

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR.11

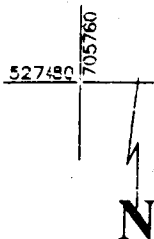
Scara 1:500

Planşa anexa nr. 1

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
2526	121 mp	Str. Lirei, nr. 33 mun. Barlad, jud. Vaslui

Cartea Funciara nr.	UAT	BARLAD
---------------------	-----	--------

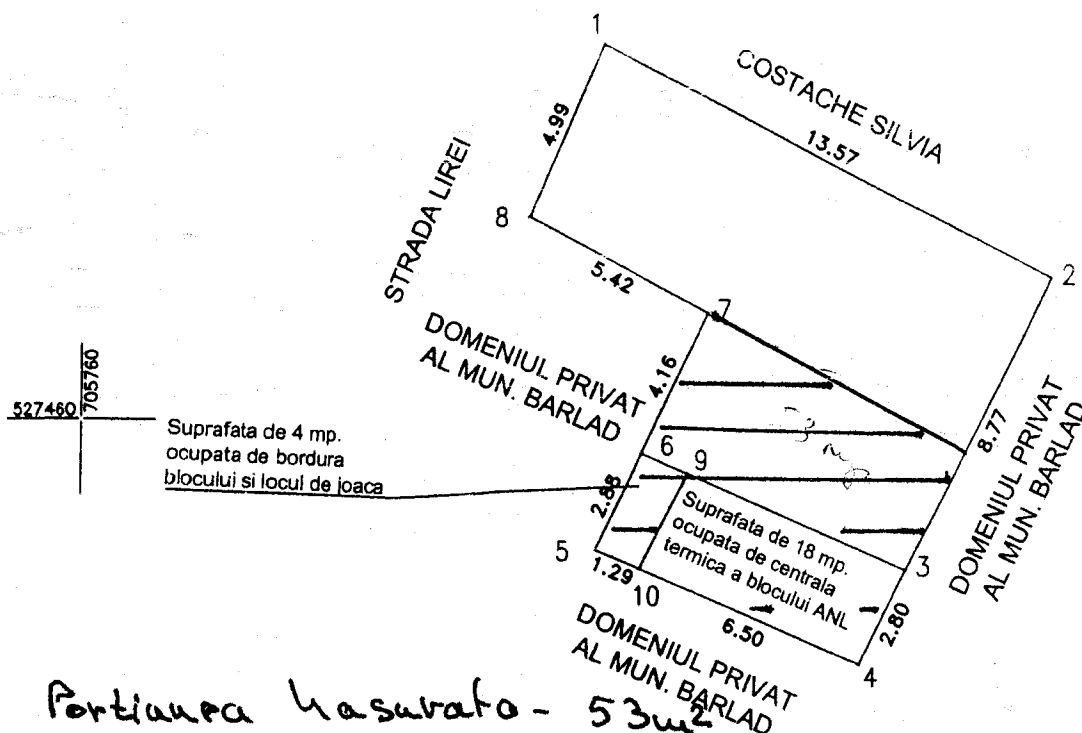
completare proiect 10



Suprafata de teren proprietatea reclamantilor mentionata in Ordinul Prefectului nr 37/26.05 1999 este in suprafata de 121 mp delimitata de punctele: 1,2,3,4,5,6,7,8.

Suprafata de 22 mp. (parte din suprafata de 121 mp) este ocupata astfel:

- 4 mp. de bordura blocului si locul de joaca, delimitata de punctele: 6,9,10,5,6
- 18 mp de centraia termica a blocului ANL delimitata de punctele: 3,4,10,9,3.



Portiunea masurata - 53m2

INVENTAR DE COORDONATE "Sistem de Proiectie Stereografica 1970"		
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	527470.027	705774.086
2	527464.069	705786.281
3	527456.188	705782.431
4	527453.668	705781.200
5	527456.571	705773.972
6	527459.184	705775.190
7	527462.959	705776.949
8	527465.434	705772.132

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Valoarea de impozitare [lei]	Mentiuni
1	CC	121		
Total		121		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol [mp]	Valoarea de impozitare [lei]	Mentiuni
Total			

Executant:
Expert tehnic judiciar LUCIA LIVIU

Receptionat:

Data:

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Suprafata masurata = 121 mp
Suprafata din act = 121 mp

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

scara 1:500

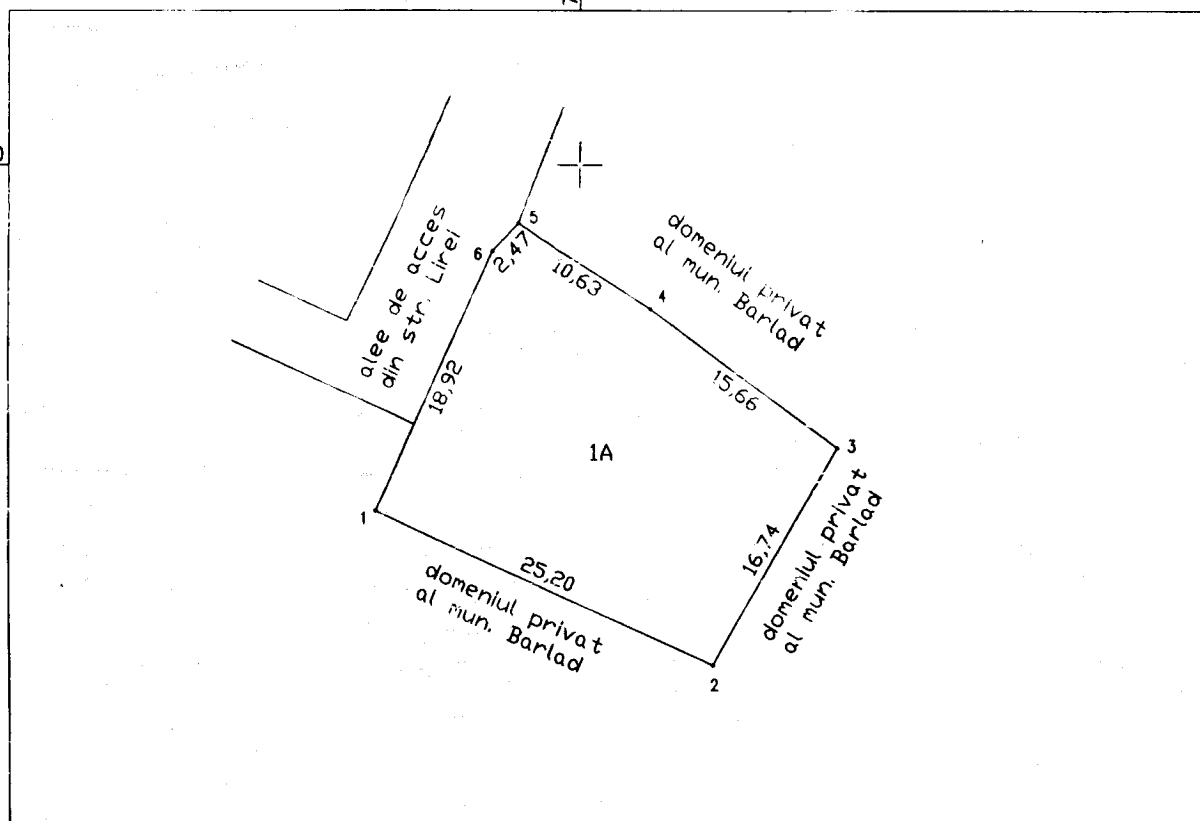
Planşa anexa nr. 2

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa
15577	500	Str. Lirei nr 29
Nr. Cartea Funciara	Unitatea administrativ teritoriala (UAT)	
	BĂRLAD	

705800

527500

527500



705800

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	A	500	
Total		500	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 500 mp
Suprafata din act = 500 mp

Executant ing. Luchianov Fani

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea
intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta
acesteia cu realitatea din teren



Semnatura si stampila
Data 16.09.2014

Inspector

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

Semnatura si stampila
Data

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA VASLUI
inginer RACOVEANU BOGDAN
COSILIER

Stampila BCPI

18. SEP 2014

Consiliul de Mediere



BIROU DE MEDIATOR PĂVĂLOI IOAN

mun. Vaslui, str. Republicii, bl. 334, sc. D, parter, ap. 19

E-mail: ioanpavaloi@yahoo.ro

Tel./fax 0235/315659,

Mobil: 0749285080, 0723243128, 0763454340

ACORD DE MEDIERE

Nr. 3 din 10.11.2014

În urma participării la procesul de mediere, părțile, de comun acord, au convenit să încheie prezentul înscris, cuprinzând modul în care înțeleg să soluționeze conflictul/disputa în care au fost angajate.

Înțelegerea părților are valoarea unui înscris sub semnătura privată și nu trebuie să conțină prevederi care aduc atingere legii, ordinii publice și bunelor moravuri.

Prezentul document și conținutul său, precum și informațiile obținute în cursul procesului de mediere se află sub regim de confidențialitate în limitele legislației în vigoare și a deciziei părților. Organismelor de referire a cazului li se vor transmite doar concluziile părților, precum și date cu caracter statistic.

PREZENTUL ACORD DE MEDIERE REPREZINTĂ VOINȚA COMUNĂ A PĂRȚILOR, EXPRIMATĂ LIBER ȘI NEVICIAT.

1. Părțile participante la procesul de mediere:

1.1. Domnul Bucur Neculai, domiciliat în mun. Bârlad, Bld. Republicii, nr. 18, bl. 11, sc. C, et. 1, ap. 39, județul Vaslui, identificat cu C.I. seria VS nr. 039359, eliberată de SPCLEP Bârlad, la data de 25.07.2000, CNP 1450617370018 și doamna Bucur Maria, domiciliată în mun. Bârlad, Bld. Republicii, nr. 18, bl. 11, sc. C, et. 1, ap. 39, județul Vaslui, identificată cu C.I. seria VS nr. 510478, eliberată de SPCLEP Bârlad, la data de 20.12.2011, CNP 2490626370015, reprezentați prin domnul Bucur Marian, prin procura autenticată cu numărul 2419 din 21.10.2014, domiciliat în mun. Bârlad, str. Mihail

Kogălniceanu, nr. 8, bl. A1, sc. A, ap. 15, județul Vaslui, posesor al C.I. seria VS 390118, eliberată de SPCLEP Barlad, la data de 13.02.2009, CNP 1700830370041, telefon 0743077339,

și

1.2. Municipiul Barlad, cu sediul în mun. Bârlad, str. 1 Decembrie, nr. 21, județul Vaslui, reprezentat de Primarul municipiului Bârlad, ing. Constantin Constantinescu, prin împuternicit, d-na cons. jr. Voinea Ancuța Magdalena, cu împuternicirile înregistrate cu nr. 15365 din 23.10.2014 și , cetățean român, domiciliată în mun. Bârlad, str. Carpați, nr. 2, bl. A1, sc. C, et. 1, ap. 27, județul Vaslui, identificată cu C.I. seria VS nr. 498882, eliberată de SPCLEP Bârlad la data de 16.09.2011, cod numeric personal 2791006370047.

2. Obiectul disputei:

În conformitate cu prevederile Legii nr. 192/2006, privind medierea și organizarea profesiei de mediator, am consimțit la încheierea prezentului acord, liber exprimat și neafectat de niciun viciu de consimțământ, fiind intototul de acord cu cele convenite, după cum urmează:

Noi, partile din prezentul Acord de Mediere, Bucur Neculai și Bucur Maria-**copermutant prim**, în calitate de proprietari ai terenului în suprafață de 53 m.p., situat în mun. Bârlad, str. Lirei, nr. 33, cu numărul cadastral provizoriu 2526, înscris în cartea funciară a mun. Bârlad cu nr. 75309, la care se adaugă lipsa de folosință a acestuia pe o perioadă de 11 ani și Municipiul Barlad reprezentat de Primarul municipiului Bârlad, ing. Constantin Constantinescu-**copermutant secund**, în calitate de proprietar al terenului situat în mun. Bârlad, str. Lirei, nr. 29, în suprafață de 500 m.p., cu numărul cadastral provizoriu 75597, înscris în cartea funciară a mun. Bârlad cu nr. 75597, am hotărât ca în baza prezentului acord să realizăm schimbul de terenuri, astfel:

2.1. Copermutantul prim Bucur Neculai și Bucur Maria, declar că dau în deplină proprietate copermutantului secund, Municipiul Bârlad, reprezentat de Primarul municipiului Bârlad, ing. Constantin Constantinescu, terenul în suprafață de 53 m.p., situat în mun. Bârlad, str. Lirei, nr. 33, cu numărul cadastral provizoriu 2526, înscris în cartea funciară a mun. Bârlad cu nr. 75309, astfel cum este figurat în schița anexă, care face parte integrantă din Acordul de Mediere.

Noi, Bucur Neculai și Bucur Maria, am dobândit dreptul de proprietate asupra acestui teren în conformitate cu prevederile Legii fondului funciar nr. 18/1991, prin Ordinul Prefectului județului Vaslui nr. 37 din 26.05.1999.

În schimbul proprietății asupra acestui teren, noi Bucur Neculai și Bucur Maria, primim de la copermutantul secund, dreptul de proprietate asupra terenului situat în mun. Bârlad, str. Lirei, nr. 29, în suprafață de 500 m.p., cu numărul cadastral provizoriu 75597, înscris în cartea funciară a mun. Bârlad cu nr. 75597.

2.2. Municipiul Barlad, cu sediul în mun. Bârlad, str. 1 Decembrie, nr. 21, județul Vaslui, reprezentat de Primarul municipiului Bârlad, ing. Constantin Constantinescu, declar că dau

în deplină proprietate copermutantului prim, Bucur Neculai și Bucur Maria, terenul situat în mun. Bârlad, str. Lirei, nr. 29, în suprafață de 500 m.p., cu numărul cadastral provizoriu 75597, înscris în cartea funciară a mun. Bârlad cu nr. 75597, astfel cum este figurat în schița anexă, care face parte integrantă din Acordul de Mediere.

Dreptul de proprietate asupra acestui teren l-am dobândit prin Hotărârea Consiliului local municipal Bârlad nr. 50 din 28.02.2014 și Avizul de legalitate al Instituției Prefectului-județul Vaslui nr. 2112/2014.

2.3. Întrucât din valorile bunurilor care fac obiectul schimbului, terenul în suprafață de 53 m.p., situat în mun. Bârlad, str. Lirei, nr. 33, cu numărul cadastral provizoriu 2526, înscris în cartea funciară a mun. Bârlad cu nr. 75309, teren ocupat abuziv de blocul ANL, proprietatea U.A.T. Bârlad, la care se adaugă lipsa de folosință a acestuia pe o perioadă de 11 ani, cu terenul, proprietatea U.A.T. Bârlad, situat în mun. Bârlad, str. Lirei, nr. 29, în suprafață de 500 m.p., cu numărul cadastral provizoriu 75597, înscris în cartea funciară a mun. Bârlad cu nr. 75597 nu rezultă nicio diferență, acestea fiind stabilite de expertul tehnic evaluator autorizat GÎȚĂ I. VASILE prin Raportul de expertiză tehnică imobiliară-evaluare, **nu se datorează sultă.**

3. Obligațiile părților:

3.1. Copermutanții au obligația să predea reciproc bunurile care fac obiectul prezentului Acord de Mediere, după ce schimbul va fi aprobat de Consiliul local municipal Bârlad și după ce acesta va fi consfințit printr-un contract de schimb încheiat în formă autentică la un notar public.

4. Garanții:

4.1. Copermutanții cunosc situația juridică și de fapt a acestor imobile, ce formează obiectul prezentului acord de mediere, ca fiind cea descrisă mai sus și garantează că nu sunt grevate de sarcini, fapt ce reiese și din extrasele de carte funciară pentru informare, eliberate de O.C.P.I. Vaslui-B.C.P.I. Bârlad și răspund reciproc împotriva evicțiunii.

Declarăm că în urma procesului de mediere efectuat la Biroul de mediator-Păvăloi Ioan-Birou de Mediator înființat în baza Hotărârii Consiliului de Mediere nr. 2177 din 20.04.2013, înscris în Registrul Formelor de exercitare a Profesiei de Mediator la poziția 6291, cu sediul în mun. Vaslui, str. Republicii, bl. 334, sc. D, parter, ap. 19, județul Vaslui, având codul de înregistrare fiscală 31781769, reprezentat prin mediator autorizat Păvăloi Ioan, cetățean român, domiciliat în mun. Vaslui, str. Ștefan cel Mare, bl. 75, sc. A, et. 2, ap. 7, județul Vaslui, identificat cu C.I. seria VS nr. 496013 eliberată de SPCLEP Vaslui la data de 30.08.2011, cod numeric personal 1690822221160, în conformitate cu prevederile Legii nr. 192/2006, privind medierea și organizarea profesiei de mediator, am consimțit încheierea prezentului acord de mediere.

Declarăm că înțelegerea ne aparține, fiind rezultatul negocierii dintre noi, reprezentând acordul nostru de voință, liber exprimat și neafectat de vreun viciu de consimțământ, fiind întru totul de acord cu cele convenite și stipulate în prezentul acord de mediere.

Prezentul acord are valoarea unui înscris sub semnătura privată și nu conține clauze care să aducă atingere legii și ordinii publice și poate fi supus verificării notarului public în vederea autentificării, ori, după caz, încuviințării instanței de judecată.

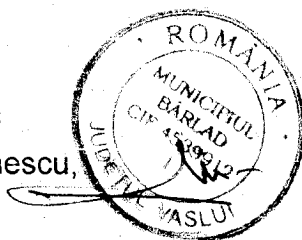
Prezentul acord de mediere a fost încheiat azi, 10.11.2014 la Vaslui în 3 (trei) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte și 1 (unul) pentru Biroul de mediator.

Semnăturile,

"BİROUL DE MEDIATOR-Păvăloi Ioan"
reprezentat prin MEDIATOR, **Păvăloi Ioan**

CLIENTI,

Municipiul Bârlad, reprezentat de
Primar ing. Constantin Constantinescu,
prin împuternicit,
cons. jr. Voinea Ancuța Magdalena



Bucur Marian prin procură pentru
Bucur Neculai și Bucur Maria

RAPORT DE EXPERTIZĂ JUDICIARĂ

Subsemnatul Luca Liviu , expert tehnic judiciar în specialitatea topografie - geodezie - cadastru, posesorul legitimației nr. 5060-13531 eliberată de Ministerul Justiției numit prin Încheierea Instanței din data de 27.11 2012 pentru a efectua expertiza tehnica judiciară în cauza dosarului nr. 4304/189/2013 al Judecătoriei Bârlad, prezintă următorul raport de expertiză:

1) Părțile în proces :

- Reclamanți: Bucur Neculai și Bucur Maria
- Pârât: UAT Bârlad prin primar

2) Obiectul dosarului -

- revendicare.

3) Obiectivele expertizei :

- 1) Identificarea suprafeței de teren proprietatea reclamanților menționată în Ordinul Prefectului nr. 37/26.05 1999 cu anexă;
- 2) Identificarea construcțiilor amplasate pe terenul pentru care reclamanții dețin acte de proprietate;

4) Dacă în cauza s-au mai efectuat expertize de aceeași specialitate :

Nu.

5) Desfășurarea expertizei :

Am convocat părțile pentru data de 08.10 2014 cu prezentare la locul litigiului. ;

S-au prezentat, din partea reclamanților, fiul acestora Bucur Marian. Din partea UAT Bârlad a participat dl. ing. Volintiru Lucian – șef serviciu cadastru. Am ascultat părerea părților și în prezența acestora am identificat și măsurat cu GPS South 82V, terenul litigios. Expertiza a continuat în data de 20.01 2014, când am efectuat verificări la teren.

6) Conținutul expertizei

Baza legală care a stat la baza întocmirii raportului de expertiză:

- Înștiințarea instanței nr. 4304/189/2013 din 17.12 2013 .
- Lege nr. 156 din 8 aprilie 2002 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 2/2000 privind organizarea activității de expertiză tehnică judiciară și extrajudiciară
- Ordonanța Guvernului nr. 2/2000 privind organizarea activității de expertiză tehnică judiciară și extrajudiciară;
- Legea 208/11.11 2010 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 2/2000 privind organizarea activității de expertiză tehnică judiciară și extrajudiciară,
- Codul de procedură civilă, art. 201 - 214;
- Documentele existente la dosarul cauzei;
- Documentele de evidență cadastrală existente în baza de date a OCPI Vaslui.
- Identificările și măsurătorile efectuate de expert în teren.

7) **CONCLUZII**

În baza documentelor existente la dosar și a celor prezentate de părți, a măsurătorilor stereografice efectuate în teren și a prelucrării computerizate a acestora, prezint:

Răspunsurile la obiectivele fixate de instanță:

- 1) **Răspuns la obiectivul nr. 1 „Identificarea suprafeței de teren proprietatea reclamanților menționată în Ordinul Prefectului nr. 37/26.05 1999 cu anexă,”**

Expert tehnic judiciar Luca Liviu

Semnatura



Conform Ordinul Prefectului nr. 37/26.05 1999 cu anexă (poziția 13) suprafața menționată ca fiind atribuită în proprietate reclamantilor este de 121 mp., amplasată în str. Lirei nr. 33. Această suprafață are atribuit, în baza de date a BCPI Bârlad, numărul cadastral 2526 UAT Bârlad.

În urma identificărilor și măsurărilor efectuate, suprafața de 121 mp am delimitat-o în anexa nr. 1 a raportului de expertiză de punctele de contur: 1,2,3,4,10,5,6,7,8,1.

2) Răspuns la obiectivul nr. 2 „Identificarea construcțiilor amplasate pe terenul pentru care reclamantii dețin acte de proprietate:”

Din suprafața de 121 mp. prezentată la obiectivul nr. 1, **suprafața de 22 mp.** (parte din suprafața de 121 mp) este ocupată astfel:

- 4 mp. de bordura blocului și locul de joacă, delimitată în anexa nr. 1 a prezentului raport de expertiză de punctele: 6,9,10,5,6

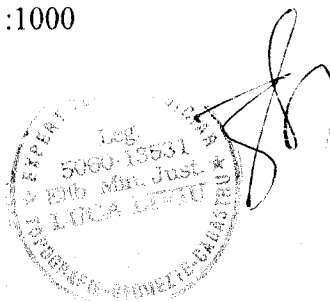
- 18 mp de centrala termică a blocului ANL delimitată în anexa nr. 1 a prezentului raport de expertiză de punctele: 3,4,10,9,3.

ANEXE:

1 - Plan de situație al terenului în litigiu din intravilanul mun. Bârlad, str. Lirei nr. 33;

2 - Plan de încadrare în zonă, sc. 1:1000

Întocmit



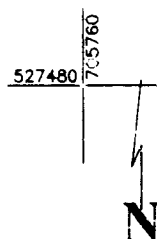
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR.11

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
2526	121 mp	Str. Lirei, nr. 33 mun. Barlad, jud. Vaslui

Cartea Funciara nr.	UAT	BARLAD
---------------------	-----	--------



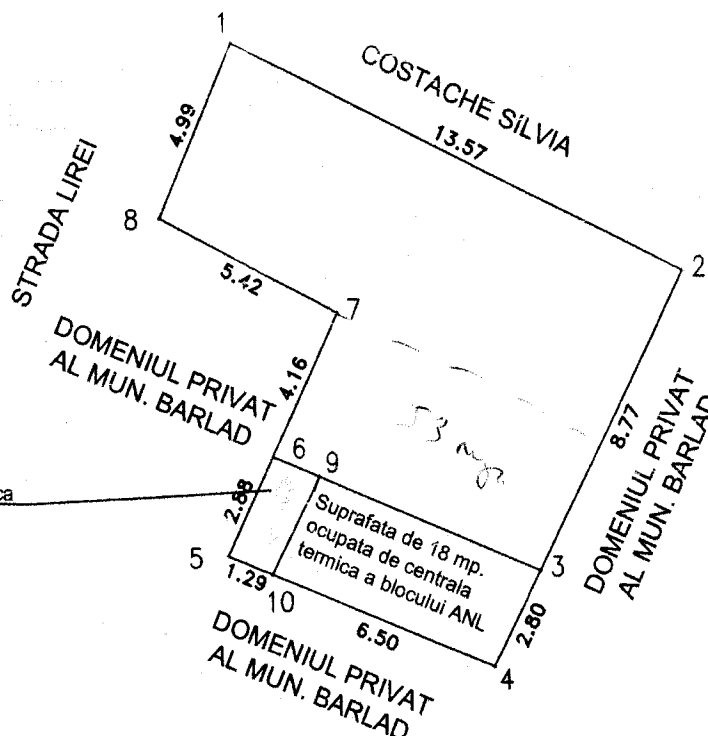
Suprafata de teren proprietatea reclamantilor mentionata in Ordinul Prefectului nr 37/26.05 1999 este in suprafata de 121 mp delimitata de punctele: 1,2,3,4,5,6,7,8.

Suprafata de 22 mp. (parte din suprafata de 121 mp) este ocupata astfel:

- 4 mp. de bordura blocului si locul de joaca, delimitata de punctele: 6,9,10,5,6
- 18 mp de centrala termica a blocului ANL delimitata de punctele: 3,4,10,9,3.

527460 705760

Suprafata de 4 mp. ocupata de bordura blocului si locul de joaca



INVENTAR DE COORDONATE "Sistem de Proiectie Stereografica 1970"		
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	527470.027	705774.086
2	527464.069	705786.281
3	527456.188	705782.431
4	527453.668	705781.200
5	527456.571	705773.972
6	527459.184	705775.190
7	527462.959	705776.949
8	527465.434	705772.132

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Valoarea de impozitare [lei]	Mentiuni
1	CC	121		
Total		121		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol [mp]	Valoarea de impozitare [lei]	Mentiuni
Total			

Executant:
Expert tehnic judiciar LUCA Liviu

Receptionat:

Data:

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Suprafata masurata = 121 mp
Suprafata din act = 121 mp

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

1:4000

UAT Barlad



Amplasament

Intocmit



Ing. Luca Liviu

33

RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ IMOBILIARĂ
- EVALUARE -

Subsemnatul ing. ec. GÎȚĂ VASILE, domiciliat în Bârlad, str. Primăverii nr.23, jud. Vaslui, expert tehnic judiciar în specialitățile "Construcții civile și industriale", „Evaluarea proprietății imobiliare”, aflat în evidența Biroului Local de Expertize Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Vaslui, cu drept de a efectua și expertize tehnice extrajudiciare la solicitarea persoanelor fizice și juridice conform Articol 30 – (1) din O.G. nr.2/21.01.2000, aprobată prin Legea nr.156/08.04.2002, completată și modificată prin Legea nr.208/2010, privind organizarea activității de expertiză tehnică judiciară și extrajudiciară, evaluator autorizat ANEVAR, EPI, EBM, am fost solicitat de către Primăria Municipiului Bârlad, pentru a efectua expertiza tehnică imobiliară - evaluare terenuri intravilane aferente + libere de sarcini, aparținând dl. Bucur Neculai și d-nei Bucur Maria (Str. Lire nr.33) și domeniului privat al municipiului Bârlad (Str. Lirei nr.29), necesară la efectuarea unei tranzacții imobiliare de natura schimbului imobiliar de terenuri.

Având în vedere criza economico-financiară pe care o traversăm, evaluarea a ținut cont de riscuri în creștere:

a) riscuri de piață:

- frecvența în scădere a tranzacțiilor;
- instabilitatea proprietăților evaluate;
- caracteristica de piață inactivă (puțin activă) la tot mai multe segmente;
- ofertele de piață (presă, internet, agenții imobiliare, etc..) sunt tot mai îndepărtate de prețurile de tranzacționare;
- majorarea dobânzilor la credite (risc de rata dobânzii).

b) riscuri de sistem:

- frânarea creditelor în sistemul bancar cu efecte directe asupra cumpărătorilor și dezvoltatorilor;
- solicitarea de către bănci a unei valori estimate unice în condițiile volatilității crescute a prețurilor pe toate segmentele;
- reacții primăriei la evaluări de piață a unor proprietăți imobiliare în cazul scăderii valorilor juste;
- grile notariale depășite;

c) riscuri în creștere:

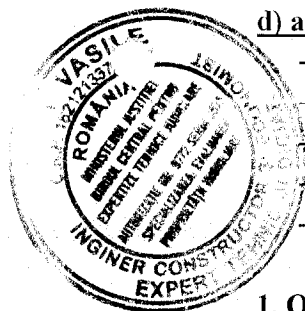
- modificarea semnificativă a ratei fără risc;
- modificarea semnificativă a primei pieței de capital;
- relativitatea demersului de estimare a ratei de actualizare, element de influență majoră în abordarea pe bază de venituri;
- volatilitatea prețurilor activelor firmelor și a mărfurilor / materiilor prime cu care operează;
- incertitudini privind bugetele de venituri și cheltuieli privind rata de creștere „g”;

d) alte riscuri:

- riscul de model, de evaluare inadecvat;
- creșterea gradului de dificultate a evaluărilor;
- falimentul unor clienți/ incapacitate de plată a unor clienți;
- întârzieri la plata facturilor;
- etc..

1. OBIECTIVUL EXPERTIZEI

1.1. Evaluarea lotului de teren intravilan aferent categoria curți și construcții în suprafață totală de 53 mp (ocupat de blocul ANL – 18 mp, 4 mp bordura blocului și locul de joacă pentru copii și 31 mp cale de acces), situat în Bârlad, Str. Lirei nr.33, jud. Vaslui, aparținând dl. Bucur Neculai și d-nei Bucur Maria și lipsa de folosință pentru suprafața totală de 53 mp teren intravilan categoria cc aferentă perioadei 2003-2014 (11

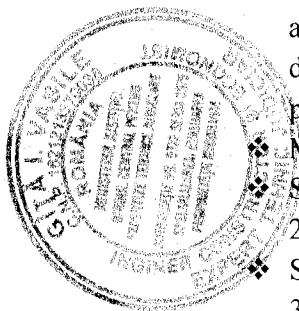


ani) de la momentul indisponibilizării terenului, respectiv an 2003, la valoarea de piață, în conformitate cu prevederile Standardelor ANEVAR 2012 (IVS – Cadrul general; IVS 103 – Raportarea Evaluării; IVS 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare), SEV 2014 – SEV 230, Ghid Metodologic de evaluare GME 630 privind evaluarea bunurilor imobile, publice în M.O. nr.275/15.04.2014 – intrat în vigoare cu 01.07.2014.

1.2. Evaluarea lotului de teren intravilan liber de sarcini, categoria ce, în suprafață S = 500 mp, situat în Bârlad, Str. Lirei nr.29, jud. Vaslui, aparținând domeniului privat al municipiului Bârlad, la valoarea de piață, în conformitate cu prevederile Standardelor ANEVAR 2012 (IVS – Cadrul general; IVS 103 – Raportarea Evaluării; IVS 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare), SEV 2014 – SEV 230, Ghid Metodologic de evaluare GME 630 privind evaluarea bunurilor imobile, publice în M.O. nr.275/15.04.2014 – intrat în vigoare cu 01.07.2014.

Bibliografie:

- ❖ Ștefănescu Iulian – „Evaluarea terenurilor. Metoda comparației directe”, Buletin informativ ANEVAR Nr.1-2/2001;
- ❖ Ștefănescu Iulian – „Evaluarea terenurilor”, curs ANEVAR, București 2001;
- ❖ Cristian A. – „Terenuri”, colecția „Efectuarea și Verificarea expertizelor imobiliare în construcții”;
- ❖ Hotărârea de Guvern nr.834/1991 - privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat;
- ❖ Recomandarea CET-R – Buletin 46/1998, exclusă în afara standardelor ANEVAR, cf. GME 630. Evaluarea bunurilor imobile;
- ❖ Expertiză Tehnică CET-R nr.97/februarie 2006;
- ❖ Cursul valutar leu/USD la data evaluării – 3,4994 lei;
- ❖ Cursul valutar leu/EURO la data evaluării – 4,4127 lei.
- ❖ Tribuna Economică nr.65/30.06.2004;
- ❖ Diagnosticul și evaluarea întreprinderii ETP TEHNOPRESS Iași, 2006, S. Stan, coordonator, Evaluarea Întreprinderii, Editura IROVAL București, 2003;
- ❖ Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții, indicativ NP 074/2007 aprobat prin Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții”, indicativ NP 074/2007, publicat în M.O. partea I nr.381/06.06.2007;
- ❖ Mică M. – Cadastru și Cartea Funciară, Editura All. București 1995, p.216;
- ❖ Sorin Stan – Evaluarea întreprinderilor necotate, Editura Tribuna Economică, București 2000, p.179
- ❖ Standardelor ANEVAR 2012 (IVS – Cadrul general; IVS 103 – Raportarea Evaluării; IVS 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare), SEV 2014 – SEV 230, GME 630
- ❖ Appraisal Institute – Evaluarea proprietății imobiliare, ediția a doua canadiană, ANEVAR 2004;
- ❖ Șchiopu Corneliu – Inspecția proprietății în scopul evaluării, Editura IROVAL, 2006;
- ❖ International Accounting Standards Board (IASB) – Standarde Internaționale de Raportare Financiară (IFRS), 2006, Editura CECCAR 2006 (numai IAS16 – Imobilizări corporale și IAS40 – investiții-imobiliare);
- ❖ IROVAL – Teste pentru evaluarea proprietății imobiliare, ediția 2007, revizuită.
- ❖ IROVAL – Revista de evaluare nr.1(2)/2007
- ❖ Criteriile nr.3665/IC/311/1992 privind stabilirea și evaluarea terenurilor aflate în patrimoniul societăților comerciale de stat, elaborate și aprobate de Ministerul Economiei și



40
Finanțelor și Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului, cu modificările ulterioare (Art.4. alin.2 din Normele Metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice și al persoanelor juridice fără scop patrimonial, aprobate prin O.M.F.P. 1487/2003), în vederea aducerii terenurilor la costul curent sau la valoarea de intrare actualizată în corelare cu utilitatea și cu valoarea de piață a acestora.

- ❖ SEV 2014 – SEV 230, Ghid Metodologic de evaluare GME 630 privind evaluarea bunurilor imobile, publici în M.O. nr.275/15.04.2014 – intrat în vigoare cu 01.07.2014.
- ❖ Raport de expertiză tehnică judiciară în specialitatea topografie-geodezie cadastru întocmit de expert tehnic-judiciar Luca Liviu. Dosar nr.4304/189/2013 al Judecătorie Bârlad, cu plan de amplasament și delimitare a imobilului (Anexa nr.11) și plan de încadrare în zonă U.A.T. Bârlad;
- ❖ Anexă nr.1 la H.C.L.M. Bârlad nr.321/13.12.2013.

EVALUAREA TERENURILOR INTRAVILANE AFERENTE

Premisele evaluării

Ipoteze și condiții limitative

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

Evaluatorul nu își asumă răspunderea cu privire la autenticitatea actelor de proprietate. Proprietățile imobiliare au fost evaluate în ipoteza dreptului deplin de proprietate, valabil și marketabil (tranzacționabil). Evaluatorul a prezentat singurele acte de proprietate care au fost puse la dispoziția sa.

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/solicitant și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări și investigații suplimentare. Se presupune că titlurile de proprietate sunt bune și se încadrează în condițiile pieței, în afara cazului în care se specifică altfel.

Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere, dar nu i se acordă garanția pentru acuratețe. Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de limitele fiecăreia dintre ele. Informațiile se referă la prețurile ofertelor, respectiv la condițiile de piață care au influențat aceste prețuri.

Raportul de evaluare a proprietăților imobiliare a fost întocmit în următoarele ipoteze care apar în cuprinsul acestuia:

- evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate, aceasta se bazează pe documente furnizate de către beneficiarul lucrării;
- proprietățile sunt evaluate ca fiind libere de orice sarcini, deoarece nu s-a specificat astfel;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile solicitate de evaluator și furnizate de părțile implicate în stăpânirea și utilizarea proprietăților sunt considerate a fi autentice, evaluatorul nu dă nici o garanție asupra preciziei lor;
- toate documentațiile tehnice utilizate se presupun a fi corecte, respectiv fișa bunului imobil inclusiv planul de amplasament și delimitare elaborate în vederea obținerii numărului cadastral. Elementele grafice conținute în acest raport sunt incluse pentru ca cititorul să-și poată face o părere despre proprietate, evaluatorul nu a efectuat măsurători proprii, aceasta nefiind obligația sa;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii construcțiilor ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;



- se consideră că proprietățile sunt în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse, descrise și luate în considerare în mod explicit, în cadrul prezentului raport;

- se consideră că proprietățile sunt conforme cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse, descrise și luate în considerare în mod explicit, în cadrul prezentului raport;

- se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute în afara celor ce ar fi descrise explicit în raport;

- în afara cazurilor ce ar fi descrise explicit în acest raport, nu a fost observată și nu deține informații de către evaluator cu privire la existența unor materiale periculoase în sau pe proprietăți. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietăților. Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și obligația de a detecta astfel de substanțe și nici nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor.

- evaluarea este făcută în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash, deoarece această este modalitatea curentă de plată pe piața imobiliară;

- valoarea determinată este valabilă la data evaluării, pentru condițiile pieței de la această dată; modificarea acestor condiții în timp atrage după sine o posibilă schimbare a valorii astfel ea trebuind reconsiderată;

Acest raport a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative dar și a altora ce ar putea fi prezentate în cadrul raportului;

- orice estimare a valorilor din acest raport se aplică proprietăților considerate în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula aceste valori, în afara eventualelor cazuri pentru care divizarea ar fi evidențiată concret în raport;

- previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței; prin urmare aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;

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

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul.

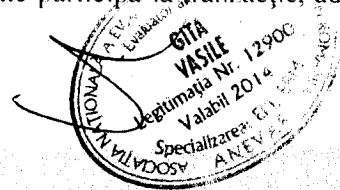
Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele Internaționale de Evaluare:

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de limitele fiecăreia dintre ele. Informațiile se referă la prețurile ofertelor, respectiv la condițiile de piață care au influențat aceste prețuri;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile care le-a avut la dispoziție la data evaluării, referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își vor pierde valabilitatea;

Definiția valorii de piață: „valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între un vânzător hotărât și un cumpărător decis într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing adecvată, în care ambele părți au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri.”

Premisele valorii.

Dacă standardul valorii răspunde la întrebarea *care tip de valoare*, fiind legată în mod direct de scopul evaluării, *premisele valorii* explică condițiile în care părțile implicate participă la tranzacție, adică *cum*



69
va avea loc tranzacția. Altfel spus *premisei valorii constă în asumarea circumstanțelor* de tranzacție în care proprietatea va fi evaluată.

Neprecizarea premisei valorii poate avea ca efect calcularea unui tip de valoare care nu este adecvată cu circumstanțele în care se va face tranzacția. Explicația constă în faptul că, de exemplu valoarea de piață are niveluri diferite în funcție de circumstanțele în care se face tranzacția cu activul / proprietatea supus(ă) evaluării.

Utilizarea raportului de evaluare

Raportul de evaluare după predare este la dispoziția beneficiarului prestației de serviciu și va putea fi utilizat de către aceștia numai în concordanță cu scopul declarat al consultanței evaluatorii. Pentru orice alt scop și/sau utilizare va trebui să se obțină acceptul pentru simplu motiv că la altă utilizare valorile ar putea avea alte dimensiuni și alte explicații.

Declarația consultantului evaluator

Consultantul evaluator își declară competența profesională și capabilitatea sa pentru efectuarea prestației de servicii, declară existența atestărilor și cunoștințelor necesare pentru a putea efectua în condiții de calitate, stabilite de standardele profesionale a obiectivelor cerute de beneficiar. Consultantul evaluator declară că nu are nici un fel de interese, legate de activele supuse evaluării, că este total independent juridic sau de alt fel față de beneficiari și că nu există nici un fel de conflicte sau afinități de interese.

Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu poate fi publicat, multiplicat și nici inclus într-un document dat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului

Responsabilitatea față de terți

Acest raport de evaluare este destinat pentru scopul principal și numai pentru uzul destinatarului menționat. Raportul este confidențial pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o altă persoană în nici o circumstanță.

Se presupune că dreptul de proprietate este valabil și marketabil.

Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiului necesare pentru a le descoperi.

Sursele de informații pentru evaluarea terenurilor

Din motive de impozitare, de protecție a populației și din nevoia cunoașterii potențialului economic, terenurile aflate în granițele unei țări sunt înregistrate în documente speciale: registre cadastrale, cărți funciare, etc..

Cadastrul general este un sistem unitar de evidență tehnică și juridică prin care se realizează identificarea, înregistrarea, descrierea și reprezentarea pe hărți și planuri cadastrale a tuturor bunurilor, precum și a celorlalte bunuri imobile de pe întreg teritoriul țării, indiferent de destinația lor și de proprietar. În raport cu funcțiile pe care le îndeplinește, cadastrul general cuprinde trei părți pe care trebuie să le aibă în vedere evaluatorul: partea tehnică, partea economică și partea juridică.

- **Partea tehnică** este alcătuită din operații geodezice, topografice, fotogrametrice și cartografice, prin care se determină poziția, configurația și mărimea suprafețelor terenurilor pe categorii de folosință și proprietari,
- **Partea economică** a cadastrului general stabilește valoarea economică a terenurilor și a construcțiilor la un moment dat;
- **Partea juridică** a cadastrului general precizează posesorul terenului la un moment dat.

La nivelul comunelor, orașelor și municipiilor se întocmesc mai multe documente care țin de cadastrul general:

1. registrul cadastral al parcelor;
2. indexul alfabetic al proprietarilor și domiciliul acestora;
3. registrul cadastral al proprietarilor;
4. registrul corpurilor de proprietate;

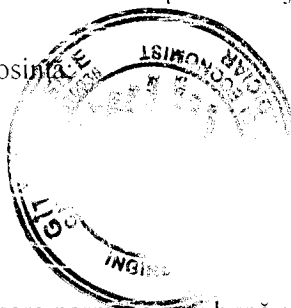


5. fișele centralizatoare ale partidelor cadastrale pe proprietari și pe categorii de folosință;
6. planul cadastral.

Documentele care conțin informații de bază ale cadastrului general sunt **registruul cadastral** și **planul cadastral**. Celelalte preiau informații din primele și le sistematizează în raport cu diferite vecinătăți.

Registruul cadastral se întocmește pe localități sau părți ale acestora și conține informații privind:

- numărul secțiunii din harta topografică pe care se află fiecare parcelă;
- numărul și dimensiunea locului;
- numărul topografic al parcelei;
- numele și prenumele posesorului (eventual denumirea persoanei juridice);
- domiciliul sau sediul posesorului;
- suprafețele parcelor pe categorii de folosință;
- subcategoriile de folosință;
- suprafața totală;
- clasa de calitate a terenului;
- venitul net cadastral;
- observații.



Registruul are în continuare o serie de anexe care permit o mai bună sistematizare a informațiilor pe categorii: registruul parcelor, indicatorul alfabetic, foaia cadastrală de posesiune, sumarul foilor de posesiune, situația generală a suprafețelor pe categorii de folosință, indicatorul parcelor.

Planul cadastral face legătura dintre teren și registrele cadastrale și cuprinde informații detaliate privind: hotarele teritoriului, hotarele intravilanelor componente, hotarele exploatațiilor agricole și ale asociațiilor care au în administrare suprafețe mari de teren, proprietățile persoanelor fizice.

O imagine de ansamblu a subdiviziunilor administrative este oferită de planul cadastral de ansamblu întocmit la scara 1:10000 sau 1:50000.

Definiția pieței

Piața este mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile și/ serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor, precum și de nevoile și de dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională, națională și internațională.

Asupra pieței, în contextul celor arătate anterior, s-a făcut ținându-se cont de următorii factori:

- tipul proprietății;
- caracteristicile proprietății;
- aria pieței (definită zonal);
- proprietăți echivalente disponibile;
- proprietăți complementare.



Dacă numărul proiectelor imobiliare va crește, specialiștii consideră că se poate vorbi despre scumpiri masive ale terenurilor nu numai în cazul celor situate în zone bune, ci și cele care se află în apropierea rețelelor de utilități, dar și a terenurilor care sunt incluse în proiecte de dezvoltare a regiunii.

Valoarea unui teren poate crește, în mai puțin de un an și jumătate, de aproximativ trei ori, dacă este dotat de investitor cu toate utilitățile necesare.

Analizii consideră că, indiferent de județ sau de zona țării, sunt previzibile creșteri de prețuri la toate categoriile de terenuri intravilane, extravilane sau cu destinație agricolă.

Piața terenurilor în județul Vaslui înregistrează creșteri de prețuri. Unele agenții imobiliare au estimat o creștere de preț în medie de 50%, atât la terenurile intravilane cât și la cele extravilane.

În momentul de față prețurile practicate pentru terenuri variază în funcție de accesul la utilități și drumuri, categoria de folosință a terenului (intravilan, agricol, constructibil, extravilan, etc.), apropierea de zonele populate și o serie de alți factori.

12.
Raportul cerere-ofertă: balanța cerere-ofertă este dezechilibrată în favoarea cererii fapt ce determină și tendința crescătoare a prețurilor cerute de vânzători. Pentru o identificare cât mai exactă a prețului mediu solicitat pentru un mp de teren în zonă trebuie să se țină cont în primul rând de suprafața terenului oferită spre vânzare.

Analiza ofertei

Oferta se referă la disponibilitatea pentru schimbarea de proprietate a produsului.

Oferta competitivă a cuprins studierea și analizarea următorilor factori:

- stocul de proprietăți existente;
- cantitatea și calitatea concurenței disponibile;
- transformarea pentru utilizări alternative;
- împrejurările sociale.

Oferta de terenuri este sub nivelul cererii, ceea ce presupune creșterea prețului pe mp de teren în funcție de localizare, acces la drum auto, etc.

Analiza preliminară a pieței imobiliare

Considerații zonale.

Județul Vaslui este situat în nordul-estul țării, cu o suprafață de 5.318 kmp, având în structura sa 3 municipii, 2 orașe, 81 de comune și 460 de sate.

Populația totală a județului, potrivit datelor recensământului din 2002, este de 455.049 de locuitori (2,098% din populația țării și 12,30% din populația Regiunii Nord-Est), 49,73% din populație sunt bărbați și 50,27% - femei. Procentajul populației urbane este mai mic decât media națională (39,30 față de 52,74% pe plan național), însă grupa de vârstă 0-19 ani este mai bine reprezentată în județul Vaslui decât pe plan național: 29,46% față de 25,17%.

Economia județului Vaslui are un caracter predominant agrar, datorită, în primul rând, suprafeței mari de teren agricol și numărului ridicat de persoane care locuiesc în mediul rural și se ocupă de agricultură. Cea mai importantă ramură industrială este industria ușoară: țesături, confecții, tricotate, încălțăminte. În industria ușoară lucrează majoritatea femeilor din zonă. Alte produse reprezentative pentru județ sunt alimente, aparatele de măsură și control, mobilă, produse alimentare.

În ceea ce privește distribuția geografică, există o concentrare puternică a producției industriale în localitățile urbane ale județului, în timp ce zonele rurale au un caracter predominant agricol. IMM-urile constituie un segment important al economiei județului. Ele sunt mai flexibile, mai receptive la nevoile pieței, mai inovative și mai capabile să răspundă cerințelor consumatorilor. Majoritatea se ocupă cu comerțul(51%), restul sunt active în industrie (33%), servicii (11%) și agricultură (5%).

Considerații locale.

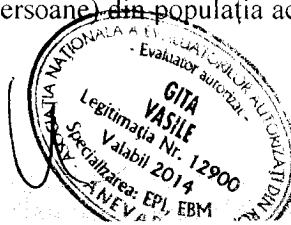
Orașul Bârlad se situează, din punct de vedere geografic, la intersecția paralelei de 46° latitudine nordică cu meridianul de 27° longitudine estică. În cadrul țării ocupă o poziție central-estică. În unitatea fizico-geografică a Podișului Moldovei, se situează în zona de contact dintre Dealurile Fălciului la est și Colinele Tutovei la vest. În zonă sunt mai multe văi în confluență: dinspre est valea Popeni, a Trestiane și a Jăravățului; dinspre nord văile Horoiata și Simila; din nord-vest râul Tutova și altele.

Populația stabilită la recensământul din 2002 era de 69.183 locuitori, cu 8.335 mai puțin față de recensământul din 1992 (77.518 locuitori).

Din cei 69.183 de locuitori, 33.285 erau bărbați (48,11%) și 35.898 erau femei (51,89%).

Din punct de vedere al structurii etnice, locuitorii municipiului Bârlad sunt în majoritate romani (98,57%). Conviețuiesc în bună înțelegere rromi (1,3%), evrei (0,015%), turci (0,02%), maghiari (0,02%), germani (0,005%) și alte etnii (0,05%). Referitor la apartenența religioasă 98,2% dintre locuitori sunt de religie ortodoxă, 0,3% sunt romano-catolici, 0,025% sunt greco-catolici, 0,01% sunt reformati și 1,43% aparțin altor religii.

Piața muncii a suferit schimbări puternice în ultimul deceniu. În prezent municipiul Bârlad este puternic afectat de șomaj și de lipsa locurilor de muncă. Șomerii reprezintă circa 10% (4.480 șomeri), iar persoanele neincluse în nici o formă de plată circa 50% (23.000 persoane) din populația activă a municipiului



(44.700 persoane). (date aferente lunii septembrie 2002) Industria a determinat diminuarea ofertei de muncă prin privatizare, tehnologizare și restructurare. În prezent în municipiul Bârlad se constată un procent mare de disponibilizări cu meserii care nu se mai găsesc pe piața muncii (forjor, sudor, lăcătuș mecanic, strungă).

Bârladul are locuri turistice deosebit de frumoase: Biserici - „Sfinții Volevozi”, „Sfântu Dumitru”, „Sfântu Spiridon”, Biserica „Vovidenie” - Casa Cuza, Casa Sturdza, Casa Tuduri, Casa Bulboc, Casa Silviu, Casa Șuțu, Casa Roșie, Clubul Elevilor, Muzeul „Vasile Fărvaș”, Pavilionul Expozițional „Marcel Guguianu”.

Pentru a diversifica și a face atractivă oferta locală, se are în vedere dezvoltarea agroturismului, încurajarea revigorării gospodăriei țărănești din cartierele periferice ale municipiului pentru sporirea producțiilor agricole și zootehnice, ecologice și valorificarea superioară a producției realizate, îmbunătățirea rețelilor de comunicații, dezvoltarea meșteșugurilor locale.

După cum se poate concluziona, zona Bârladului este o zonă cu o activitate medie ca diversitate, cu o populație cu un potențial economic mediu și cu perspective relative de dezvoltare datorită condițiilor economice-geografice și sociale.

Evoluția potențialului al municipiului estimat cu perspective de creștere în viitorul apropiat duce la o ușoară creștere a valorii proprietăților imobiliare.

Identificarea pieței și a proprietății

Terenurile aflate pe teritoriul municipiului Bârlad prezintă interes pentru persoane fizice sau agenți economici care desfășoară activități productive. Zona de amplasare a terenului evaluat este în creștere ca interes.

Având în vedere acest fapt, precum și forma juridică și fizică a terenului, piața pentru proprietatea evaluată este constituită doar din agentul economic care își desfășoară activitatea în sfera comercială.

Analiza cererii.

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pentru o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă cererea pentru achiziționarea sau închirierea de spații comerciale. Acestea pot fi segmentate după o varietate de criterii dintre care cele mai importante pot fi tipul de activitate pe care o desfășoară (comerț, prestări servicii, etc.) categoria de clienți pe care-i deservesc, necesitatea de a crea o rețea de distribuție cu adâncimea, etc.

Cererea pentru un anumit spațiu industrial (comercial) este influențată foarte mult atât de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului său, a potențialului de dezvoltare a zonei, a accesului, posibilitățile de parcare, etc. cât și de caracteristicile sale intrinseci: dimensiune, forma spațiului, dotarea cu utilități, probleme tehnice ale spațiului.

În prezent se manifestă o cerere ascendentă pentru spații industriale, comerciale, fie pentru închiriere (în cele mai multe cazuri) fie pentru cumpărare, cererea manifestată (solvabilă) fiind însă mult mai redusă decât cererea latentă, aceasta datorită condițiilor dificile de finanțare.

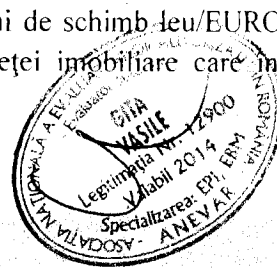
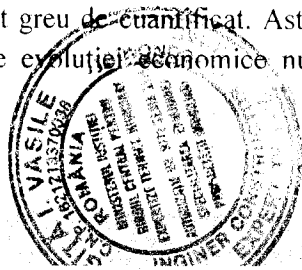
Analiza ofertei competitive.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, al un anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza echilibrului.

La nivelul localității Bârlad nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională în ceea ce privește spațiile industriale (comerciale), piață pe care să se efectueze tranzacții regulate și care să poată oferi suficiente informații în ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale acestui tip de imobile.

Se poate aprecia că această piață nu este eficientă, iar influențele pe care le are mediul economic asupra acestuia sunt greu de cuantificat. Astfel, influența modificărilor cursului de schimb leu/EURO sau a altor modificări ale evoluției economice nu se reflectă linear în evoluția pieței imobiliare care în unele



43
perioade poate suferi chiar o scădere în contextul în care leul se depreciază, cea mai importantă influență fiind cea a stării economiei.

În aceste condiții, având în vedere și caracteristicile acestui tip de tranzacții, punctul de echilibru în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de apreciat, în special în cazul spațiilor industriale, oferta rămânând în unele cazuri în urma cererii iar în alte cazuri devansând cererea.

O problemă care afectează echilibrul pieței este încă dificultatea finanțării achiziției de proprietăți. Aceasta se reflectă în valoarea și volumul tranzacțiilor. În mod uzual, achiziția unor astfel de bunuri (proprietăți imobiliare) se face, datorită valorii mari a acestora, prin instituții de finanțare adecvate (ex. bănci ipotecare) care adaptează condițiile creditului la tipul de bunuri achiziționate.

Evoluția pieței imobiliare a fost influențată la începutul anului 2002 de dispariția mărcii germane și înlocuirea sa în tranzacții cu dolarul american și în ultimul timp cu euro. Astfel, s-a constatat creșterea bruscă a prețurilor în termeni real, prin echivalarea prețurilor în mărcile germane cu prețurile în USD sau EURO, fără aplicarea unei corecții importante. De asemenea, se remarcă o ușoară scădere a nivelului pieței imobiliare. Datorate în special situației economice care s-a degradat continuu. Piața imobiliară a fost și este afectată și de posibilitatea obținerii de finanțare pentru achiziția de proprietăți. Apariția facilităților de tip credit ipotecar poate duce (așa cum este cazul pieței proprietăților rezidențiale) la creșterea prețurilor. Ratele de capitalizare pentru proprietăți sunt estimate la 10-20%.

Evaluarea terenurilor construibile și a celor ocupate cu construcții

Factorii care influențează valoarea terenurilor construibile sunt: configurația, poziția geografică, altitudinea, natura solului, lățimea străzii, gradul de poluare, distanța la rețelele de utilități, accesul la drumuri, distanța față de centru, cererea și oferta de terenuri, riscul de expropriere. Activitatea de evaluare a terenurilor presupune ca necesară o descriere a sa ce are la bază fișa de date ce trebuie însoțită de **planul de încadrare în zonă și planul general**.

Literatură germană împarte acești factori în 3 categorii: factori globali care influențează toate terenurile din localitate; factori care influențează prețul mediu al parcelelor dintr-un cartier; factori specifici care influențează prețul fiecărei parcele în parte.

Factori globali:

- distanța față de centru;
- natura participanților pe piață;
- oferta globală de terenuri;
- oferta de locuințe;
- creșterea demografică;
- cererea de locuințe;
- lichidități monetare;
- valoarea bunurilor mobile;
- politica de credit;
- conjunctura generală;
- fiscalitatea;
- controlul chiriilor

Factori ce explică prețul mediu:

- densitatea ocupării;
- categorii socio-profesionale;
- distanța față de centru;
- coeficientul de ocupare a solului;
- exproprierile.

Factori specifici:

- suprafața;
- configurația;
- situația unghiurilor;



- lungimea fațadei;
- expunerea geografică;
- anturajul comercial;
- lățimea străzii;
- fluxul circulației auto;
- altitudinea;
- natura solului fundației;
- frumusețea poziției;
- distanța la stațiile de transport;
- distanța la rețelele de utilități;
- coeficientul de ocupare a solului.

Metode de evaluare economică a terenului

Profesioniștii în evaluarea imobiliară la redactarea raportului de evaluare au la dispoziție șapte metode specifice de evaluare a terenurilor:

- metoda prețului pieței (a comparației directe), a comparației prin bonitare (Buletin CET-R nr.46/martie 1998)

- metoda celei mai bune utilizări
- metoda proporției (alocării)
- metoda extracției
- metoda parcelării
- metoda rentei capitalizate
- metoda reziduală

A. Metoda prețului pieței - a comparației directe (a vânzărilor).

Această metodă presupune culegerea informațiilor în legătură cu prețurile practicate pentru diferite categorii de terenuri și compararea acestora prin luarea în considerare a mai multor elemente cum ar fi:

- Drepturile de proprietate
- Condițiile de finanțare
- Condițiile de vânzare
- Denumirea localității
- Condițiile pieței la data vânzării
- Funcțiile economice și sociale ale localității
- Poziția față de căile de comunicații
- Prețul sau chiria
- Îmbunătățirile aduse
- Analiza vecinătății
- Elemente intangibile (denumirea de origine cu efect în goodwill)
- Timpul rezonabil de expunere la vânzare
- Amplasarea terenului, în intravilanul localității
- Dotarea tehnico-edilitară a terenului și a zonei
- Caracteristicile fizice și geotehnice și restricțiile de folosință
- Utilizarea, cea mai bună utilizare

Terenurile supuse evaluării pot fi considerate **amplasamente** deoarece acestea au îmbunătățiri (pot fi racordate imediat la utilitățile disponibile ale zonelor locale: apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, etc.). La evaluarea terenului se are în vedere și eventualele restricții: servituțile, dreptul de traversare, regulamentul de acces, restricții de folosință.

B. Metoda valorii economice dată de cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare a terenului reprezintă un element de referință în analizele de evaluare. Importanța acestui concept este recunoscută și de menținerea în standardul românesc de evaluare

(standardele ANEVAR-SEV 4.06, paragraful 6.8 și subparagrafele 6.8.1 și 6.8.2), precum și în standardele internaționale IVSC și europene EVS.

Definiția dată de Institutul American de Evaluare și care a fost reluată în standardele internaționale IVSC, europene EVS și cele naționale de evaluare este: cea mai bună utilizare a terenului este aceea care este cea mai profitabilă dintr-o continuă utilizare și pentru care proprietatea este adaptată și dorită sau pentru care se presupune că avea cerere într-un viitor apropiat. În estimarea celei mai bune utilizări a terenului sunt avute în vedere patru situații de analiză:

1. utilizarea este fizic posibilă, în ceea ce privește mărimea terenului, forma, localizarea și topografia lui;
2. utilizarea este permisibilă legal, nespeculativă sau conjuncturală;
3. utilizarea este fezabilă financiar, adică caracteristicile cererii și ofertei pe piață indică un potențial ridicat pentru utilizarea profitabilă a terenului;
4. utilizarea este maxim productivă ceea ce înseamnă că va aduce cel mai mare venit la cel mai mare câștig.

Cea mai bună utilizare a terenului, presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care crează valoarea pentru ca apoi să fie selectate proprietăți comparabile pentru estimarea terenului.

Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea actuală. O investiție în terenuri nu se face pe termen scurt. Timpul de amortizare pentru a asigura o bună creștere ar fi între 2 și 5 ani, 2 ani fiind un termen foarte scurt. Investiția nu trebuie făcută obligatoriu într-o zonă cu utilități, pentru că până în momentul construirii, dezvoltarea le va impune. Astfel, până la momentul vânzării, prețul va crește cu cel puțin 100% pe an.

Pentru terenul construit se are în vedere:

- elementele prezentate referitoare la amplasare;
- existența unor spații la volumul celor existente în vecinătate sau zonă;
- prevederile PUG.

C. Metoda rentei capitalizate

Valoarea terenului (V_t)

$$V_t = V_b (1 + N) \times k \times p$$

V_b = valoarea de bază a terenului determinată pentru un teren la care criteriile de performanță se situează la nivel minim (la noi în țară această valoare a fost stabilit prin norme emise de Ministerul Lucrărilor Publice la 495 lei/mp);

N = suma unor coeficienți atribuiți pe baza unor criterii de performanță

k = coeficient dat de Comisia Națională de Statistică = 540,62 (decembrie 2004)

k actualizat = statistic 995,52 (față de luna februarie 1992, referitor la creșterea câștigurilor salariale medii nete pe economie) = $(995,52 \times 1719 \text{ lei} - \text{iulie 2014}) / 1266 \text{ lei} = 1351,73$

p = coeficient de piață (amplasare, individualizare în zonă și în cadrul zonei, raport cerere-ofertă, asigurarea celei mai bune utilizări, mărimea suprafeței terenului).

Stabilire N :

a) categoria localității :

- municipiului 0,60

b) amplasarea terenului:

- în zona periferică a localității 0,50

- în zona mediană a localității 0,80

- în zona centrală a localității 1,00

c) funcțiile economice și caracteristicile sociale ale localității

- localitate cu funcții complexe: 1,00

(industrie, prestări servicii, agricultură, turism)

d) poziția față de punctele de acces la rețelele de transport

- transport rutier:	0,20
e) echiparea tehnică – dotarea a zonei:	
- rețea apă canal:	0,50
- rețele de energie electrică:	0,50
- rețele de energie termică:	0,50
- rețele de gaze naturale:	0,50
- rețele de telefonie:	0,50
- rețele de transport urban:	0,50
f) caracteristici geotehnice ale terenului:	
- teren normal din punct de vedere geotehnic:	1,00
g) restricția de folosire a terenului, conform planului de urbanizare și reglementărilor aferente:	
- funcție compatibilă cu planul urbanistic:	0,50
h) terenuri poluate cu reziduuri:	Nu este cazul

Între teren și vecinătățile sale se stabilește un sistem de relații și legături geografice spațio – temporale ce este identificat prin analiza de **localizare**. Analiza terenului prin prisma localizării are în vedere **destinația construcției** sau modul de exploatare al terenului (exploatare agricolă, amenajări de parcuri, etc.), ce urmează a fi realizat și starea acestuia (amenajat sau neamenajat):

- pentru construcțiile rezidențiale, o localizare avantajoasă presupune apropierea de locurile de muncă, magazine, școli, spitale, parcuri, biserici;
- pentru construcțiile industriale factorii favorizanți ai localizării sunt apropierea de căi de comunicații principale (drumuri, căi ferate, porturi, aeroporturi) și accesul la resurse (exemplu: fabricile de mobilă față de locul exploatării lemnoase sau fabricile de ciment față de masivele de calcar)
- construcțiile comerciale (magazine, hoteluri, moteluri, benzinării) presupun o localizare avantajoasă în apropiere față de drumuri principale și autostrăzi de mare trafic;
- clădirile cu dedicație de birouri sau instituții financiare sunt avantajate de apropiere de marile bulevarde.

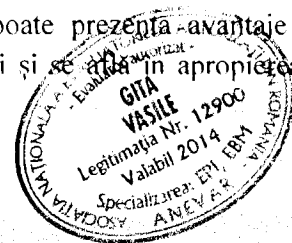
În anumite situații, **localizarea amplasamentelor** pentru construcții poate fi dezavantajoasă pentru anumite grupe de construcții, dar avantajoasă pentru altele. De exemplu, construcțiile rezidențiale aflate în apropierea zonelor industriale, a arterelor larg circulante sau a aeroporturilor sunt afectate de poluare cu noxe și poluare fonică, dar nu același lucru se poate spune despre depozitele de marfă sau supermarket-uri.

Influența vecinătății este de asemenea importantă în localizarea amplasamentelor. Apropierea de traseele mijloacelor de transport, parcuri, zone îngrijite ale orașului, lipsite de poluare, zone peisagistice, școli, spitale, zonele de agrement, poate constitui un avantaj ce duce la creșterea valorii proprietății. Dimpotrivă, vecinătățile în care există o rată mare a faptelor antisociale, poluante sau gropi de gunoi, constituie factori de scădere ca valorii amplasamentelor.

Analiza topografică se referă la interpretarea datelor din studiile topografice în ceea ce privește conturul terenului, condițiile solului și subsolului (utile în determinarea soluțiilor tehnice pentru fundația clădirii), nivelare, sistemul natural de drenaj. În analiză, se au în vedere factorii favorizanți și defavorizanți ce rezultă din amenajările ulterioare ale terenului. De exemplu, realizarea unei fundații pe un teren în pantă presupune costuri suplimentare de ancorare. Același lucru este valabil și pentru terenuri supuse infiltrațiilor cauzate de apropierea de pânze de apă sau cu umiditate naturală în exces, întrucât fundațiile clădirilor vor necesita măsuri suplimentare de hidroizolare, iar fundațiile vor trebui să fie mai adânci. Analiza topografică este însoțită și de analiza topo-geodezică utilă în determinarea granițelor și punctelor de hotar ale terenului.

Accesul la utilități (apă, electricitate, gaz, canalizare, telefonie, sistem de drenaj, etc.) influențează destul de mult valoarea terenurilor ce urmează să constituie amplasamentul unor construcții.

Influența colțului – un teren aflat la o intersecție de străzi poate prezenta avantaje (dacă construcție ce urmează a fi realizată are destinație comercială sau de servicii și se află în apropierea unor



artere de trafic intens) sau dezavantaje dacă același teren este destinat unui amplasament al unei construcții rezidențiale. Dacă traficul este moderat, amplasamentele pentru construcțiile rezidențiale la întreținere de străzi devin avantajoase întrucât clădirea respectivă devine mai flexibilă în funcționare, având mai multe intrări și permițând amplasarea unor facilități favorizante pentru locatari de tipul garajelor subterane sau supraterrane.

Plotajul se referă la creșterea valorii unui teren sau a unor construcții prin alăturarea la un alt teren sau construcție, combinația lor ducând la o utilitate sporită. În zonele urbane, valoarea de plotaj duce la sporirea valorii unor amplasamente de construcții comerciale sau de clădiri rezidențiale.

Caracteristicile solului și subsolului sunt foarte importante la evaluarea amplasamentelor pentru construcții pentru că în funcție de tipul de sol și caracteristicile solului se poate determina tipul de fundație (de suprafață sau de adâncime) adecvat construcției ce urmează a fi realizată. Aceste caracteristici se obțin prin prelevarea de probe de sol și analiza în laboratoare specializate.

Documentațiile geotehnice pentru construcții, conform Normativ Indicativ NP 074/2007 sunt:

- studiul geotehnic preliminar;
- studiul geotehnic (SG);
- studiul geotehnic de detaliu (SG-D);
- studiul geotehnic pentru proiectul în faza unică (SCU);
- raportul de monitorizare geotehnică a execuției;
- expertiza geotehnică (EG) se efectuează de către specialiști atestați pentru domeniul Aj – rezistență și stabilitate a terenului de fundație a construcțiilor și masivelor de pământ.

În vederea stabilirii exigențelor proiectării geotehnice se introduc 3 categorii geotehnice: 1, 2 și 3. categoria geotehnică este asociată cu riscul geotehnic. Acesta este redus în cadrul categoriei geotehnice 1, moderat în cadrul categoriei geotehnice 2 și mare în cadrul categoriei geotehnice 3.

Riscul geotehnic depinde de două categorii de factori: pe de o parte factori legați de teren, dintre care cei mai importanți sunt: condițiile de teren și apa subterană, iar pe de altă parte, factorii legați de structură și de vecinătățile acesteia.

Condițiile de teren se grupează în următoarele categorii: terenuri bune (tabel A1), terenuri medii (tabel A2) și terenuri dificile.

Apa subterană. Se disting următoarele situații:

- excavația nu coboară sub nivelul apei subterane, nu sunt necesare epuizmente;
- excavația coboară sub nivelul apei subterane, se prevăd lucrări normale de epuizmente directe sau drenare;
- excavația coboară sub nivelul apei subterane, în condiții hidrogeologice excepționale, impunând lucrări de epuizmente cu caracter excepțional

În vederea definirii categoriei geotehnice se utilizează clasificarea construcțiilor în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 766/1997, anexa nr. 2, în 4 categorii de importanță:

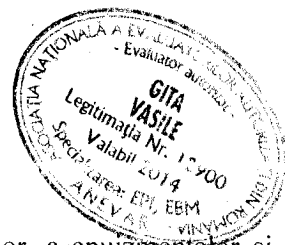
- excepțională;
- deosebită;
- normală;
- redusă.

Vecinătățile

Categoria geotehnică depinde și de modul în care realizarea excavațiilor, a epuizmenților și a lucrărilor de infrastructură aferente construcției care se proiectează poate afecta construcțiile și rețelele subterane aflate în vecinătate. Se pot distinge, din acest punct de vedere, 3 situații:

- a) risc inexistent sau neglijabil al unor degradări ale construcțiilor sau rețelilor învecinate;
- b) risc moderat al unor degradări ale construcțiilor sau rețelilor învecinate;
- c) risc major de degradări ale construcțiilor sau rețelilor învecinate.

Scopul investigării terenului de fundare



Investigarea terenului de fundare are drept scop obținerea datelor geotehnice, a elementelor geologice, hidrogeologice, seismice și referitoare la antecedentele amplasamentului pentru o descriere adecvată a proprietăților esențiale ale terenului și pentru o estimare în domeniul de siguranță a valorilor parametrilor care vor fi utilizați în proiectarea geotehnică și în execuția construcției.

Pe baza acestor date se definitivează condițiile de fundare și de execuție ale construcției, în corelare cu terenul de fundare.

Următoarele elemente trebuie prezentate prin investigarea de proiectarea a terenului de fundare:

- a) succesiunea straturilor geologice care alcătuiesc terenul de fundare;
- b) parametri fizici (pentru identificare și caracterizare) și mecanici (de rezistență și de deformabilitate) ai straturilor;
- c) distribuția presiunii în pori în cuprinsul profilului terenului (dacă este cazul);
- d) condițiile hidrogeologice și permeabilitatea straturilor;
- e) stabilitatea generală și locală a terenului;
- f) prezența pământurilor sensibile la umezire, cu umflări și contracții mari, sau lichefiabile;
- g) prezența, în apropierea suprafeței terenului, a faliilor, golurilor carstice sau antropice ori a altor discontinuități;
- h) încadrarea amplasamentului din punct de vedere al seismicității;
- i) sensibilitatea la îngheț și adâncimea maximă de îngheț;
- j) posibila agresivitate chimică a terenului și a apei subterane;
- k) posibilitățile de îmbunătățire a terenului;
- l) încadrarea terenurilor în categoriile prevăzute în reglementările tehnice privind lucrările de terasamente;
- m) identificarea posibilelor gropi de împrumut, dacă este cazul;
- n) prezența deșeurilor și a altor materiale produse de om.

Perioada de colț este un termen tehnic utilizat în ingineria seismică și reprezintă perioada de timp între două cutremure succesive. În analiza caracteristicilor fizice ale terenului, trebuie ținut cont și de această informație.

Metoda recuperării terenurilor agricole

O altă metodă de evaluare a terenurilor scoase din circuitul agricol are în vedere faptul că pământul este limitat ca întindere, iar populația este în continuă creștere, ceea ce înseamnă că păstrarea unui echilibru impune cheltuieli pentru recuperarea unei suprafețe similare și introducerea acesteia în circuitul agricol.

Valoarea terenului se va calcula în acest caz cu relația:

$$V_r = \frac{V_N}{P} \times 100 + chr \times Ip + V_{cf}, \text{ în care:}$$

- chr = cheltuieli necesare recuperării unei suprafețe de teren neproductiv, egală cu suprafața scoasă din circuitul agricol
- V_{cf} = valoarea neamortizată a capitalului fix integrat pământului
- Ip = indice de creștere a prețurilor

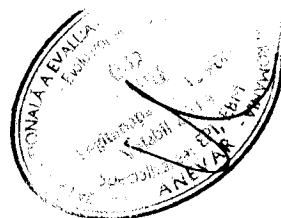
Evaluarea terenurilor extravilane agricole

Premisa evaluării pământului este munca încorporată în timp în fiecare parcelă de teren pentru introducerea acesteia în circuitul agricol. Suprafețe de teren diferite au valori diferite pentru că au intensități diferite ale unor însușiri, multe din ele ca rezultat la muncii încorporate și produc efecte comerciale diferite. De aici și preocupările pentru estimarea calității terenurilor agricole și apoi evaluarea în funcție de calitate.

Pentru evaluare se utilizează în principal două metode: metoda comparației și metoda venitului net actualizat.

Pentru operativitatea evaluării este de preferat prima metodă, dacă sunt îndeplinite condițiile utilizării acesteia.

a) Metoda comparației



46
Ca și în cazul altor categorii de bunuri, metoda comparației are în vedere tranzacții similare care au avut loc recent pe o anumită piață. Evaluatorul trebuie să aibă informații despre mai multe terenuri similare care s-au vândut în ultimul timp în zona respectivă.

Etapele care se parcurg sunt următoarele:

1. Selectarea informațiilor despre mai multe terenuri similare care s-au vândut în zonă în ultimul timp;
2. Identificarea caracteristicilor esențiale ale terenurilor respective pentru a putea compara terenul de evaluat cu cele ale căror prețuri se cunosc. Între aceste caracteristici mai importante sunt:
 - localizarea;
 - clasa de calitate;
 - amenajări speciale;
 - suprafața;
 - condiții de piață;
 - forma geometrică;
 - alte caracteristici.
3. Între proprietățile comparate se identifică două ale căror prețuri se cunosc și care diferă printr-o singură caracteristică. Diferența de preț este pusă pe seama acelei caracteristici.
4. Se corectează prețurile celorlalte proprietăți cu diferența respectivă, aducându-se toate la același nivel al caracteristicii.
5. Se reia 3. cu alte două proprietăți, până când toate proprietățile au aceleași niveluri ale caracteristicilor și același preț. Prețul astfel obținut reprezintă și valoarea proprietății de evaluat.

Aplicarea metodei este condiționată de găsirea de fiecare dată a două proprietăți care să diferă doar printr-o singură caracteristică.

b) Metoda venitului net

Această metodă are în vedere venitul net actualizat pe care îl poate obține proprietarul în condiții normale de exploatare. Aplicarea necesită parcurgerea mai multor etape:

- determinarea calității terenurilor agricole;
- calculul venitului net;
- corectarea venitului net;
- calculul valorii terenului.

Volumul de muncă este mai mare decât cel necesar evaluării prin metoda comparațiilor dar, în unele situații, metoda este singura aplicabilă.

Prin bonitare se stabilește capacitatea de producție a terenurilor fără a se determina rezultatele economice care stau la baza aprecierii valorii acestora.

Venitul net care poate fi obținut pe o anumită suprafață de teren este determinată de mai mulți factori:

- sistemele de cultură, asolamentele și producțiile medii la hectar;
- prețurile medii ale produselor agricole;
- costurile de producție;
- cheltuielile de distribuție.

Pentru terenurile arabile se iau în considerare:

- valoarea brută a recoltei în asolamentul calculat pe unitatea de suprafață și valoarea brută a foloaselor accesorii (pășunat, paie, coceni), evaluate în lei pe ultimii 5 ani.
- cheltuieli de exploatare (valoarea medie pe 5 ani), lucrările solului, semintele, îngrășămintele, lucrările de întreținere a culturilor, de recoltare, de transport.

Abordarea prin venit

Metoda capitalizării directe



Aceasta are la bază faptul că un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive, tehnice și de poziție în teritoriu, produce un potențial venit pe un termen îndelungat (cel puțin egal cu perioada sa de viață), prin închiriere, rentă, etc. cu alte cuvinte, imobilele au o valoare de randament. Elementele necesare calculării valorii de randament sunt:

Venitul brut anual (Vba) reprezintă venitul aferent proprietarului mediu din închirierea proprietății imobiliare. Chiria medie pentru estimarea venitului total anual a fost de 0,5 euro/mp/lună.

Venitul brut efectiv – venitul brut potențial amendat cu gradul de ocupare.

Venitul net din exploatare (VNE) – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut efectiv.

Cheltuielile de exploatare – cheltuielile care sunt în sarcina proprietarului sau investitorului. Acestea se împart în cheltuieli fixe (impozitul pe proprietate și cheltuielile cu asigurarea acesteia) și variabile (utilități, salarii, reparații și întreținere – dacă prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriași).

Rata de capitalizare (c) – reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit se transformă în valoare. Rata este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare, etc..

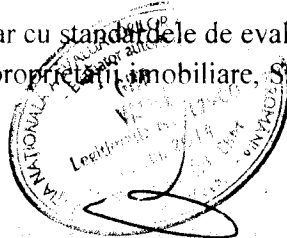
Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate. Ținând seama de informațiile aflate la dispoziția evaluatorului privind tranzacții de proprietăți imobiliare, sintetizate în analiza pieței imobiliare, rata de capitalizare pentru proprietăți similare cu proprietatea imobiliară evaluată (din punct de vedere al amplasării, caracteristicilor fizice, utilizare, etc.) se situează în intervalul 10%-20%.

Principii în evaluare / valuation principles

1. **Principiul cererii și ofertei** – caracterizează raportul cerere – ofertă la data evaluării;
2. **Principiul celei mai bune utilizări** – conform acestui principiu o proprietate trebuie să aibă o utilizare legală, fizic posibilă și economic fezabilă, cu utilitate adecvată;
3. **Principiul anticipării** – conform căruia o proprietate imobiliară poate să aducă sau nu venituri din utilizare sau să-i crească (scadă) valoarea în funcție de factori externi (evoluția pieței, evenimente politice, sociale, mediu);
4. **Principiul schimbării** – potrivit acestui principiu schimbarea este inerentă și nimic nu i se poate opune;
5. **Principiul concurenței** – orice activitate economică pe o piață liberă, potrivit acestui principiu, este supusă competiției, jocului dintre cerere și ofertă;
6. **Principiul substituției** – acest principiu arată că un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate decât costul de achiziție al unei alte proprietăți cu aceleași caracteristici;
7. **Principiul echilibrului factorilor de producție**. Se consideră faptul că, atunci când factorii de producție (teren, capital, muncă, management) sunt în echilibru relativ, pentru cea mai bună utilizare a proprietății, se atinge productivitatea maximă;
8. **Principiul contribuției sau al productivității marginale** – arată că valoarea părții unei proprietăți este în funcție de contribuția sa la valoarea totală a proprietății;
9. **Principiul conformității**. O proprietate imobiliară cu amplasament adecvat din punct de vedere economic, social și de mediu și care are o utilizare armonioasă și rațională a terenului, tinde cu certitudine către o valoare maximă.

Aceste principii în evaluare sunt în conformitate cu Standardele Internaționale a Proprietății – IVS (International Valuation Standards, IVS1, IVS2, IVS3), Standardele Internaționale IVS2011, IVS 230. Drepturi asupra proprietății imobiliare, ghid metodologic de evaluare, GME1. Evaluarea terenurilor, GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Ghidul GME 630 are la bază și se utilizează complementar cu standardele de evaluare aplicabile în cazul proprietăților imobiliare, și anume: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 233 Investiția

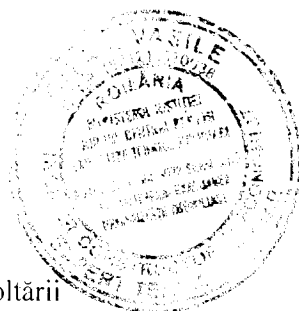


imobiliară în curs de construire, SEV 300 Evaluări pentru raportarea financiară, SEV 310 Evaluări a drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și SEV 103 Raportare.

Metode/tehnici recunoscute de ANEVAR de evaluare a terenului.

Cele 6 metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

- Comparația directă
- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chiriei)
- Analiza fluxului de numerar actualizat, analiza parcelării și dezvoltării



În GME 630 se menționează pentru prima oară în scris, excluderea în afara standardelor de evaluare a metodei comparației prin bonitare, care are ca bază de pornire Decizia Primăriei Municipiului București (PMB) nr.79/04.02.1992, completată prin Dispoziția PMB nr.421/1992 și modificată prin Dispozițiile PMB nr.191/1993 și 827/1994. Metoda care are la bază o tehnică statistică nu mai reprezintă decât o metodă acceptată pentru estimarea unei indicații de valoare de piață în condițiile utilizării unor așa zisi coeficienți de actualizare fără corespondență cu piața imobiliară.

Este justificată utilizarea unei singure abordări de evaluare într-un raport, dacă este singura posibilă justificată, argumentată și susținută prin date relevante.

Finalul ghidului GME 630 este completat cu un capitol esențial de „Particularități” care tratează în mod direct situațiile de evaluare întâlnite pentru alocarea valorii unei proprietăți imobiliare pe cele 2 componente ale sale, teren și construcții, cu aplicabilitate directă pentru evaluările pentru raportare financiară.

2. DESFĂȘURAREA EXPERTIZEI – EVALUARE TERENURI + LIPSA DE FOLOSINȚĂ

2.1. Răspuns la obiectivul 1.1.

A) Evaluare la valoarea de piață a terenului intravilan aferent categoria curți și construcții în suprafață totală de 53 mp (ocupat de blocul ANL – 18 mp, 4 mp bordura blocului și locul de joacă pentru copii și 31 mp cale de acces), situat în Bârlad, Str. Lirei nr.33, jud. Vaslui, aparținând dl. Bucur Neculai și d-nei Bucur Maria

Se încadrează în zona mediană a municipiului. Poate deveni pe viitor amplasament deoarece poate beneficia de toate utilitățile existente în zonă aferente zonei (energie electrică, apă-canal, gaze, telecomunicații, cablu, infrastructură adecvată), dimensiuni, arie sub norma de urbanism. Cea mai bună utilizare: anexe, spații prestări servicii-mică industrie., etc.

Pentru evaluare se fac următoarele analize:

- 1) Analiza comparației relative;
 - 2) Analiza de mediu a amplasamentului;
 - 3) Analiza terenului;
 - 4) Analiza comparativă;
 - 5) Analiza de fezabilitate;
 - 6) Analiza de piață care presupune:
 - Identificarea și studierea prețului terenului;
 - Studiu al condițiilor pieței imobiliare pentru acest tip de proprietate;
 - 7) Analiza dezvoltării subdiviziunilor (parcelelor) cu condițiile normale de urbanism în vigoare.
- Secțiunea 4 „Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor”

Art.30. Parcelarea din H.G. nr.525/27.06.1996

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:



- a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 300 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- (3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin.(2), din H.G. nr.525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României (partea I, nr.856/27 noiembrie 2002).

8) Analiza economică de bază

Ghidul GME 630 are la bază și se utilizează complementar cu standardele de evaluare aplicabile în cazul proprietăților imobiliare, și anume: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 233 Investiția imobiliară în curs de construire, SEV 300 Evaluări pentru raportarea financiară, SEV 310 Evaluări a drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și SEV 103 Raportare

Metode/tehnici recunoscute de ANEVAR de evaluare a terenului.

Cele 6 metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

- Comparația directă
- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chiriei)
- Analiza fluxului de numerar actualizat, analiza parcelării și dezvoltării



Metoda rentei capitalizate (capitalizarea directă a rentei/arendei funciare/chirie)

Valoarea terenului (Vt)

$V_t = V_b (1 + N) \times k \times p$, unde

$V_b = 495$ lei ROL/mp (este valoarea de bază minimă rezultată din prețul de 5 lei ROL/mp și o perioadă de concesionare de 99 ani.

$N = 6,60$

$k = 1351,73$

$p = 0,3471$ = coeficient de piață (amplasare în zonă, individualizare în zonă și în cadrul zonei, raport cerere-ofertă, piața imobiliară în stagnare, cerere scăzută, tranzacții imobiliare puține la număr, formă, configurație, deschidere, adâncime, raport deschidere, acces, servitute, topografie, drenaj, pantă, vecinătăți, utilități existente, îmbunătățiri ale amplasamentului, grad de adecvare, priveliștea, calitatea vecinilor, traficul în zonă, poluarea fonică și a aerului, teren în surplus, parametrii geotehnici ai terenului de fundare, distanța față de centrul localității, influențe (riscuri asociate crizei economico-financiare pe care o traversăm), oferta este tot mai îndepărtată de prețurile reale de tranzacționare, șomaj ridicat în zonă, comprimarea economiei (PIB), încetinirea creditării, lipsa disponibilităților financiare, etc..

Prin metoda extracției, valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți, prin deducerea valorii contribuției construcției estimată prin metoda costurilor. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului $V_t = V_P - CIB$, în care: V_t = valoarea terenului liber; V_P = valoarea proprietății după realizarea construcțiilor; CIB = costul de înlocuire brut, sau costul necesar realizării construcțiilor, inclusiv costurile necesare amenajării terenului a realizării rețelelor de utilități și a celor de comunicație, precum și costurile aferente finanțării investițiilor.

Pentru estimarea valorii terenului prin această metodă se pleacă de la vânzările de piață a proprietăților imobiliare (teren și construcții) conform regimului economic al terenului prezentat în certificatul de urbanism, respectiv teren având POT_{max} și $CUT_{max} = 0,60$.

În urma analizei de piață (studiu de vandabilitate), intervalul de ofertare/tranzacționare pentru terenuri similare (plajă de valori): 35,00 + 44,00 Euro.

$$\text{Preț unitar (PU) teren intravilan} = \frac{495 \times 7,60 \times 1351,73 \times 0,3471}{10000} = 176,50 \text{ lei}$$

Valoarea de piață teren aferent = 53 mp x 176,50 lei/mp = 9.354,50 lei, exclusiv TVA:

B. Evaluarea lipsei de folosință pentru suprafața totală de 53 mp teren intravilan situat în Bârlad, str. Lirei nr.33, jud. Vaslui, categoria cc aferentă perioadei 2003-2014 (11 ani) de la momentul indisponibilizării terenului, respectiv an 2003, aparținând dl. Bucur Neculai și d-nei Bucur Maria.

Pentru evaluare utilizăm abordarea pe bază de venit-randament, respectiv metoda capitalizării directe. Se pleacă de la formula: $Rc - \text{rata de capitalizare} = VNE - \text{venit net anual din exploatare} / Pv - \text{preț de vânzare}$.

Pentru evaluare utilizăm prețurile orientative de pornire la licitație pentru folosirea temporară a suprafețelor de teren și a stâlpilor aparținând domeniului public al municipiului Bârlad, pe categorii, pentru anul 2014 așa cum sunt înscrise în Anexa nr.1 la H.C.L.M. Bârlad nr.321/13.12.2013, ajustate în funcție de amplasarea și individualizarea terenului subiect în suprafață de 53 mp categoria cc din str. Lirei nr.53, jud. Vaslui. Se reține poziția 4 din Anexa nr.1 „folosire temporara a terenurilor aparținând domeniului public și privat pentru construcții provizorii cu destinația prestări servicii și producție - peste 25 mp și depozitare și mesfacere materiale de construcții - zona OBOR, inclusiv pentru terenul ce îl detine în spatele suprafeței contractate (lei/mp/luna) = 15,33 lei”. Coeficient de ajustare estimat pentru tranzacționare/închiriere = 0,7356

Lipsa de folosință pentru 1 mp de teren intravilan categoria cc din Str. Lirei nr.33 =

$15,33 \text{ lei/mp/lună} \times 0,7340 = 11,27678 \text{ lei/mp/lună}$, echivalent a 2,55 euro/mp/lună.

Lipsa de folosință anuală pentru 1 mp de teren intravilan categoria cc din Str. Lirei nr.33 =

$11,27678 \text{ lei/mp/lună} \times 12 = 135,3210 \text{ lei/mp/an}$, echivalent a 30,66 euro/mp/an

Lipsa de folosință anuală pentru suprafața de 53 mp de teren intravilan categoria cc din Str. Lirei nr.33 = $53 \text{ mp} \times 135,3210 \text{ lei/mp/an} = 7.172,0130 \text{ lei/an}$, echivalent a 1.625,31 euro/an

Pentru perioada 2003 – 2014 (11 ani), lipsa de folosință pentru suprafața de 53 mp de teren intravilan categoria cc din Str. Lirei nr.33, ocupată de centrală termică bl. ANL (18 mp), bordură bloc + loc de joacă copii (4 mp) și cale de acces (31 mp) = $7.172,013 \text{ lei/an} \times 11 \text{ ani} = \underline{\underline{78.899 \text{ lei, exclusiv TVA}}}$, echivalent a 17.880 euro (rotunjit)

Total valoare de piață teren intravilan categoria cc, în suprafață de 53 mp situat în Bârlad, Str. Lirei nr.33 + lipsa de folosință aferentă perioadei 2003 – 2014 = **9.354,50 lei, exclusiv TVA + 78.899 lei, exclusiv TVA = 88.253,50 lei, rotund 88.254 lei, exclusiv TVA, echivalent a 20.000 euro, exclusiv TVA.**

2.2. Răspuns la obiectivul 1.2.

Teren intravilan liber de sarcini, în suprafață $S = 500 \text{ mp}$, situat în Bârlad, Str. Lirei nr.29, jud. Vaslui, aparținând domeniului privat al municipiului Bârlad. Se încadrează în zona mediană a municipiului. Poate deveni pe viitor amplasament deoarece poate beneficia de toate utilitățile existente în zonă (energie electrică, apă-canal, gaze, telecomunicații, cablu, infrastructură adecvată), dimensiuni, arie sub norma de urbanism. Cea mai bună utilizare: locuință spații prestări servicii-mica industrie, depozite.

Pentru evaluare se fac următoarele analize:

- 1) Analiza comparației relative;
- 2) Analiza de mediu a amplasamentului;
- 3) Analiza terenului;
- 4) Analiza comparativă;
- 5) Analiza de fezabilitate;
- 6) Analiza de piață care presupune :
 - Identificarea și studierea prețului terenului;
 - Studiu al condițiilor pieței imobiliare pentru acest tip de proprietate;
- 7) Analiza dezvoltării subdiviziunilor (parcelelor) cu condițiile normale de urbanism în vigoare. Secțiunea 4 „Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor”

Art.30. Parcelarea din H.G. nr.525/27.06.1996



(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin.(2), din H.G. nr.525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată în Monitorul Oficial al României (partea I, nr.856/27 noiembrie 2002).

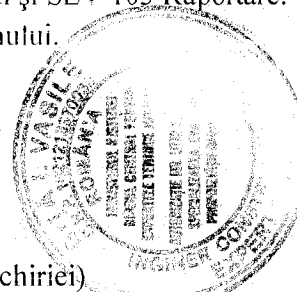
8) Analiza economică de bază

Ghidul GME 630 are la bază și se utilizează complementar cu standardele de evaluare aplicabile în cazul proprietăților imobiliare, și anume: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare, SEV 233 Investiția imobiliară în curs de construire, SEV 300 Evaluări pentru raportarea financiară, SEV 310 Evaluări a drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și SEV 103 Raportare.

Metode/tehnici recunoscute de ANEVAR de evaluare a terenului.

Cele 6 metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

- Comparația directă
- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chiriei)
- Analiza fluxului de numerar actualizat, analiza parcelării și dezvoltării



Metoda rentei capitalizate (capitalizarea directă a rentei/arendei funciare/chirie)

Valoarea terenului (Vt)

$V_t = V_b (1 + N) \times k \times p$, unde

$V_b = 495$ lei ROL/mp (este valoarea de bază minimă rezultată din prețul de 5 lei ROL/mp și o perioadă de concesiune de 99 ani.

$N = 6,60$

$k = 1351,73$

$p = 0,3471$ = coeficient de piață (amplasare în zonă, individualizare în zonă și în cadrul zonei, raport cerere-ofertă, piața imobiliară în stagnare, cerere scăzută, tranzacții imobiliare puține la număr, formă, configurație, deschidere, adâncime, raport deschidere, acces, servitute, topografie, drenaj, pantă, vecinătăți, utilități existente, îmbunătățiri ale amplasamentului, grad de adecvare, priveliștea, calitatea vecinilor, traficul în zonă, poluarea fonică și a aerului, teren în surplus, parametrii geotehnici ai terenului de fundare, distanța față de centrul localității, influențe (riscuri asociate crizei economico-financiare pe care o traversăm), oferta este tot mai îndepărtată de prețurile reale de tranzacționare, șomaj ridicat în zonă, comprimarea economiei (PIB), încetinirea creditării, lipsa disponibilităților financiare, etc..

Prin metoda extracției, valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți, prin deducerea valorii contribuției construcției estimată prin metoda costurilor. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului $V_t = V_P - CIB$, în care: V_t = valoarea terenului liber; V_P = valoarea proprietății după realizarea construcțiilor; CIB = costul de înlocuire brut, sau costul necesar realizării construcțiilor, inclusiv costurile necesare amenajării terenului a realizării rețelelor de utilități și a celor de comunicație, precum și costurile aferente finanțării investițiilor.

Pentru estimarea valorii terenului prin această metodă se pleacă de la vânzările de piață a proprietăților imobiliare (teren și construcții) conform regimului economic al terenului prezentat în certificatul de urbanism, respectiv teren având POT_{max} și $CUT_{max} = 0,60$.



În urma analizei de piață (studiu de vandabilitate), intervalul de ofertare/tranzacționare pentru terenouri similare (plajă de valori): 35,00 - 44,00 Euro.

Preț unitar (PU) teren intravilan = $\frac{495 \times 7,60 \times 1351,73 \times 0,3471}{10000} = 176,50 \text{ lei}$

Valoarea de piață teren liber de sarcini = $500 \text{ mp} \times 176,50 \text{ lei/mp} = \underline{88.254 \text{ lei, exclusiv TVA, echivalent a 20.000 Euro.}}$

EXPERT TEHNIC – EVALUATOR AUTORIZAT

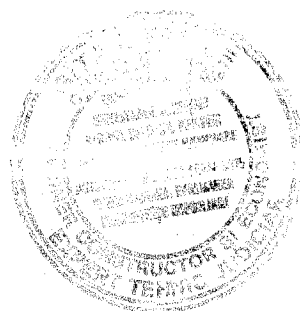
Atestat: MINISTERUL JUSTIȚIEI

Atestat: ANEVAR, EPI, EBM,

AUDITOR ENERGETIC PENTRU CLĂDIRI, GR.II c.i.

Ing. ec. GÎȚĂ VASILE

Octombrie 2014



3. CONCLUZII (opinia evaluatorului)

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de nici un factor.

La analiza și reconcilierea valorilor s-au avut în vedere următoarele principii:

- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o comparație;
- orientarea spre piață.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor, în urma analizării valorilor obținute prin metoda de evaluare, în opinia evaluatorului, conform celor trei criterii de apreciere (adevăr, corectitudinea informațiilor-precizie și cantitatea de informații la nivelul lunii octombrie 2014, valoarea actuală de piață a terenurilor intravilane aferente construcțiilor existente pe amplasament + libere de sarcini este:

I. Total valoare de piață teren intravilan categoria cc, în suprafață de 53 mp situat în Bârlad, Str. Lirei nr.33 + lipsa de folosință aferentă perioadei 2003 – 2014, drepturi de proprietate + dezmembrăminte ale dreptului de proprietate aparținând d-nei/dl. Bucur Maria și Neculai = **9.354,50 lei, exclusiv TVA + 78.899 lei, exclusiv TVA = 88.253,50 lei, rotund 88.254 lei, exclusiv TVA, echivalent a 20.000 euro, exclusiv TVA.**

II. Valoarea de piață teren liber de sarcini în suprafață de 500 mp categoria cc, situat în Bârlad, str. Lirei nr.29, aparținând domeniului privat al municipiului Bârlad, = 500 mp x 176,50 lei/mp = **88.254 lei, exclusiv TVA, echivalent a 20.000 Euro.**

Valorile estimate nu conțin TVA.

EXPERT TEHNIC – EVALUATOR AUTORIZAT

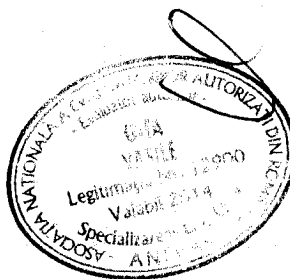
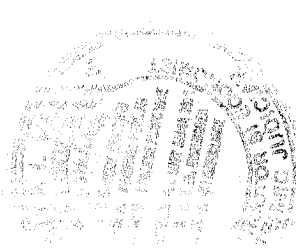
Atestat: MINISTERUL JUSTIȚIEI

Atestat: ANEVAR, EPI, EBM,

AUDITOR ENERGETIC PENTRU CLĂDIRI, GR.II c.i.

Octombrie 2014

Ing. ec. GÎȚĂ VASILE



PRETURI DE PORNIRE LA LICITATIE
pentru folosirea temporara a suprafetelor de teren si a stâlpilor apartinand domeniului public
al municipiului Barlad, pe categorii, pentru anul 2014

NR. CRT.	DESTINATIA BUNULUI IMOBIL	Practicate in anul 2013	De practicat in anul 2014
1	folosire temporara a terenurilor apartinand domeniului public si privat pentru comert - constructii provizorii - pana la 25 mp (lei/mp/luna)	39,60	40,21
2	folosire temporara a terenurilor apartinand domeniului public si privat pentru comert - constructii provizorii - peste 25 mp (lei/mp/luna)	28,00	28,43
3	folosire temporara a terenurilor apartinand domeniului public si privat pentru constructii provizorii cu destinatia prestari servicii si productie - pana la 25 mp (lei/mp/luna)	28,00	28,43
4	folosire temporara a terenurilor apartinand domeniului public si privat pentru constructii provizorii cu destinatia prestari servicii si productie - peste 25 mp si depozitare si desfacere materiale de constructii - zona OBOR, inclusiv pentru terenul ce il detine in spatele suprafetei contractate (lei/mp/luna)	15,10	<u>15,33</u>
5	folosire temporara a terenurilor apartinand domeniului public si privat pentru construirea de balcoane (lei/mp/an)	7,00	7,11
6	folosire temporara a terenurilor apartinand domeniului public si privat pentru constructii provizorii - sifonarie, cizmarie (lei/mp/luna)	15,10	15,33
7	Teren agricol (lei/mp/an)	0,70	0,71
8	folosire temporara a terenurilor apartinand domeniului public si privat situate in extravilanul localitatii pentru amplasare stana (lei/mp/luna)	0,31	0,31
9	folosire temporara a terenurilor apartinand domeniului public si privat pentru comercializare obiecte de cult (lei/mp/luna)	9,00	9,14
10	Ateliere de pictura (lei/mp/luna)	1,19	1,21
11	taxa folosire stâlpi de energie electrică aparținând domeniului public al municipiului Bârlad în vederea amplasării de cabluri ce sunt folosite de către societățile comerciale pentru transmitere de programe T.V., internet si telefonie (Euro/stalp/luna)	2,3273	2,3634

