

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI TÂRGU FRUMOS
JUDEȚUL IAȘI



HOTĂRÂREA NR. 130 DIN 25.10.2018

privind însușirea raportului de evaluare și a valorii evaluate pentru
rețelele edilitare de canalizare, aparținând domeniului public, situate în Orașul Târgu
Frumos și înscrierea în evidențele contabile

Consiliul Local al Orașului Târgu Frumos,
Având în vedere:

- expunerea de motive cu privire la însușirea raportului de evaluare privind determinarea valorii și înscrierea în domeniul public al Orașului Târgu Frumos, a valorii rețelelor edilitare de canalizare situate în Orașul Târgu Frumos, în vederea gestionării corecte a bunurilor care fac parte din patrimoniul Orașului Târgu Frumos, înregistrată cu nr. 44934/18.10.2018;
- proiectul de hotărâre nr. 44935/18.10.2018;
- raportul Compartimentului Administrarea Patrimoniului, înregistrat cu nr. 44936/18.10.2018, privind însușirea raportului de evaluare întocmit pentru determinarea valorii terenului și înscrierea în domeniul public al Orașului Târgu Frumos a valorii rețelelor edilitare de canalizare;
- raport de evaluare nr. 44804/16.10.2018;
- prevederile art. 3 alin. 4, ale art.10 alin. 2, ale art. 22 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- prevederile H.G. nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunelor, orașelor, municipiilor și județelor;
- prevederile H.G. nr. 1031/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice privind înregistrarea în contabilitate a bunurilor care alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ teritoriale;
- prevederile art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- prevederile H.G. nr. 168/2007 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune a bunurilor proprietate publică;
- Avizul favorabil al Comisiei economice, financiare și de disciplină din cadrul Consiliului local al orașului Tg Frumos înregistrat la secretariatul primăriei orașului Târgu Frumos cu nr. 45356/25.10.2018;
- Avizul favorabil al Comisiei juridice, de învățământ, sănătate, familie, muncă și protecție socială, cultură, culte, tineret și sport din cadrul Consiliului local al orașului Tg Frumos nr. 45339/25.10.2018;

- Avizul favorabil al Comisiei de amenajare a teritoriului, urbanism, protecție mediu, turism și agricultură din cadrul Consiliului local al orașului Tg Frumos înregistrat la secretariatul primăriei orașului Târgu Frumos cu nr. 45346/25.10.2018.

- Hotărârea Consiliului Local al Orașului Târgu Frumos nr. 99/28.08.2018 privind însușirea în domeniul public al Orașului Târgu Frumos a unor rețele de canalizare ca urmare a renunțării la dreptul de proprietate exercitat de către Fermador S.R.L.;

- dispozițiile art. 36 alin. 2 lit. c) și alin. 5 lit. b) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001;

În temeiul art. 39 alin. 1, art. 45 alin. 3 și art. 115 alin. 1 lit. b) din Legea administrației publice locale nr. 215/ 2001,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare înregistrat sub nr. 44804/16.10.2018, întocmit de expert evaluator membru corporativ ANEVAR nr. 0572 – SC EVALIASI SRL, și valoarea evaluată pentru rețelele edilitare de canalizare în lungime de 1800 ml, ce deservește „Proprietatea imobiliară agro-zootehnică Ferma 10 și Incubație nr. 3”, situată în oraș Târgu Frumos, strada Petru Rareș nr. 106, și „Proprietatea imobiliară agro-zootehnică incinta Abator”, situată în oraș Târgu Frumos, strada Ștefan cel Mare nr. 20, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se împuternicește Primarul prin aparatul de specialitate.

Art. 3. Prezenta hotărâre se va comunica:

- Instituției Prefectului Județului Iași;
 - Primarului orașului Târgu Frumos;
 - Compartimentelor interesate din cadrul primăriei orașului Târgu Frumos
- și va fi adusă la cunoștință publică prin afișare la sediul și/sau pe site-ul instituției.

Președinte de ședință,

Consilier local,

DROBOTĂ TUDOREL – MIHĂIȚĂ

Avizează pentru legalitate,

Secretar,

Spulber Felicia – Elena

Prezenta hotărâre a fost adoptată în ședința publică ordinară de astăzi, 25.10.2018, cu un număr de 15 voturi „pentru”, 0 „abțineri” și 0 voturi „împotriva” exprimate de un număr de 15 consilieri locali prezenți la ședință din cei 17 consilieri locali în funcție.

*frumos
sed. 1-1-2008
[Signature]*

ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
JUDEȚUL IASI
SECRETARIA
INTRARE / IEȘIRE NR. 44804
Ziua 16 Luna 10 2018

RAPORT DE EVALUARE

AL PROPRIETATII IMOBILIARE SITUATA IN
ORAS TARGU FRUMOS, JUD. IASI,
RETELE EDILITARE DE CANALIZARE

PROPRIETAR: ORASUL TARGU FRUMOS

BENEFICIAR: ORASUL TARGU FRUMOS

S.C. EVALIASI S.R.L.
membru corporativ ANEVAR nr. 0572



IASI, OCTOMBRIE 2018

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluarii

Prezentul raport de evaluare are ca obiect estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare situata in Oras Targu Frumos, jud. Iasi, retea edilitara de canalizare ce deservește "Proprietatea imobiliara agrozootehnica Ferma 10 si Incubatie nr. 3" Targu Frumos, situata in strada Petru Rares nr. 106 si "Proprietatea imobiliara agrozootehnica incinta Abator" Targu Frumos, situata in strada Stefan cel Mare nr. 20, proprietatea orasului Targu Frumos.

Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare are ca scop **estimarea valorii de piata** a proprietatii imobiliare in vederea inregistrarii in domeniul public al orasului Targu Frumos. Evaluarea a fost solicitata de catre orasul Targu Frumos, conform referatului de necesitate nr. 43781/27.09.2018 si a notei de comanda nr. 43958/01.10.2018.

Tipul proprietatii

Proprietatea imobiliara ce constituie subiectul prezentului raport de evaluare este constructie – retea edilitara de canalizare, situata in orasul Targu Frumos, jud. Iasi.

Data evaluarii

Data evaluarii este 08.10.2018.

Cursul BNR la data de 08.10.2018 este 1 Euro = 4,6671 Lei.

Definitia valorii de piata

Valoarea de piata - conform Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2018 - suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Cea mai buna utilizare

Cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare subiect este cea actuala, retele edilitare.

OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare situata in oras Targu Frumos, jud. Iasi, retea edilitara de canalizare, la data de 08.10.2018, este de:

Vp = 76.898 lei
Echivalent a
Vp = 16.477 euro

ing. George NEACSU
evaluator autorizat ANEVAR
legitimatie nr. 14535



CAPITOLUL 1. DATE GENERALE

1.1. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de catre S.C. EVALIASI S.R.L., identificata prin J22/1684/2016, CUI 36345485, reprezentata prin administrator ing. Neacsu George Aurel.

Evaluatorul este membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR) si este autorizat pentru:

- evaluari proprietati imobiliare;
- evaluari bunuri mobile.

Date de identificare:

- adresa: str. Prof. A. Sesan nr. 46, bloc C4-5, sc. C5, ap. 18;
- e-mail: neacsu_george67@yahoo.com;
- telefon: 0232/231918; 0723343145.

Ca urmare a efectuării programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR dețin cunoștințele necesare realizării misiunii de evaluare în mod competent și pot să ofere o evaluare obiectivă și imparțială.

Evaluatorul nu are nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea.

La elaborarea prezentului raport de evaluare nu am apelat la asistență substanțială din partea altor specialiști.

1.2. PREZENTAREA BENEFICIARULUI

Beneficiarul este orașul Târgu Frumos, cu sediul în Târgu Frumos, str. Cuza Voda nr. 67, județul Iași.

1.3. OBIECTUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară situată în Oraș Târgu Frumos, jud. Iași, rețea edilitară de canalizare ce deserveste "Proprietatea imobiliară agrozootehnică Ferma 10 și Incubăție nr. 3" Târgu Frumos, situată în strada Petru Rareș nr. 106 și "Proprietatea imobiliară agrozootehnică incintă Abator" Târgu Frumos, situată în strada Ștefan cel Mare nr. 20, proprietatea orașului Târgu Frumos, proprietatea Orașului Târgu Frumos.

1.4. SCOPUL SI DATA EVALUARII

Evaluarea este necesara pentru **estimarea valorii de piata** a proprietatii imobiliare in vederea concesiunii. Evaluarea a fost solicitata de catre Orasul Targu Frumos, conform referatului de necesitate nr. 43781/27.09.2018 si a notei de comanda nr. 43958/01.10.2018.

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Marimea valorii reflecta starea si circumstantele pietei, asa cum sunt ele la data evaluarii, si nu cele aferente oricarei alte date.

Exprimarea in valuta a opiniei finale poate fi considerata adecvata atat timp cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara, etc).

Culegerea informatiilor, prelucrarea acestora, analizele si calculele s-au facut in perioada 04.10.2018 – 08.10.2018, raportul fiind redactat in forma finala la data de 08.10.2018. Inspectia a fost efectuata in data de 04.10.2018 in prezenta dnei Musteata Maricica.

Data evaluarii: 08.10.2018.

Cursul BNR la data de 08.10.2018 este 1 euro = 4,66719 lei.

1.5. TIPUL DE VALOARE

In lucrarea de fata a fost exprimata valoarea de piata.

Valoarea de piata - conform Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2018 - suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

La estimarea valorii de piata s-au avut in vedere recomandarile Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2018 si in mod special:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 – Implementarea (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

- Glosar IVS 2018.

1.6. DOCUMENTAREA, NATURA SI SURSA INFORMATIILOR

Informatiile utilizate la elaborarea prezentului raport de evaluare si pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie au fost considerate de acesta ca fiind corecte, de incredere si suficiente in realizarea scopurilor declarate.

Evaluatorul nu a putut verifica toate informatiile, in unele cazuri neavind competenta profesionala necesara (in cazul legalitatii actelor de proprietate).

Sursele de informatii folosite au fost:

- Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2018
- Ghiduri metodologice de evaluare;
- Inspectia proprietatii in scopul evaluarii, 2009;
- Buletine informative si metodologii de evaluare publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Agentii imobiliare;
- Internet – site-uri specializate, anunturi particulari;
- Hotararea nr. 99/28.08.2018 a Consiliului Local al Orasului Targu Frumos;
- Baza de date a evaluatorului.

1.7. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata:

- aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica altfel. Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;

- evaluatorul declara ca acest raport de evaluare a fost realizat la cerinta destinatarului. Acest raport a fost realizat pentru informarea asupra valorii iar valoarea obtinuta este o parere impartiala a unui expert in contextul economic actual precum si pe baza informatiilor gasite la momentul evaluarii pe piata;
- prezenta lucrare nu se inscrie in categoria lucrarilor de expertiza tehnica a structurii de rezistenta a constructiilor si nici a expertizelor asupra caracteristicilor fizice si chimice a terenului;
- se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o ne-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- nu am realizat o analiza structurala a cladirii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la reprezentanti. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor;
- ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspectie exterioara neinvaziva a proprietatii si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor datorita acestei inspectii exterioare. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ,este posibil ca ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii dar aceste deteriorari nu au putut fii identificate. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte;
- nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Cu ocazia inspectiei nu am fost informat despre existenta pe amplasament a unor contaminanti; Nu am realizat nici un fel de investigatie suplimentara pentru stabilirea existentei altor contaminanti. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

- situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată;
- se considera că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers;
- valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- orice valori estimate în raport se aplică întregii afaceri și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.8. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICITATE

Prezentul raport de evaluare, sau parti ale sale, nu pot fi incluse în nici un document, nu pot fi publicate, mediatizate sau difuzate sub nici o formă fără aprobarea scrisă prealabilă a evaluatorului.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator, este valabil numai pentru scopul menționat iar evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul

declarat, fie pentru oricare alt scop.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil.

1.9. CLAUZA DE VERIFICARE A EVALUARII

Evaluatorul este de acord ca prezentul raport de evaluare sa poata fi verificat de un alt evaluator ANEVAR in conditiile respectarii prevederilor ANEVAR.

1.10. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU SEV

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

Certific ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva asupra bunului imobil care face obiectul acestui raport de evaluare si nu am nici un interes personal si nu sunt partinitor fata de vreuna din partile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Nici evaluatorul nici alta persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei.

Analizele, opiniile si concluziile formulate au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele si metodologia de lucru recomandate de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR).

La data elaborarii acestui raport de evaluare, evaluatorul care semneaza mai jos este membru ANEVAR si a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR BUNURILOR EVALUATE

2.1. IDENTIFICAREA SI SITUATIA JURIDICA

Proprietatea imobiliara situata in oras Targu Frumos, jud. Iasi, retea edilitara de canalizare ce deservește "Proprietatea imobiliara agrozootehnica Ferma 10 si Incubatie nr. 3" Targu Frumos, situata in strada Petru Rares nr. 106 si "Proprietatea imobiliara agrozootehnica incinta Abator" Targu Frumos, situata in strada Stefan cel Mare nr. 20, este proprietatea orasului Targu Frumos, conform urmatoarelor acte:

- Hotararea nr. 99/28.08.2018 a Consiliului Local al Orasului Targu Frumos.

2.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea imobiliara evaluata este retea edilitara de canalizare ce deservește "Proprietatea imobiliara agrozootehnica Ferma 10 si Incubatie nr. 3" Targu Frumos, situata in strada Petru Rares nr. 106 si "Proprietatea imobiliara agrozootehnica incinta Abator" Targu Frumos, situata in strada Stefan cel Mare nr. 20.

2.3. DESCRIEREA IMOBILULUI DE EVALUAT

Proprietate imobiliara este retea edilitara de canalizare:

- Situata intre „Proprietatea imobiliara agrozootehnica Ferma 10 si Incubatie nr. 3” Targu Frumos, din strada Petru Rares nr. 106, „Proprietatea imobiliara agrozootehnica incinta Abator” Targu Frumos, din strada Stefan cel Mare nr. 20 si retea de canalizare a orasului din E583
- Lungimea totala a retelei de canalizare este de 1800 m
- Canal inchis din otel
- Diametrul nominal al canalului este de 300 mm
- Colectorul este prevazut cu un numar de 21 de camine de vizitare si control
- Caminele de vizitare si control sunt din beton, acoperite cu capace metalice sau din beton
- Adancimea caminelor de vizitare si control este variabila, in functie de relief.

Fotografii realizate cu ocazia inspectiei in teren sunt prezentate in Anexa nr. 1.

2.4. DESCRIEREA PIETEI IMOBILIARE A PROPRIETATII DE EVALUAT

Nu exista tranzactii imobiliare cu astfel de bunuri imobile.

CAPITOLUL 3. EVALUAREA

3.1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Valoarea unei proprietati imobiliare reflecta cea mai buna utilizare a acesteia. Cea mai buna utilizare este utilizarea unei proprietati care ii maximizeaza productivitatea si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii existente sau o utilizare alternativa. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant pe piata ar intentiona sa o dea unei proprietati, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca urmatoarele patru criterii:

1. **Permisa legal** – trebuie analizate restrictiile impuse de PUG, PUZ, PUD, certificatul de urbanism. Conditiiile cele mai restrictive: restrictii de construire, normative de constructii, restrictii privind cladirile de patrimoniu si siturile istorice. Trebuie avute in vedere reglementarile de mediu precum si posibilitatea unei schimbari in reglementarile zonale.
2. **Posibila fizic** – utilizarea unei proprietati este determinata de caracteristicile fizice: marimea, forma, suprafata, topografia, fatada, adancimea, natura terenului de fundare, accesibilitatea, riscul dezastrelor naturale, structura geologica a terenului, utilitati publice. Conditiiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale pentru o alta utilizare, considerata mai buna.
3. **Fezabila financiar** – utilizarile care au indeplinit conditiile legale si fizice se analizeaza pentru a determina daca ar aduce un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului.
4. **Maxim productiva** – dintre utilizarile fezabile financiar, cea mai buna utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului. Cea mai buna utilizare potentiala a terenului este, de obicei, o utilizare pe termen lung si se presupune ca ramane aceeaasi pe toata durata existentei constructiilor.

3.2. ABORDARI IN EVALUARE

În conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare există trei tipuri de abordări posibile:

Abordarea prin cost – este bazată pe afirmația că un cumpărător prudent și informat ar plăti pentru un bun cel mult costul de achiziție sau de producție al unui înlocuitor cu aceeași utilitate. Acest principiu este cunoscut ca principiul substitutiei.

Abordarea prin comparația vanzării – constă în analiza prețurilor de vânzare recente (sau a ofertelor de vânzare) de bunuri imobile identice sau similare cu cel evaluat, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acestuia.

Abordarea prin venit – este o abordare comparativă a valorii oricărei proprietăți generatoare de venit, care ia în considerare informațiile referitoare la veniturile și cheltuielile aferente proprietății evaluate și estimează valoarea acesteia prin convertirea venitului în valoare. Abordarea se bazează pe principiul anticipării.

3.3. ABORDAREA PRIN COST

Această metodă presupune că terenul și construcțiile sunt evaluate separat; pentru construcții este determinat costul de reconstrucție sau de înlocuire a clădirii afectate de uzură fizică și alte deprecieri.

3.3.1. DETERMINAREA COSTULUI ACTUAL AL CONSTRUCȚIILOR

Prin metoda costurilor se calculează costurile de înlocuire ale construcțiilor aferente proprietății, estimate la data evaluării, împreună cu pierderile de valoare datorate uzurii fizice și influențelor mediului exterior, ținându-se seama și de profitul antreprenorului imobiliar.

Determinarea valorii rămase a clădirii implică parcurgerea următorilor pași:

- determinarea valorii de înlocuire pentru clădire;
- estimarea deprecierilor;
- determinarea valorii rămase actualizate a clădirilor după scăderea deprecierilor din valoarea de înlocuire.

Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire ce poate apărea din cauze fizice sau externe.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- depreciere fizică – este evidențiată de rosături, cazături, fisuri, infestări, defecte de structură etc;

- deprecierea functionala – este data de supradimensionari, lipsa de utilitate sau costurile variabile de functionare in exces, schimbarile de materiale sau de proces fata de cele ale bunurilor de ultima generatie.
- depreciere economica (din cauze externe) – se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi scaderea cererii, inflatia, finantarea, forta de munca, amplasarea in zona, urbanismul, legislatia, etc.

Pentru calculul conductei de canalizare din otel s-a utilizat Catalogul de reevaluare nr. 125, fisa nr. 29.

Caracteristici specifice obiectului

- conducta care transporta apa de la rezervorul de inmagazinare la consumator
- conducta poate fi din tuburi de fonta, otel sau azbociment
- adancimea de pozare este de 1,20 m + D (D=diametrul exterior al conductei), iar la tuburile din azbociment se adauga 0,10 m (patul de nisip)
- caminele (pentru vane, golire etc.) sunt din beton armat, cate 4 buc./km.

Delimitarea obiectului

- obiectul cuprinde conductele cu constructiile aferente (camine de vane, golire, ventile si piese speciale)
- nu se cuprinde: traversarile de rauri, vai, cai ferate, epuismintele si statiile de pompare.

Unitatea de referinta

- 1 km conducta

Indicatorii valorii de inlocuire, retea distributie din tuburi de otel, dimensiune conductei 300 mm

- Valoare inlocuire = 423200 lei/km

Termeni de corectie

- Pentru adancime de ingropare (de la 1,50 – 4,00 m), in functie de diametrul conductei, valoare se corecteaza cu +17000 lei/km
- Pentru numarul de camine pe km in plus sau in minus fata de 4 buc./km (ajungandu-se pana la 8 buc./km) valorile se corecteaza cu -12000 lei/buc

Valoare inlocuire = 423200 + 17000 – 4x12000 = 392200 lei/km

Cost conducta conform preturi catalog evaluare = 1,8 km x 392200 lei/km = 705960 lei

Indice de actualizare = 2,8545652

Cost conducta actualizat = 2.015.209 lei

Cost conducta actualizat (fara TVA) = 1.693.453 lei

Conform Ordin nr. 85/N din 25.10.1999 – Ghidul cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa I – Constructii – Indicativ P 135 – 1999, uzura fizica este de 97%.

Uzura fizica = 1.693.453 lei x 97% = 1.642.649 lei

Valoare conducta = 1.693.453 lei - 1.642.649 lei = 50.804 lei

Pentru calculul caminelor de vizitare din beton s-a utilizat Catalogul de reevaluare nr. 125, fisa nr. 28.

Caracteristici specifice obiectului

- Canal inchis, executat din tuburi circulare sau ovoidale, prefabricat sau turnat monolit din beton, beton armat sau ceramice, care servesc la colectarea apelor menajere, industriale sau meteorice
- Adancimea de montare considerata de la partea de jos a tubului pana la partea inferioara a drumului este de 1,20 m
- La canalele din tuburi circulare prefabricate, in sistem unitar, pana la diametrul de 400 mm s-au prevazut 30 buc. Camine/km si 50 guri de scurgere cu depozit si sifon/km
- La canalele circulare mai mari de 400 mm, precum si la cele cu sectiunea ovoidala s-au prevazut 25 bucati camine/km si 50 bucati guri de scurgere cu depozit si sifon/km.

Delimitarea obiectului

- obiectul cuprinde montarea canalelor cu toate constructiile aferente
- nu se cuprinde: epuismintele, sprijinirile sau fundatiile speciale cu palplanse, pilotii, cladirile si constructiile necesare exploatarii (statii de pompare, deversoarele, constructia de varsare in emisar, gurile de zapada, caminele de spalare, caminele de intersectie, de rupere de panta, traversarile de orice fel, desfacerea si refacerea pavajelor) care vor fi evaluate separat.

Unitatea de referinta

- 1 km lungime de colector

Indicatorii valorii de inlocuire, sistem separativ, tuburi circulare prefabricate din beton, dimensiune canalului 300 mm

- Valoare inlocuire = 0 lei/km

Termeni de corectie

- Pentru gurile de camin de vizitare in plus sau in minus se adauga sau se scad +1400 lei/buc

Valoare inlocuire = 1400 lei/buc

Cost camine vizitare conform preturi catalog evaluare = 21 buc x 1400 lei/buc
= 29400 lei

Indice de actualizare = 2,8545652

Cost camine vizitare actualizat = 83.924 lei

Cost camine vizitare actualizat (fara TVA) = 70.525 lei

Conform Ordin nr. 85/N din 25.10.1999 – Ghidul cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa I – Constructii – Indicativ P 135 – 1999, uzura fizica este de 63%.

Uzura fizica = 70.525 lei x 63% = 44.431 lei

Valoare camine vizitare = 70.525 lei – 44.431 lei = 26.094 lei

Valoare colector canalizare si camine vizitare = 50.804 lei + 26.094 lei = 76.898 lei

CAPITOLUL 4. RECONCILIAREA VALORII. OPINIA FINALA

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari de evaluare pentru a putea avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica si rationamentele aplicate au condus la judecati consistente.

In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii:

- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- datele primare au caracter de piata.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- valoarea estimata este valabila in conditii economice, sociale, politice, fiscale si juridice existente la data evaluarii;
- valoarea este o predictie;

- valoarea poate fi considerata ca cea mai buna estimare a pretului posibil obtenabil in urma unei tranzactii obiective si nepartinitoare pentru bunul evaluat si poate reprezenta un nivel de referinta in vederea negocierilor.
- valorile nu contin TVA.

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare situata in oras Targu Frumos, jud. Iasi, retea edilitara de canalizare, la data de 08.10.2018, este de:

Vp = 76.898 lei

Echivalent a

Vp = 16.477 euro

ing. George NEACSU
evaluator autorizat ANEVAR
legitimatie 14535



