

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI TÂRGU FRUMOS
JUDEȚUL IAȘI



HOTĂRÂREA NR. 151 DIN 19.12.2018

**privind însușirea raportului de evaluare și a valorii evaluate pentru imobilul C2 –
Extindere Grădinița cu Program Prolungit P + 1E, situat în strada Petru Rareș nr. 13,
Orașul Târgu Frumos și înscrierea în evidențele contabile**

Consiliul local al orașului Târgu Frumos, județul Iași,

Având în vedere:

- expunerea de motive, înregistrată cu nr. 47724/07.12.2018;
- proiectul de hotărâre nr. 47725/07.12.2018;
- raportul Compartimentului Administrarea Patrimoniului înregistrat cu nr. 47726/07.12.2018;
- avizul favorabil al Comisiei economice, financiare și de disciplină din cadrul Consiliului local al orașului Târgu Frumos înregistrat sub nr. 48473/19.12.2018;
- avizul favorabil al Comisiei juridice, de învățământ, sănătate, familie, muncă și protecție socială, culturală, culte, tineret și sport din cadrul Consiliului Local al Orașului Târgu Frumos înregistrat sub nr. 48417 din 19.12.2018;
- avizul favorabil al Comisiei de amenajare a teritoriului, urbanism, protecție mediu, turism și agricultură din cadrul Consiliului Local al Orașului Târgu Frumos înregistrat cu nr. 48487/19.12.2018;
- raportul de evaluare nr. 46923/23.11.2018;
- H.C.L. nr. 21/22.02.2018 privind aprobarea modificării, completării și actualizării inventarului domeniului public prin introducerea imobilului C2 – Extindere Grădiniță cu Program Prolungit P + 1E, situat în strada Petru Rareș nr. 13, orașul Târgu Frumos;
- prevederile art. 3 alin. 4, art. 10 alin. 2, 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;

- dispozițiile art. 36 alin. 2 lit. c), alin. 5 lit. b) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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. 46923/23.11.2018, întocmit de expert evaluator membru corporativ ANEVAR nr. 0572 – EVALIASI SRL, conform anexei care face parte integrantă din prezenta, pentru imobilul C2 – Extindere Grădiniță cu Program Prelungit P + 1E, înscris în Cartea Funciară nr. 62558 – C2, situat în strada Petru Rareș nr. 13, orașul Târgu Frumos.

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;
- Celor vizați în actul administrativ,

și va fi adusă la cunoștință publică prin afișare la sediul instituției și/sau prin publicare pe site-ul instituției și/sau presă.

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, 19.12.2018, cu un număr de 17 voturi „pentru”, 0 „abțineri” și 0 voturi „împotriva” exprimate de un număr de 17 consilieri locali prezenți la ședință din cei 17 consilieri locali în funcție.

ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
JUDEȚUL IASI
SECRETARIAT
INTRARE / IEȘIRE NR. 46923
Ziua 23 Luna 11 2018

RAPORT DE EVALUARE

AL PROPRIETATII IMOBILIARE SITUATA IN
ORAS TARGU FRUMOS, STR. PETRU RARES NR. 13,
JUD. IASI
CORP C2 – EXTINDERE GRADINITA CU PROGRAM PRELUNGIT

PROPRIETAR: ORASUL TARGU FRUMOS

BENEFICIAR: ORASUL TARGU FRUMOS



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



IASI, NOIEMBRIE 2018

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluarii

Prezentul raport de evaluare are ca obiect estimarea valorii juste a proprietatii imobiliare situata in Oras Targu Frumos, str. Petru Rares nr. 13, jud. Iasi (corp C2 – extindere Gradinita cu program prelungit), proprietatea orasului Targu Frumos.

Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare are ca scop **estimarea valorii juste** a proprietatii imobiliare in vederea inregistrarii in contabilitate. Evaluarea a fost solicitata de catre Orasul Targu Frumos, conform notei de comanda nr. 46381/13.11.2018.

Tipul proprietatii

Proprietatea imobiliara ce constituie subiectul prezentului raport de evaluare este imobil (constructii) situata in orasul Targu Frumos, jud. Iasi.

Data evaluarii

Data evaluarii este 20.11.2018.

Cursul BNR la data de 20.11.2018 este 1 Euro = 4,6650 Lei.

Definitia valorii juste

Valoarea justa - conform Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2018 - este pretul care ar fi incasat pentru vanzarea unui activ sau platit pentru transferul unei datorii intr-o tranzactie reglementata intre participantii de pe piata, la data evaluarii.

Cea mai buna utilizare

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

OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor, in opinia evaluatorului, **valoarea justa** a proprietatii imobiliare situata in oras Targu Frumos, str. Petru Rares nr. 13, jud. Iasi (corp C2 – extindere Gradinita cu program prelungit), la data de 20.11.2018, este de:

V = 1.032.861 lei

Echivalent a

V = 221.406 euro

ing. George NEACSU
evaluator autorizat ANEVAR
legitimatie 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 efectuarii programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR detin cunostintele necesare realizarii misiunii de evaluare in mod competent si pot sa ofer o evaluare obiectiva si impartiala.

Evaluatorul nu are nicio legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea.

La elaborarea prezentului raport de evaluare nu am apelat la asistenta substantiala din partea altor specialisti.

1.2. PREZENTAREA BENEFICIARULUI

Beneficiarul este orasul Targu Frumos, cu sediul in Targu Frumos, str. Cuza Voda nr. 67, judetul Iasi.

1.3. OBIECTUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara situata in Oras Targu Frumos, str. Petru Rares nr. 13, jud. Iasi (corp C2 – extindere Gradinita cu program prelungit), proprietatea Orasului Targu Frumos.

1.4. SCOPUL SI DATA EVALUARII

Evaluarea este necesara pentru **estimarea valorii juste** a proprietatii imobiliare in vederea inregistrarii in evidenta contabila. Evaluarea a fost solicitata de catre Orasul Targu Frumos, conform notei de comanda nr. 46381/13.11.2018.

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 15.11.2018 – 20.11.2018, raportul fiind redactat in forma finala la data de 20.11.2018. Inspectia a fost efectuata in data de 15.11.2018 in prezenta dnei Musteata Maricica.

Data evaluarii: 20.11.2018.

Cursul BNR la data de 20.11.2018 este 1 euro = 4,6639 lei.

1.5. TIPUL DE VALOARE

In lucrarea de fata a fost exprimata valoarea justa.

Valoarea justa - conform Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2018 - Valoarea justa - conform Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2018 - este pretul care ar fi incasat pentru vanzarea unui activ sau platit pentru transferul unei datorii intr-o tranzactie reglementata intre participantii de pe piata, la data evaluarii.

La estimarea valorii juste 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)
- SEV 300 – Evaluari pentru raportare financiara
- 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 particaliari;
- Extrasul de carte funciara 442/10.01.2018;
- Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate
- Autorizatia de construire nr. 10/10.03.2008
- Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 207/17.06.2008
- Extras din proiectul pentru emiterea autorizatiei de construire
- 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 ne-aparente 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;

- situatia actuala a proprietatii imobiliare, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta;
- orice referinta in acest raport de evaluare la rasa, etnie, credinta, varsta sau sex sau orice alt grup individual a fost facuta in scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat ca nu au niciun efect asupra valorii de piata a proprietatii evaluate sau a oricarei proprietati in zona studiata;
- se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers;
- valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata, conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment;
- orice valori estimate in raport se aplica intregii afaceri si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

1.8. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICITATE

Prezentul raport de evaluare, sau parti ale sale, nu pot fi incluse in nici un document, nu pot fi publicate, mediatizate sau difuzate sub nici o forma fara aprobarea scrisa prealabila a evaluatorului.

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator, este valabil numai pentru scopul mentionat iar evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate daca 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 Targu Frumos, str. Petru Rares nr. 13, jud. Iasi (corp C2 – extindere Gradinita cu program prelungit), este proprietatea Orasului Targu Frumos, conform urmatoarelor acte:

- Extrasul de carte funciara 442/10.01.2018;

2.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in zona centrala – mediana a Orasului Targu Frumos, pe str. Stefan cel Mare.

Zona este una rezidentiala, constructii P, P+E, P+2E, P+3E, P+4E cu aspect civilizat, curata. Zona este una cu usoara poluare sonora.

Zona are ca utilitati: energie electrica, gaz metan, apa, canalizare.

In zona se afla :

- Locuinte individuale
- Locuinte colective (blocuri)
- Institutii de invatamant
- Unități comerciale în apropiere
- Agentii bancare

2.3. DESCRIEREA IMOBILULUI DE EVALUAT

Proprietate imobiliara situata in orasul Targu Frumos, pe str. Petru Rares nr. 13, este compusa din:

1. Terenul nu face obiectul evaluarii.
2. Corp C2 – extindere Gradinita cu program prelungit
 - anul constructiei : 2008;
 - regim de inaltime: P+1E
 - suprafata construita: 179 mp;
 - suprafata construita desfasurata: 358 mp
 - structura: cadre de beton armat
 - inchideri perimetrale, compartimentari: zidarie

- acoperis: sarpanta lemn si invelitoare din tabla zincata vopsita
- izolatia exteriora cu polistiren de 10 cm si tencuiala decorative
- ferestre din PVC cu geam termopan si usi PVC cu panel si geam
- usi interioare din MDF si Al cu geam, panel
- pardoseli: gresie antiderapanta, parchet melaminat, sapa epoxidica
- placaje faianta in grupuri sanitare,
- scara interioara din B.A. cu gresie antiderapanta si mana curenta din Al vopsit
- centrala termica proprie, pe gaz metan
- calorifere din Al
- instalatie termica/sanitara din PPR
- utilitati: energie electrica, apa, canalizare.

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. Permisă legal – trebuie analizate restrictiile impuse de PUG, PUZ, PUD, certificatul de urbanism. Condițiile 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

In conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare exista trei tipuri de abordari posibile:

Abordarea prin cost – este bazata pe afirmatia ca un cumparator prudent si informat ar plati pentru un bun cel mult costul de achizitie sau de productie al unui inlocuitor cu aceeaasi utilitate. Acest principiu este cunoscut ca principiul substitutiei.

Abordarea prin comparatia vanzarilor – consta in analiza preturilor de vanzare recente (sau a ofertelor de vanzare) de bunuri imobile identice sau similare cu cel evaluat, pentru a ajunge la o indicatie asupra valorii acestuia.

Abordarea prin venit – este o abordare comparativa a valorii oricarei proprietati generatoare de venit, care ia in considerare informatiile referitoare la veniturile si cheltuielile aferente proprietatii evaluata si estimeaza valoarea acesteia prin convertirea venitului in valoare. Abordarea se bazeaza pe principiul anticiparii.

3.3. ABORDAREA PRIN COST

Aceasta metoda presupune ca terenul si constructiile sunt evaluate separat; pentru constructii este determinat costul de reconstructie sau de inlocuire a cladirii afectata de uzura fizica si alte deprecieri.

3.3.1. DETERMINAREA COSTULUI ACTUAL AL CONSTRUCTIILOR

Prin metoda costurilor se calculeaza costurile de inlocuire ale constructiilor aferente proprietatii, estimate la data evaluarii, impreuna cu pierderile de valoare datorate uzurii fizice si influentelor mediului exterior, tinandu-se seama si de profitul antreprenorului imobiliar.

Determinarea valorii ramase a cladirii implica parcurgerea urmatoarelor pasi:

- determinarea valorii de inlocuire pentru cladire;
- estimarea depreciierilor;
- determinarea valorii ramase actualizate a cladirilor dupa scaderea depreciierilor din valoarea de inlocuire.

Deprecierea reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de inlocuire ce poate apare din cauze fizice sau externe.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- depreciere fizica – este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura 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.

S-a utilizat:

- Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire – cladiri industriale, comerciale si agricole – Editura IROVAL Bucuresti, 201
- Indici de actualizare a costurilor 2018 – 2019
- Ordinul nr. 85/N din 25.10.1999 – Ghid cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa 1 "Constructii", indicativ P135-99

In ANEXA NR. 2 este prezentata determinarea valorii juste a imobilul supus evaluarii

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.
- valoarea nu contine TVA.

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor, in opinia evaluatorului, **valoarea justa** a proprietatii imobiliare situata in oras Targu Frumos, str. Petru Rares nr. 13, jud. Iasi (corp C2 – extindere Gradinita cu program prelungit), la data de 20.11.2018, este de:

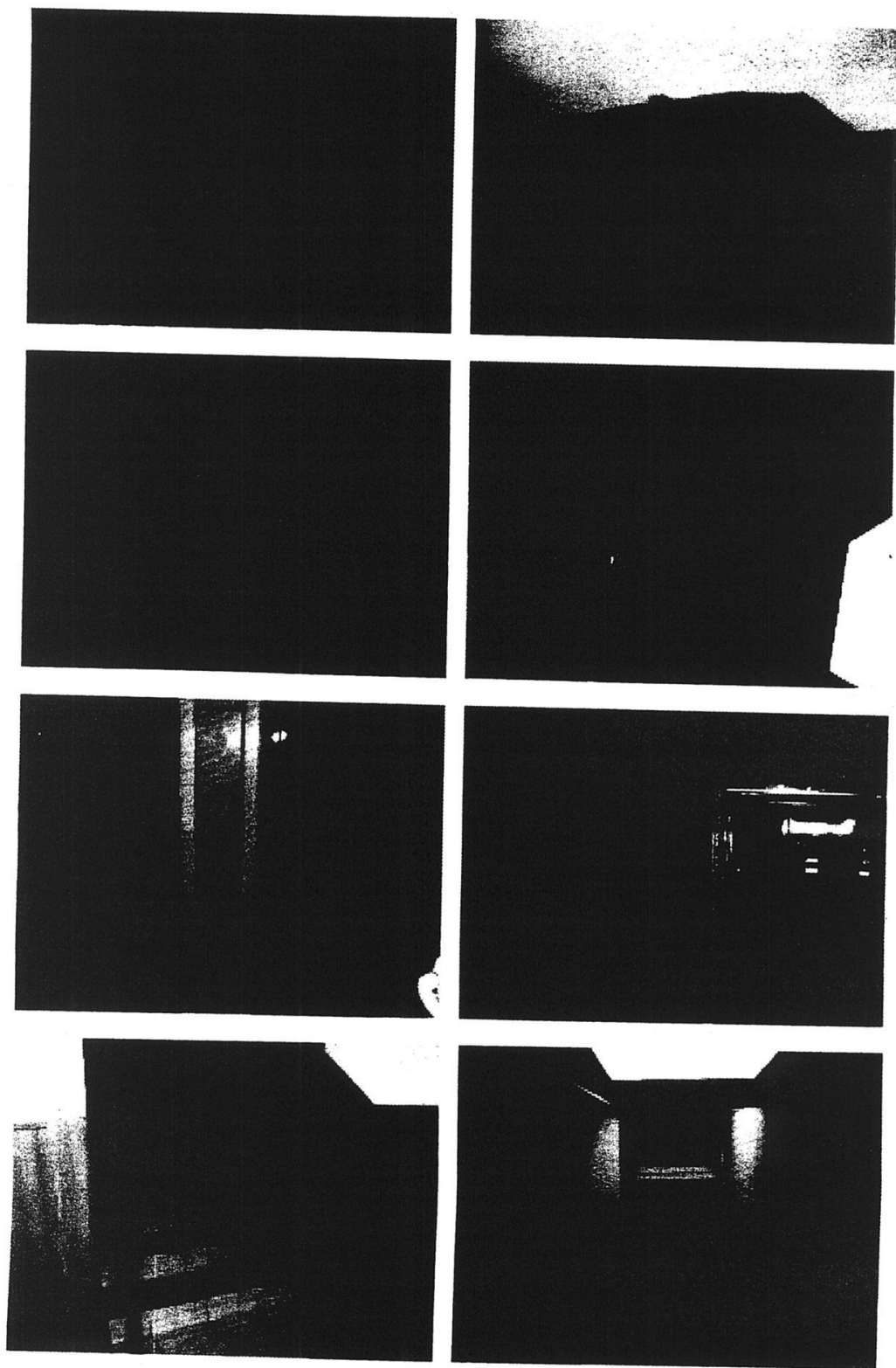
V = 1.032.861 lei

Echivalent a

V = 221.406 euro

ing. George NEACSU
evaluator autorizat ANEVAR
legitimatie 14535





Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Infrastructură							
1	8INFSPBD	179.0	1,173.3	210,020.7	1.000	1.000	210,020.7
Total							210,020.7
Suprastructura							
1	8SSTSPBD	179.0	831.0	148,749.0	1.000	1.000	148,749.0
2	8SSTSPBD	179.0	831.0	148,749.0	1.000	1.000	148,749.0
Total							297,498.0
Finisaj interior							
1	FINSPBD	179.0	1,485.0	265,815.0	1.000	1.000	265,815.0
2	FINSPBD	179.0	1,485.0	265,815.0	1.000	1.000	265,815.0
Total							531,630.0
Instalatii electrice							
1	ELSPBD	179.0	306.9	54,935.1	1.000	1.000	54,935.1
2	ELSPBD	179.0	306.9	54,935.1	1.000	1.000	54,935.1
Total							109,870.2
Instalatii sanitare							
1	SASPB	179.0	63.4	11,348.6	1.000	1.000	11,348.6
2	SASPB	179.0	63.4	11,348.6	1.000	1.000	11,348.6
Total							22,697.2
Instalatii de incalzire							
1	IVSPBD	179.0	118.9	21,283.1	1.000	1.000	21,283.1
2	IVSPBD	179.0	118.9	21,283.1	1.000	1.000	21,283.1
Total							42,566.2
Finisaj fatada (calcul pentru suprafete opace)							
1	XPOLISTIF10	205.7	253.3	52,098.7	1.000	1.000	52,098.7
Total							52,098.7
Invelitoare							
1	INVTZ	186.6	373.0	69,601.8	1.000	1.000	69,601.8
Total							69,601.8
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)							1,335,982.8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)							1,122,675.0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/MP)							2,090.6

$$D_{fn} = D_1 + (D_2 - D_1) / (V_2 - V_1) * (V_{ef} - V_1)$$

Vef	ani	10.00
D1	%	5
D2	%	8
V1	ani	8
V2	ani	10
Dfn		8.0

Cost inlocuire brut fara TVA	lei	1,122,675
Vechime	ani/luni	10
Uzura fizica	%	8.0
Uzura fizica	lei	89,814
Cost inlocuire net fara TVA	lei	1,032,861
Valoare justa fara TVA	lei	1,032,861
Valoare justa fara TVA	euro	221,406