; astfel, valoarea unitara pentru terenul subiect, este cca **1,79 Euro/mp**, resp. **8,55 lei/mp**.

## EVALUARE TEREN EXTRAVILAN

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o variantă a tehnicii cantitative, analiza comparațiilor pe perechi de date, care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost preluate de pe site-urile de specialitate.

Oferte terenuri extravilane folosite pentru evaluarea terenului extravilan de utilitate publică "Teren Extravilan ( nr. Cad. 34135 Sabareni)" cu suprafața de 19.566 mp.

# RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI

Comp.1

IMAGINEA DE BAZA A FOST SCURTATA SI NU SE VA VEDEA IN DETALIU

2025

Teren de teren

Vand teren pe Dn5

**35 000 €**

PROMOVAZA  REALIZAREAZA

Personă fizică  Societate / Intreprindere  Suprafata teren: 10 000 m<sup>2</sup>

30% reducere la catarata HDD de Rezervat

## Descriere

De vand teren 36x40 pe DN5 suprafata 10000 metri patrati descrierea 10 metri linie prag 13 metri patar prag negociabil si sursa banala term

1 de schim de garajare / Apartament Bucuresti

Statut: 4/20

in: 20/20/20

ANUNTAZ



DASHA.

Comp.2

OLX
Creează profil
Adaugă anunț nou

## Teren comasca, oinacu jud giurgiu cu infrastructura de calitate

# 20 500 €

ROMÂNIA
 ÎNCHIRIAȘIA

Prezintă foto
Extindeți / închideți textul
Scor din cele 1.000 nr

**30% reducere la selecta RIDE și Reverse!**

### Descriere

De vânzare teren de construcție în magnifică împrejurime în satul Comasca, comuna Cincaci, Jd. Giurgiu la circa 80km de Dunăre.

Fino la granita cu imobilul se poate cu usurinta scurta staie si intraven. Terenul are o suprafata totala de 7000mp cu 2 drumuri la cost 2 capete pe o deschidere de ca 15m

In prima parte a terenului este incalzita si investita la care s-au finalizat urmatorii lucrari:

- 3 fote din care una de capacitate foarte mare (ca 50m3) si care este prevazuta cu 2 seturi pe diagonala cu tava de 10mm
- Canalizare pe o lungime de ca 50m (de la fosa la profunzimea terenului prevazuta cu guri de descindere la fiecare 10m)
- Căști din beton cu ac metalic în stare foarte buna) amplasat pe o fundație de beton armat
- Toată apă de apă prelevat cu un pompă betonat - există apă la debit constant mai mare de 2mc/oră
- Împrejurire pe o adâncime de ca 100m - sunt amplasati în beton (pe o adâncime de 60cm) stâlpi din țevă de oțel cu pereți gros compariți cu documente de proveniență. Acești sunt scobiți cu grăni. Pentru finalizarea împrejurii este nevoie montajă paza și o șanță sau se poate alege o altă soluție
- Drain pătrus pe o adâncime de ca 50m în intinșarea proprietății
- Alimentație cu energie electrică

Este tota documentație necesară inclusiv Cartieru precum și taxele achitate la zi

Prețul se compune din 15000RON + 5000 Euro investita laora de facti e costat ca 11500 Euro) = Total 20500 Euro

Am anunt pe baza evaluarii terenului si oferta scara de la odata si 20% ane si e facti investita

Prezintă foto
Extindeți / închideți textul
Scor din cele 1.000 nr

DASHA

DASHA.

Păsiți în contul tău OLX sau creați un cont nou pentru a continua

Inchideți / Creează nou

Comp3

Realizator: DDC

### Vand teren in jud.Giurgiu langa padurea Balanoaia

**4 €** Pretul e negociabil

PROMOVAT  REACTIVAT

[Foto](#) [Descriere / Imagini / Contact](#) [Suprafata: 0.500 mp](#)

**30% reducere la colectia KIDS ca Reserved**

#### Descriere

Vand teren extravilan pe fosta Balanoaia in jud.Giurgiu langa padurea Balanoaia 11.000 mp, curten, in apropierea a casei branistari

**50M iarna**  
Terenul se poate impie in intravilan foarte usor

---

Vezi pe: [11](#) [12](#) [13](#) [14](#) [15](#) [16](#) [17](#) [18](#) [19](#) [20](#) [21](#) [22](#) [23](#) [24](#) [25](#) [26](#) [27](#) [28](#) [29](#) [30](#) [31](#) [32](#) [33](#) [34](#) [35](#) [36](#) [37](#) [38](#) [39](#) [40](#) [41](#) [42](#) [43](#) [44](#) [45](#) [46](#) [47](#) [48](#) [49](#) [50](#) [51](#) [52](#) [53](#) [54](#) [55](#) [56](#) [57](#) [58](#) [59](#) [60](#) [61](#) [62](#) [63](#) [64](#) [65](#) [66](#) [67](#) [68](#) [69](#) [70](#) [71](#) [72](#) [73](#) [74](#) [75](#) [76](#) [77](#) [78](#) [79](#) [80](#) [81](#) [82](#) [83](#) [84](#) [85](#) [86](#) [87](#) [88](#) [89](#) [90](#) [91](#) [92](#) [93](#) [94](#) [95](#) [96](#) [97](#) [98](#) [99](#) [100](#)

116 In contact cu DDC sau creata un cont nou pentru a contacta [116 In contact / cont nou](#)



Realizator: DDC

### Teren extravilan Giurgiu - Branistari 10.000 m

**3 €** Pretul e negociabil

PROMOVAT  REACTIVAT

[Foto](#) [Descriere / Imagini / Contact](#) [Suprafata: 10.000 mp](#)

**30% reducere la colectia KIDS ca Reserved**

#### Descriere

Vand teren extravilan localitate Branistari jud.Giurgiu 10.000 mp cu o descriere de 17 metri scarii la strada GI 41 Terenul se poate transforme in intravilan

---

Vezi pe: [11](#) [12](#) [13](#) [14](#) [15](#) [16](#) [17](#) [18](#) [19](#) [20](#) [21](#) [22](#) [23](#) [24](#) [25](#) [26](#) [27](#) [28](#) [29](#) [30](#) [31](#) [32](#) [33](#) [34](#) [35](#) [36](#) [37](#) [38](#) [39](#) [40](#) [41](#) [42](#) [43](#) [44](#) [45](#) [46](#) [47](#) [48](#) [49](#) [50](#) [51](#) [52](#) [53](#) [54](#) [55](#) [56](#) [57](#) [58](#) [59](#) [60](#) [61](#) [62](#) [63](#) [64](#) [65](#) [66](#) [67](#) [68](#) [69](#) [70](#) [71](#) [72](#) [73](#) [74](#) [75](#) [76](#) [77](#) [78](#) [79](#) [80](#) [81](#) [82](#) [83](#) [84](#) [85](#) [86](#) [87](#) [88](#) [89](#) [90](#) [91](#) [92](#) [93](#) [94](#) [95](#) [96](#) [97](#) [98](#) [99](#) [100](#)

116 In contact cu DDC sau creata un cont nou pentru a contacta [116 In contact / cont nou](#)

**Nou - Cupio Disco Collection**

**CUPIO**

cea mai noua colectie de  
de parfume pentru  
Cupio!

[>](#)

**RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

<b>TEREN Extravilan Sabareni</b>				
		1 euro =	4.9197	
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	COMPARABILE		
		T1	T2	T3
Suprafata (mp)	19566	10000	7000	13000
Valoare oferta/preț (euro/mp)	?	3.50	1.50	4.00
Informatii disponibile la data evaluarii		oferta	oferta	oferta
Ajustare marja negociere %		5 %	5 %	5 %
Ajustare (euro)		0.18	0.08	0.20
<b>PREȚ (euro/mp)</b>		<b>3.68</b>	<b>1.58</b>	<b>4.20</b>
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Ajustare %		0 %	0 %	0 %
Ajustare (euro)		0.00	0.00	0.00
<b>PREȚ (euro/mp)</b>		<b>3.68</b>	<b>1.58</b>	<b>4.20</b>
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Ajustare %		0 %	0 %	0 %
Ajustare (euro)		0.00	0.00	0.00
<b>PREȚ (euro/mp)</b>		<b>3.68</b>	<b>1.58</b>	<b>4.20</b>
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare %		0 %	0 %	0 %
Ajustare (euro)		0.00	0.00	0.00
<b>PREȚ (euro/mp)</b>		<b>3.68</b>	<b>1.58</b>	<b>4.20</b>
Conditiiile pietei	Iunie 2021	recent	recent	recent
Ajustare %		0 %	0 %	0 %
Ajustare (euro)		0.00	0.00	0.00
<b>PREȚ AJUSTAT (euro/mp)</b>		<b>3.68</b>	<b>1.58</b>	<b>4.20</b>
Utilitati disponibile	nu are	nu are	nu are	nu are
Ajustare %		0 %	0 %	0 %
Ajustare (euro)		0.00	0.00	0.00
<b>PREȚ AJUSTAT (euro/mp)</b>		<b>3.68</b>	<b>1.58</b>	<b>4.20</b>
Amplasare	Sabareni	DN 5 Giurgiu	Oinacu	Giurgiu(langa Padurea Balanoaiei)
Ajustare %		-5 %	-10 %	-15 %
Ajustare (euro)		-0.18	-0.16	-0.63
<b>PREȚ AJUSTAT (euro/mp)</b>		<b>3.49</b>	<b>1.42</b>	<b>3.57</b>
Caracteristici fizice				
Suprafata (mp)	19566	10000	7000	13000
Ajustare %		20 %	15 %	10 %
Ajustare (euro)		0.74	0.24	0.42

**RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

<b>PRET AJUSTAT (euro/mp)</b>		<b>4.23</b>	<b>1.65</b>	<b>3.99</b>
<i>Planeitate, Forma</i>	plan	plan, regulata	plan, regulata	plan, regulata
<i>Ajustare %</i>		-10 %	-10 %	-10 %
<i>Ajustare (euro)</i>		-0.37	-0.16	-0.42
<b>PRET AJUSTAT (euro/mp)</b>		<b>3.86</b>	<b>1.50</b>	<b>3.57</b>
<i>Drum acces</i>	PAMANT	pietruit	pietruit	pietruit
<i>Ajustare %</i>		-10 %	-10 %	-10 %
<i>Ajustare (euro)</i>		-0.37	-0.16	-0.42
<b>PRET AJUSTAT (euro/mp)</b>		<b>3.49</b>	<b>1.34</b>	<b>3.15</b>
<i>Vecinatati</i>	civilizate	similar	similar	similar
<i>Ajustare %</i>		0 %	0 %	0 %
<i>Ajustare (euro)</i>		0.00	0.00	0.00
<b>PRET AJUSTAT (euro/mp)</b>		<b>3.49</b>	<b>1.34</b>	<b>3.15</b>
<i>Zonare (CMBU)</i>	domeniul public	arabil	arabil	arabil
<i>Ajustare %</i>		-25 %	-25 %	-25 %
<i>Ajustare (euro)</i>		-0.92	-0.39	-1.06
<b>PRET AJUSTAT (euro/mp)</b>		<b>2.57</b>	<b>0.95</b>	<b>2.10</b>
<i>Ajustare totala bruta absoluta - euro</i>		2.57	1.10	2.94
<i>Ajustare totala bruta - %</i>		70 %	70 %	70 %
<i>Valoare estimata - euro/mp</i>	<b>0.95</b>			
<i>Valoare estimata - lei/mp</i>	<b>4.54</b>			
<i>Valoare totala teren - euro</i>	<b>18,588</b>			
<i>Valoare totala teren - lei</i>	<b>88,821</b>			

CONCLUZIE: Comparabila T2 a suportat cea mai mica ajustare absoluta bruta (%) si sustine valoarea terenului de evaluat pe aceasta cale.

## **RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- S-au ajustat toate comparabilele pentru oferta cu 5%
- Drept de proprietate:
  - Nu au fost necesare ajustari;
- Restricții legale:
  - Nu au fost necesare ajustari;
- Condiții de finanțare:
  - Nu au fost necesare ajustari;
- Condiții de vânzare:
  - Nu au fost necesare ajustari;
- Condiții de piață:
  - Nu au fost necesare ajustari;
- Utilități acces :
  - Nu au fost necesare ajustari.
- Amplasare:
  - Au fost aplicate ajustari de -5% comparabilei T1, de -10% comparabilei T2 si de -15% comparabilei T3.
- Caracteristici fizice - Suprafata:
  - Au fost aplicate ajustari de 20% comparabilei T1, de 15% comparabilei T2 si de 10% comparabilei T3.
- Cea mai buna utilizare:
  - Nu au fost necesare ajustari.

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind a comparabilei T2 deoarece acestea i-au fost aduse cele mai putine ajustari (ajustarea bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate; astfel, valoarea unitara pentru terenul subiect, este cca **0,95 Euro/mp**, resp. **4,54 lei/mp**.





**PREZENTARE SI EVALUARE CLADIRI DIN  
DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT AL  
COMUNEI SABARENI  
JUDETUL GIURGIU**

**RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

Nr crt	Denumirea mijlocului fix	Situație juridica	Categorie domeniu	Nr. inventar	AnulPIF	Valoarea de inventar 31.12.2019	Valoarea Justa	Diferente
						Lei	Lei	
1	2		3	4	6	7	8	9
	<b>SABARENI</b>							
	<b>CLADIRI</b>							
1	Beza Sportiva multifunctionala tip II			0	2017	1,037,911.02	1,124,000	86,088.98
2	Scoala Gimnaziala nr.1 Sabareni			0	2017	2,330,525.94	2,343,020	12,494.06
3	Sala multifunctionala			0	2017	0.00	0	0.00
4	Cladire toaleta			0	2017	180,000.00	188,130	8,130.00
5	Gradinita cu prog. Normal 2 sali de grupa			0	2018	1,091,199.38	964,240	-126,959.38
6	Cladire administrativa (Primarie)			0	2005	246,786.09	421,500	174,713.91
	<b>TOTAL CLADIRI</b>					<b>4,886,422.43</b>	<b>5,040,890.00</b>	<b>154,467.57</b>

## RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI

<b>FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CLADIRE/CONSTRUCTIE</b>	
<b>aflată în domeniul public al comunei Sabareni</b>	
Data evaluării:	02.06.2021
Cursul valutar la data evaluării:	1 euro = 4.9197 lei (B.N.R)
<b>1. DATE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNI CLADIRE/CONSTRUCTIE</b>	
Denumirea	Baza Sportiva multifunctionala tip II
Destinația	Cultural, administrativ
Nr. Inventar	
Data PIF	2017
Localizarea (adresa)	comuna Sabareni, jud. Giurgiu
Dimensiuni, suprafețe	Sc= 199 mp Sdc= 398 mp Regim de inaltime P+M
 <p style="text-align: center;">Baza sportiva</p>	
<b>2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CLADIRE/CONSTRUCTIE</b>	
Regim de inaltime P+M. Fundatie piatra și beton, structura caramida, sarpanta lemn, invelitoare tabla, tamplarie pvc cu geam termopan, pardoseli gresie, zugraveli simple. Utilitati: apa, curent electric și incalzire cu centrala pe lemne, calorifere tabla. Cladirea este prevazuta cu grup sanitar in interiorul cladirii.	
<b>3. ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ / JUSTA</b>	
Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire	"Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2010 Indici de Actualizare IROVAL-2020-2021, pag carte: 130
Costul de înlocuire brut CIB (lei):	1,248,157
Deprecieri	Deprecierea fizică $D_{fiz}$ (%) 5
	Deprecierea funcțională $D_{func}$ (%) 0
	Deprecierea externă $D_{ext}$ (%) 5
Costul de înlocuire net CIN (lei):	Formula: $CIN = CIB \times (1 - D_{fiz}) \times (1 - D_{func}) \times (1 - D_{ext})$
Valoarea (lei)	1,124,002
Valoarea de piata / justa estimată cladire/constructie - rotunjit - (lei)	1,124,000
Valoarea de piata / justa estimată cladire/constructie - rotunjit - (euro)	228,470
EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR	

## RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENII

Proprietar:		afiată în domeniul public al comunei Sabarenii					
Denumire și adresă obiectiv:		Baza Sportivă multifuncțională tip II					
Data evaluării:		02.06.2021					
Suprafața construită		Sc (mp) = 199,0					
Suprafața desfășurată construită		Sdc (mp) = 398,0					
		1 EURO = 4,8187					
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață/ Suprafața opacă (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost ( lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	F	F=CxDxH
<b>Structura</b>							
1	7CLBTIPB	398,0	1.126,3	448.267,4	0,997	0,965	431.280
Total							431.280
<b>Învelițoare</b>							
1	INVTL	238,8	433,7	103.567,8	0,997	0,965	99.643
Total							99.643
<b>Finisaj interior și exterior:</b>							
1	FIICLBTIPB	398,0	1.440,4	573.279,2	0,997	0,965	551.555
2	FVINAR	218,0	245,4	53.718,1	0,997	0,965	51.682
Total							603.237
<b>Instalații electrice</b>							
1	IECLBTIPB	398,0	245,7	97.788,8	0,997	0,965	94.083
Total							94.083
<b>Instalații sanitare</b>							
1	ISCLBTIPB	398,0	128,8	51.262,4	0,997	0,965	49.320
Total							49.320
<b>Instalații de încălzire</b>							
1	IVCLBTIPB	398,0	183,9	75.080,2	0,997	0,965	72.716
Total							72.716
<b>TOTAL COST (CIB) CŪ TVA (Lei)</b>							<b>1.350.279</b>
<b>Profitul antreprenorului 10%</b>							<b>135.028</b>
<b>TOTAL COST (CIB) CŪ TVA (Lei)</b>							<b>1.485.307</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)</b>							<b>253.706</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)</b>							<b>1.248.157</b>
<b> Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii</b>							
		Sdc (mp) = 398,0					
Nr.crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (Lei)	Deprecierea fizică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (Lei)			
1	Structură de rezist.	431.280,3	3 %	418.341,9			
2	Învelițoare	99.642,8	5 %	94.650,7			
3	Finisaj int. ext.	603.237,2	5 %	573.075,3			
4	Instalații electrice	94.082,0	14 %	80.911,3			
5	Instalații sanitare	49.318,8	11 %	43.884,6			
6	Instalații de încălzire	72.716,1	5 %	68.080,3			
<b>Total cost cu tva (Lei)</b>		<b>1.350.279</b>		<b>1.279.964</b>			
<b>Total cost + profitul antreprenorului</b>		<b>1.485.307</b>		<b>1.407.961</b>			
<b>Total cost fără tva (Lei)</b>		<b>1.248.157</b>		<b>1.183.160</b>			
<b>Total cost fără tva (Lei/mp)</b>		<b>3.136</b>		<b>2.973</b>			
<p>■ Pentru determinarea costului de înlocuire net (CN) se deduce în continuare, deprecierea funcțională și deprecierea economică.</p> <p>Depreciere funcțională %                    0                    Depreciere economică:                    5</p>							
<b>Valoare :</b>		<b>1.124,000 Lei</b>	<b>228,470 Euro</b>				

# RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI

<b>FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CLADIRE/CONSTRUCTIE</b>			
<b>aflată în domeniul public al comunei Sabareni</b>			
Data evaluării:		02.06.2021	
Cursul valutar la data evaluării:		1 euro = 4.9197 lei (B.N.R)	
<b>1. DATE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNI CLADIRE/CONSTRUCTIE</b>			
Denumirea	Cladire toaleta		
Destinația	Cultural, administrativ		
Nr. Inventar			
Data PIF	2017		
Localizarea (adresa)	comuna Sabareni, jud Giurgiu		
Dimensiuni, suprafețe	Sc= 79 mp Sdc= 79 mp Regim de inaltime P		
<b>2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CLADIRE/CONSTRUCTIE</b>			
Regim de inaltime P. Fundatie piatra și beton, structura caramida, sarpanta lemn, invelitoare tabla, tamplarie PVC cu geam termopan, pardoseli gresie , zugraveli simple. Utilitati: apa, curent electric și incalzire cu centrala pe lemne. Cladirea este renovata, este dotata cu grup sanitar in interiorul cladirii.			
<b>3. ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ / JUSTA</b>			
Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire	"Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor Cornelia Schiopu Editura IROVAL București 2010 Indici de Actualizare IROVAL-2020-2021, pag carte: 130		
Costul de înlocuire brut CIB (lei):	267,006		
Deprecieri	Deprecierea fizică	$D_{fis}$	(%) 18
	Deprecierea funcțională	$D_{funct}$	(%) 5
	Deprecierea externă	$D_{ext}$	(%) 10
Costul de înlocuire net CIN (lei):	Formula: $CIN = CIB \times (1 - D_{fis}) \times (1 - D_{funct}) \times (1 - D_{ext})$		
Valoarea de piata / justa estimată cladire/constructie - rotunjit - (lei)	188,127		
Valoarea de piata / justa estimată cladire/constructie - rotunjit - (euro)	38,240		
			
<b>EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR</b>			

# RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENII

Proprietar:		afiliat în domeniul public al comunei Sabareni					
Denumire și adresă obiectiv:		Clădire toaletă					02.08.2021
Data evaluării:							
Suprafața construită		Sc (mp) = 79.0					
Suprafața desfășurată construită		Sdc (mp) = 79.0					1 EURO = 4.9167
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață/ Suprafața opacă (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost ( lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
<b>Structura</b>							
1	7CLBTIPB	79.0	1,126.3	86,977.7	0.997	0.965	85,606
Total							85,606
<b>Învelișuri</b>							
1	INVTL	94.8	433.7	41,114.8	0.997	0.965	39,557
Total							39,557
<b>Finisaj interior și exterior</b>							
1	FICLBTIPB	79.0	1,440.4	113,791.6	0.997	0.965	109,479
2	FTERMO10	43.5	270.6	11,757.6	0.997	0.965	11,312
Total							120,791
<b>Instalații electrice</b>							
1	ISECLBTIPB	79.0	245.7	19,410.3	0.997	0.965	18,675
Total							18,675
<b>Instalații sanitare</b>							
1	ISCLBTIPB	79.0	129.8	10,176.2	0.997	0.965	9,790
Total							9,790
<b>Instalații de încălzire</b>							
1	IVCLBTIPB	79.0	189.9	15,002.1	0.997	0.965	14,434
Total							14,434
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)</b>							<b>288,852</b>
Profitul antreprenorului 10%							28,885
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)</b>							<b>317,737</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)</b>							<b>54,273</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)</b>							<b>267,006</b>

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

Nr.crt.	Denumire substructură	Sdc (mp) = 79.0		Valoare rămasă actualizată(1) (Lei)
		Cost de înlocuire brut (Lei)	Deprecierea fizică (%)	
1	Structură de rezist.	85,605.9	3 %	83,037.7
2	Învelișuri	39,558.7	23 %	30,455.7
3	Finisaj int. ext.	120,791.6	23 %	93,009.4
4	Instalații electrice	18,674.7	30 %	13,072.3
5	Instalații sanitare	9,790.6	25 %	7,342.2
6	Instalații de încălzire	14,433.6	23 %	11,113.0
<b>Total cost cu tva (Lei)</b>		<b>288,852</b>		<b>238,034</b>
<b>Total cost + profitul antreprenorului</b>		<b>317,737</b>		<b>261,638</b>
<b>Total cost fără tva (Lei)</b>		<b>267,006</b>		<b>220,032</b>
<b>Total cost fără tva (Lei/mp)</b>		<b>3,380</b>		<b>2,785</b>

\* Pentru determinarea costului de înlocuire net (CN) se deduce în continuare, deprecierea funcțională și deprecierea economică.  
 Depreciere funcțională % 5 Depreciere economică: 10

**Valoare : 188,130 Lei 38,240 Euro**

## RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENII

<b>FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CLADIRE/CONSTRUCTIE</b>				
aflută în domeniul public al comunei Sabarenii				
Data evaluării:		02.06.2021		
Cursul valutar la data evaluării:		1 euro = 4,9197 lei (B.N.R)		
<b>1. DATE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNI CLADIRE/CONSTRUCTIE</b>				
Denumirea	Grădinița cu prog. Normal 2 sali de grupă			
Destinația	Cultural, administrativ			
Nr. Inventar				
Data PIF	2018			
Localizarea (adresa)	comuna Sabarenii, jud Giurgiu			
Dimensiuni, suprafețe	Sc= 295 mp Sdc= 295 mp Regim de înaltime: P			
<b>2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CLADIRE/CONSTRUCTIE</b>				
Regim de înaltime P. Fundație piatră și beton, structura caramida, sarpanta lemn, invelitoare tabla, tamplarie PVC cu geam termopan, pardoseli gresie, zugrăveli simple. Utilitati: apa, curent electric și incalzire cu centrala pe lemne. Clădirea este renovată, este dotată cu grup sanitar în interiorul clădirii.				
<b>3. ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ / JUSTA</b>				
Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire	"Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2010 Indici de Actualizare IROVAL-2020-2021, pag carte: 130			
Costul de înlocuire brut CIB (lei):	993.357			
Deprecieri	Deprecierea fizică	$D_{fiz}$	(%)	3
	Deprecierea funcțională	$D_{func}$	(%)	0
	Deprecierea externă	$D_{ext}$	(%)	0
Costul de înlocuire net CIN (lei):	Formula: $CIN = CIB \times (1 - D_{fiz}) \times (1 - D_{func}) \times (1 - D_{ext})$			
	Valoarea (lei)	964.240		
Valoarea de piață / justă estimată clădire/construcție - rotunjit - (lei)	964.240			
Valoarea de piață / justă estimată clădire/construcție - rotunjit - (euro)	196.000			
<b>EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR</b>				

## RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENII

Proprietar:		afiliat în domeniul public al comunei Sabareni					
Denumire și adresă obiectiv:		Grădinița cu prog. Normal 2 săli de grupă					
Data evaluării:							02.06.2021
Suprafața construită		Sc (mp) = 295,0					
Suprafața deșeurat construită		Sdc (mp) = 295,0					1 EURO = 4,9157
Nr. crt.	Denumire / Simbol	Suprafață/ Suprafața opoacă (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost ( lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
<b>Structura:</b>							
1	TCCLBTIPB	295,0	1.125,3	332.258,5	0,997	0,965	319,668
Total							319,668
<b>Investiție:</b>							
1	INVTL	354,0	433,7	153.529,8	0,997	0,965	147,712
Total							147,712
<b>Finisaj interior și exterior:</b>							
1	FICLBTIPB	295,0	1.440,4	424.918,0	0,997	0,965	408,816
2	FVINAR	162,0	245,4	39.784,8	0,997	0,965	38,248
Total							447,064
<b>Instalații electrice:</b>							
1	ISECLBTIPB	295,0	245,7	72.481,5	0,997	0,965	69,735
Total							69,735
<b>Instalații sanitare:</b>							
1	ISLCLBTIPB	295,0	128,8	37.986,0	0,997	0,965	36,556
Total							36,556
<b>Instalații de încălzire:</b>							
1	IVCLBTIPB	295,0	180,9	56.020,5	0,997	0,965	53,898
Total							53,898
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)</b>							<b>1.074.632</b>
Profitul antreprenorului 10%							107.463
<b>TOTAL COST (CIB) CU TVA (Lei)</b>							<b>1.182.095</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)</b>							<b>201.914</b>
<b>TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (Lei)</b>							<b>993.357</b>

### Tabela centralizator pentru analiza depreciării fizice a clădirii.

		Sdc (mp) = 295,0		
Nr. crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CB (Lei)	Deprecierea fizică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (Lei)
1	Structură de rezistență	319.667,6	2 %	313.274,2
2	Investiție	147.711,8	3 %	143.250,4
3	Finisaj int. ext.	447.064,0	3 %	433.652,1
4	Instalații electrice	69.734,8	6 %	65.550,7
5	Instalații sanitare	36.559,1	4 %	35.093,9
6	Instalații de încălzire	53.897,6	3 %	52.290,7
<b>Total cost cu tva (Lei)</b>		<b>1.074.632</b>		<b>1.043.132</b>
<b>Total cost + profitul antreprenorului</b>		<b>1.182.095</b>		<b>1.147.445</b>
<b>Total cost fără tva (Lei)</b>		<b>993.357</b>		<b>964.240</b>
<b>Total cost fără tva (Lei/mp)</b>		<b>3.367</b>		<b>3.269</b>

■ Pentru determinarea costului de înlocuire net (CN) se deduce în continuare, deprecierea funcțională și deprecierea economică.

Depreciere funcțională % 0 Depreciere economică: 0

**Valoare : 964,240 Lei 196,000 Euro**



**RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

<b>FIȘĂ DE PREZENTARE ȘI EVALUARE CLADIRE/CONSTRUCTIE</b>			
<b>aflată în domeniul public al comunei Sabareni</b>			
Data evaluării:		02.06.2021	
Cursul valutar la data evaluării:		1 euro = 4,9197 lei (B.N.R)	
<b>1. DATE DE IDENTIFICARE SI DIMENSIUNI CLADIRE/CONSTRUCTIE</b>			
Denumirea	Cladire Primarie Sabareni		 <p>Primăria Săbăreni</p>
Destinația	Cultural, administrativ		
Nr. Inventar			
Data PIF	2005		
Localizarea (adresa)	comuna Sabareni, jud Giurgiu		
Dimensiuni, suprafețe	Sc= 193.5 mp Sdc= 193.5 mp Regim de înaltime P		
<b>2. CARACTERISTICI PRINCIPALE CLADIRE/CONSTRUCTIE</b>			
Regim de înaltime P. Fundatie piatra și beton, structura caramida, sarpanta lemn, invelitoare tabla, tamplarie pvc cu geam termopan, pardoseli gresie , zugraveli simple. Utilitati: apa, curent electric și incalzire cu centrala pe lemne, calorifere tabla. Cladirea este prevazuta cu grup sanitar in interiorul cladirii.			
<b>3. ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ / JUSTA</b>			
Sursa de informații privind estimarea costului unitar de înlocuire:	"Costuri de reconstrucție, Costuri de înlocuire", Autor Corneliu Schiopu Editura IROVAL București 2010 Indici de Actualizare IROVAL-2020-2021, pag carte: 130		
Costul de înlocuire brut CIB (lei):	643,980		
Deprecieri	Deprecierea fizică	$D_{fiz}$	(%) 23
	Deprecierea funcțională	$D_{func}$	(%) 5
	Deprecierea externă	$D_{ext}$	(%) 10
Costul de înlocuire net CIN (lei):	Formula: $CIN = CIB \times (1 - D_{fiz}) \times (1 - D_{func}) \times (1 - D_{ext})$		
Valoarea de piata / justa estimată cladire/constructie - rotunjit - (lei)	421,501		
Valoarea de piata / justa estimată cladire/constructie - rotunjit - (euro)	85,680		
<b>EVALUATOR AUTORIZAT MEMBRU TITULAR</b>			

**CENTRALIZATOR CU REZULTATELE  
REEVALUARII MIJLOACELOR FIXE DIN  
DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI SABARENI  
JUDETUL GIURGIU**

**RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

REZULTATELE REEVALUARII MIJLOACELOR FIXE CONSTRUCȚII ȘI TERENURI, APARTINÂND DOMINIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL COMUNEI SABARENI, JUD. GIURGIU

EVALUARE LA DATA DE 02.06.2021																
CIN = CIB*(1-Ufr/100)*(1-Dfc/100)*(1-Dec/100)																
CURS VALUTAR 4.9197 LEVEURO																
Nr crt	Denumirea mijlocului fix	An/Pr	Nr inventar	Valoarea de inventar 31.12.2020	Dimensiuni, Suprafata, Sc/d, l	Cost de reconstrucție brut actualizat	Cost de înlocuire brut	Depreciere fizică %	B1	Depreciere funcțională %	B2	Depreciere economică %	B3	Cost de înlocuire net - Valoarea actuală rămasă		Valoarea Justă
														Lei	Euro	
1	2	3	4	5	ha, mp, m	7.0	A	Lei	Euro	C	D	E				
<b>SABARENI</b>																
<b>CLADIRI</b>																
1	Beza Sportiva multifunctionala sp II	2017		1,037,911.02	398		1,248,357.00	5	0	5	1,124,000	228,470	1,124,000	1,124,000		
2	Scoala Gimnaziala nr.1 Sabareni	2017		2,330,525.94	1471		4,615,710.00	41	5	10	2,343,020	476,250	2,343,020	2,343,020		
3	Sala multifunctionala	2020		613,118.82	227.5		613,119.82	0	0	0	613,120	124,630	613,120	613,120		
4	Cladire toaleta Gradina cu proo-	2017		180,000.00	79		267,006.00	18	5	10	188,127	38,240	188,127	188,130		
5	Normal 2 seti de grupă	2018		1,091,199.38	235		993,357.00	3	0	0	964,242	196,000	964,240	964,240		
6	Cladire administrativa (Primario)	2005		246,788.09	190.5		645,980.00	23	5	10	421,503	85,680	421,500	421,500		
<b>TOTAL CLADIRI</b>													8,387,329.82	1,149,260	8,654,012	5,654,010
<b>CONSTRUCȚII SPECIALE</b>																



RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI

7	Str. Paraseilor	1940	56,029.34	1,336.00		299,264.00	30	0	0	209,485	42,580	214,422	4,941.81
8	Str. Sondel	1918	465,328.57	16,064.00		3,598,336.00	30	0	0	2,518,835	511,900	2,579,096	60,266.66
9	Str. Salcamilor	1925	102,908.98	2,737.00		613,088.00	30	0	0	429,162	87,230	439,182	10,021.80
10	Str. Miculesilor	1930	199,838.49	2,675.00		599,200.00	30	0	0	419,450	85,260	429,292	9,862.23
11	Str. Chioceilor	1970	53,627.08	2,345.00		525,280.00	30	0	0	367,696	74,740	376,655	8,964.62
12	Str. Scofil	1860	311,776.35	4,417.00		989,408.00	30	0	0	692,586	140,780	727,140	34,949.90
13	Str. Benichii	1910	281,191.47	6,360.00		1,870,400.00	30	0	0	1,309,280	266,130	1,343,385	34,105.22
14	Str. Bisericii	1910	35,748.70	773.00		173,152.00	30	0	0	121,206	24,640	124,042	2,831.69
15	Str. Garoafel	1910	88,175.20	602.00		134,848.00	30	0	0	94,394	19,190	96,599	2,209.34
16	Str. Popesii	1860	372,507.53	8,783.00		2,351,392.00	30	0	0	1,533,974	311,800	1,595,580	61,810.26
17	Str. Teilor DC 143	1860	952,598.01	16,036.00		3,592,064.00	30	0	0	2,514,445	511,100	2,642,773	128,332.90
18	Str. Zandirei	1940	51,805.44	2,346.00		525,504.00	30	0	0	367,853	74,770	376,609	8,048.76
19	Str. Crinului	1910	183,000.33	4,338.00		971,712.00	30	0	0	680,198	138,260	705,612	25,411.88
20	Str. Cimilitului	1860	78,032.35	1,962.00		439,488.00	30	0	0	307,642	62,530	315,697	8,057.44
21	Intrarea Postei	1920	4,800.00	85.00		9,120.00	35	0	0	5,928	1,200	6,138	208.33
22	Intrarea Căii	1930	-			0.00	neevaluat			0	0	0	0.00
23	Str. Transilvaniei	1960	12,000.00	2,213.00		79,668.00	40	0	0	47,801	9,720	53,847	6,047.24
24	DE 560	1981	11,554.00	2,360.00		84,560.00	40	0	0	50,976	10,360	55,812	4,832.10
25	DE 730	1981	50,372.00	10,360.00		372,960.00	40	0	0	223,776	45,490	244,992	21,212.10
26	DE 735/1 (cad. 34934)	1981	12,936.00	2,634.00		94,824.00	40	0	0	56,894	11,560	62,283	5,393.12
27	DE 731 (cad. 34942)	1901	56,252.00	11,453.00		412,308.00	40	0	0	247,385	50,280	270,830	23,450.02
28	DE 733	1991	24,402.00	4,990.00		179,280.00	40	0	0	107,568	23,860	137,767	10,196.55
29	DE 738/1	1981	22,794.00	4,652.00		167,472.00	40	0	0	100,483	20,420	110,005	9,524.97

**RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

30	DE 733/2	1991				29,008.00	5,920.00		213,120.00	40	0	0	0	127,872	25,950	139,991	12,121.20
31	DE 733/3	1991				21,796.00	4,440.00		159,840.00	40	0	0	0	95,904	19,450	104,991	9,090.90
32	DE 733/4	1991				16,052.00	3,694.00		132,624.00	40	0	0	0	79,574	16,170	87,113	7,542.99
33	DE 469/1	1991				36,554.00	7,460.00		268,560.00	40	0	0	0	161,136	32,750	175,414	15,274.35
34	DE 715	1991				12,836.00	2,620.00		94,320.00	40	0	0	0	56,592	11,500	61,954	5,364.45
35	DE 716/1	1991				4,841.00	968.00		35,568.00	40	0	0	0	21,341	4,340	23,363	2,022.93
36	DE 736/2	1991				12,740.00	2,600.00		93,600.00	40	0	0	0	56,160	11,420	61,484	5,323.60
37	DE 719	1991				14,976.00	3,036.00		109,396.00	40	0	0	0	65,578	13,330	71,796	6,218.21
38	DE 719/1	1991				36,298.00	7,408.00		266,688.00	40	0	0	0	160,013	32,520	175,178	15,167.88
39	DE 719/2	1991				15,984.00	3,262.00		117,432.00	40	0	0	0	70,459	14,320	77,139	6,878.95
40	DE 719/3	1991				6,684.00	1,384.00		49,104.00	40	0	0	0	29,462	5,990	32,253	2,792.79
41	DE 719/4	1991				9,212.00	1,890.00		67,880.00	40	0	0	0	40,608	8,250	44,459	3,849.30
42	DE 689	1991				19,071.00	3,892.00		140,112.00	40	0	0	0	84,067	17,090	92,039	7,966.87
43	DE 689/1	1991				19,090.00	3,896.00		140,256.00	40	0	0	0	84,154	17,110	92,127	7,977.06
44	DE 694	1991				19,247.00	3,928.00		141,408.00	40	0	0	0	84,845	17,250	92,883	8,042.58
45	DE 681	1991				34,300.00	7,000.00		252,000.00	40	0	0	0	151,200	30,730	165,533	14,332.50
46	DE 681/1	1991				24,794.00	5,090.00		182,160.00	40	0	0	0	109,296	22,220	119,660	10,360.35
47	DE 679	1991				24,010.00	4,900.00		176,400.00	40	0	0	0	105,840	21,510	115,873	10,032.75
48	DE 676/1 (nr. Ciel. 34937 Sabareni)	1991				17,150.00	3,493.00		125,748.00	40	0	0	0	75,449	15,340	82,602	7,161.92
49	DE 679/2	1991				19,148.00	3,908.00		140,688.00	40	0	0	0	84,413	17,160	92,412	8,001.83
50	DE 676 (nr. Ciel. 34933 Sabareni)	1991				20,678.00	4,387.00		157,932.00	40	0	0	0	94,759	19,260	103,742	8,982.38
51	DE 676/1	1991				4,920.00	1,004.00		36,144.00	40	0	0	0	21,686	4,410	23,746	2,055.69

**RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

52	DE 676/2	1991									37,800.00	40	0	0	0	22,680	4,610	24,830	2,149.86
53	DE 676/3	1991			5,145.00	1,050.00					136,800.00	40	0	0	0	82,080	16,680	89,861	7,760.50
54	DE 676/4	1991			20,629.00	4,210.00					151,560.00	40	0	0	0	90,936	18,480	99,560	8,619.98
55	DE 699/4	1991			6,586.00	1,340.00					48,240.00	40	0	0	0	28,944	5,880	31,684	2,743.65
56	DE 699/3	1991			19,247.00	3,929.00					141,408.00	40	0	0	0	84,845	17,250	92,883	8,042.59
57	DE 699/2	1991			23,853.00	4,868.00					175,248.00	40	0	0	0	205,149	21,370	115,117	9,967.23
58	DE 692	1991			9,016.00	1,840.00					66,240.00	40	0	0	0	39,744	8,080	43,507	3,767.40
59	DE 688	1991			16,170.00	3,300.00					118,800.00	40	0	0	0	71,280	14,490	78,037	6,756.75
60	DE 689/1	1991			20,698.00	4,224.00					152,064.00	40	0	0	0	91,238	18,550	99,889	8,648.64
61	DE 656	1991			92,120.00	18,800.00					676,800.00	40	0	0	0	406,080	82,540	444,573	38,493.00
62	DE 683	1991			24,480.00	4,896.00					179,856.00	40	0	0	0	107,914	21,930	118,139	10,229.31
63	DE 656/1	1991			43,414.00	8,860.00					318,960.00	40	0	0	0	191,376	38,900	209,521	18,140.65
64	DE 658/2	1991			41,454.00	8,460.00					304,560.00	40	0	0	0	182,736	37,140	200,062	17,321.85
65	DE 658/3	1991			28,557.00	5,828.00					209,808.00	40	0	0	0	125,885	25,590	137,813	11,832.63
66	DE 615	1991			47,334.00	9,660.00					347,760.00	40	0	0	0	208,656	42,410	228,439	19,778.85
67	DE 651	1991			42,062.00	8,594.00					309,024.00	40	0	0	0	185,414	37,690	202,986	17,575.74
68	DE 659	1991			12,642.00	2,580.00					92,880.00	40	0	0	0	55,728	11,330	61,013	5,282.55
69	DE 659/1	1991			12,642.00	2,580.00					92,880.00	40	0	0	0	55,728	11,330	61,013	5,282.55
70	DE 652	1991			24,500.00	5,000.00					180,000.00	40	0	0	0	108,000	21,950	118,238	10,237.50
71	DE 650	1991			14,308.00	2,920.00					105,120.00	40	0	0	0	63,072	12,820	69,049	5,978.70
72	DE 655/1	1991			12,681.00	2,598.00					93,168.00	40	0	0	0	55,901	11,360	61,199	5,298.93
73	DE 655/2	1991			12,856.00	2,624.00					94,464.00	40	0	0	0	56,678	11,520	62,053	5,372.84
74	DE 626	1991			13,044.00	2,652.00					95,932.00	40	0	0	0	57,499	11,690	62,950	5,450.45

**RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENI**

75	DE 628/1	1991					12,446.00	2,540.00	91,440.00	40	0	0	0	54,864	11,150	60,063	5,200.65
76	DE 646	1991					16,886.00	3,440.00	123,840.00	40	0	0	0	74,304	15,100	81,343	7,043.40
77	DE 648/1	1991					6,448.00	1,316.00	47,376.00	40	0	0	0	28,426	5,780	31,125	2,684.51
78	DE 648/2	1991					11,074.00	2,260.00	81,360.00	40	0	0	0	48,816	9,920	53,447	4,627.35
79	DE 648/3	1991					6,938.00	1,824.00	65,664.00	40	0	0	0	39,398	8,010	43,135	3,794.84
80	DE 648/1	1991					14,386.00	2,936.00	105,696.00	40	0	0	0	63,418	12,890	69,431	6,011.46
81	DE 630	1991					13,132.00	2,680.00	96,480.00	40	0	0	0	57,888	11,770	63,377	5,487.30
82	DE 630/1	1991					11,818.00	2,412.00	86,832.00	40	0	0	0	52,039	10,590	57,039	4,938.57
83	DE 616	1991					14,034.00	2,864.00	103,104.00	40	0	0	0	61,862	12,570	67,724	5,884.04
84	DE 604/1	1991					19,639.00	4,008.00	144,288.00	40	0	0	0	86,573	17,600	94,776	8,206.38
85	DE 587/2	1991					47,648.00	9,724.00	350,064.00	40	0	0	0	210,038	42,690	229,950	19,906.89
86	DE 578	1991					6,880.00	1,404.00	50,544.00	40	0	0	0	30,326	6,160	33,205	2,874.68
87	DE 679/1	1991					3,198.00	640.00	23,040.00	40	0	0	0	13,824	2,810	15,130	1,310.40
88	DE 594/2	1991					30,674.00	6,260.00	225,360.00	40	0	0	0	135,216	27,480	148,097	12,817.35
89	DE 570/1	1991					9,879.00	2,016.00	72,576.00	40	0	0	0	43,546	8,850	47,678	4,127.76
90	DE 668/1	1991					8,565.00	1,752.00	63,072.00	40	0	0	0	37,843	7,680	41,427	3,587.22
91	DE 570/2	1991					2,940.00	600.00	21,600.00	40	0	0	0	12,960	2,630	14,189	1,228.60
92	DE 579/1	1991					21,482.00	4,384.00	157,824.00	40	0	0	0	94,694	19,250	103,666	8,978.24
93	DE 585/1	1991					19,110.00	3,900.00	140,400.00	40	0	0	0	84,240	17,120	92,225	7,985.25
94	DE 565/2	1991					15,700.00	3,204.00	115,344.00	40	0	0	0	69,206	14,070	75,770	6,580.19
95	DE 583/3	1991					22,089.00	4,506.00	162,288.00	40	0	0	0	97,373	19,790	106,600	9,230.13
96	DE 558	1991					14,778.00	3,016.00	108,576.00	40	0	0	0	65,146	13,240	71,325	6,175.26
97	DE 593/1	1991					4,175.00	852.00	30,672.00	40	0	0	0	18,403	3,740	20,144	1,744.47



RAPORT DE EVALUARE UAT SABARENİ

98	DE 616	1991	31,007.00	6,328.00		227,808.00	40	0	0	136,685	27,780	149,637	12,966.58
99	DE 554	1991	16,072.00	3,280.00		118,080.00	40	0	0	70,848	14,400	77,566	6,715.80
	TOTAL DIRUMURI		10,871,876.95			48,832,095.00				29,548,426	6,006,140	27,117,888	
	TOTAL CONSTRUCTII SPECIALE		12,881,354.50		1,649,053.54	48,735,955.00				31,350,054	6,372,340	28,919,466	
	TOTAL CLADIRI SI CONSTRUCTII SPECIALE TERENURI		19,381,097.05		1,649,053.54	57,167,384.82				37,904,025.85	7,521,600	34,573,476	
1	Teren Baza Sportiva (nr. Cad 2277 Sabarenı)		15,379.00	1,758.00		15,030.90	0	0	0	15,031	3,060	15,030	
2	Teren Primarie (nr. Cad. 599/1 Sabarenı)		24,311.00	1,549.00		13,243.95	0	0	0	13,244	2,690	13,240	
3	Teren nr. Cad. 30748 Sabarenı		5,342.00	619.00		4,233.96	0	0	0	4,234	860	4,230	
4	Teren jocul "Polona Sabarenı"		9,000.00	894.00		7,558.20	0	0	0	7,558	1,540	7,560	
5	Teren Extravilan Sufle gaze ( nr. Cad. 1288/2 Sabarenı)		22,064.25	900.00		4,086.00	0	0	0	4,086	830	4,090	
6	Teren Extravilan nr. Cad. 34135 Sabarenı		110,250.00	19,566.00		88,829.64	0	0	0	88,830	18,060	88,830	
7	Teren cunı construcii (nr. Cad 1288 Sabarenı)		112,336.00	6,794.00		59,086.70	0	0	0	58,089	11,810	58,090	
	TOTAL TERENURI		297,862.25	32,070.00		197,073.35				191,071.35	38,840	191,070	
	TOTAL GENERAL		18,675,779.30		1,649,053.54	57,236,356.17				37,195,097.20	7,560,440	34,766,546	