

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI TÂRGU FRUMOS
JUDEȚUL IAȘI



HOTĂRÂREA nr. 43 din 23.04.2019

privind însușirea în inventarul domeniului public a imobilului cu denumirea grup de garaje (atelier școală), situat în strada Cuza Vodă nr. 65A, orașul Târgu Frumos și însușirea raportului de evaluare și a valorii evaluate, precum și înscrierea în evidențele contabile

Consiliul Local al Orașului Târgu Frumos, Județul Iași,

Având în vedere:

Având în vedere prevederile H.G. nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunelor, orașelor, municipiilor și județelor;

Având în vedere 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;

Având în vedere prevederile art. 3 alin. 4, art. 18 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;

Având în vedere prevederile art. 36 alin. 2 lit. c) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere expunerea de motive nr. 32830/11.04.2019;

Având în vedere proiectul de hotărâre nr. 32831/11.04.2019;

Având în vedere Raportul compartimentului de resort întocmit de Compartimentul Administrarea Patrimoniului, înregistrat cu nr. 32832/11.04.2019;

Având în vedere Autorizația de construire nr. 44 din 15.04.2002;

Având în vedere Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1813/14.09.2012, înregistrat la Liceul Tehnologic „Petru Rareș” cu nr. 3521/14.09.2012 și la secretariatul primăriei Orașului Târgu Frumos cu nr. 46682/19.11.2018;

Având în vedere Protocolul încheiat la data de 15.01.2019, înregistrat la Liceul Tehnologic „Petru Rareș” cu nr. 45/15.01.2019 și la secretariatul primăriei Orașului Târgu Frumos cu nr. 27358/15.01.2019;

Având în vedere Raportul de evaluare nr. 31834/26.03.2019;

Având în vedere 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. 33520/23.04.2019;

Având în vedere avizul favorabil al Comisiei juridice, de învățământ, sănătate, familie, muncă și protecție socială, cultură, culte, tineret și sport din cadrul Consiliului local al orașului Târgu Frumos nr. 33526/23.04.2019;

Având în vedere avizul favorabil Comisiei de amenajare a teritoriului, urbanism, protecție mediu, turism și agricultură din cadrul Consiliului local al orașului Târgu Frumos înregistrat la secretariatul primăriei orașului Târgu Frumos cu nr. 33509/23.04.2019;

În temeiul art. 45 alin. 3 din Legea administrației publice locale nr. 215/ 2001,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă introducerea în domeniul public al orașului Târgu Frumos a imobilului – grup garaje (atelier școală), situat în strada Cuza Vodă nr. 65A, orașul Târgu Frumos, edificat conform Autorizației de construire nr. 44/15.04.2002 și a Protocolului nr. 27358/15.01.2019, și înscrierea acestuia în anexa 4 a inventarului domeniului public al orașului Târgu Frumos.

Art. 2. Se însușește Raportul de evaluare înregistrat cu nr. 31834/26.03.2019, întocmit de expert evaluator membru corporativ ANEVAR nr. 0572 – EVALIASI S.R.L., conform anexei care face parte integrantă din prezenta, pentru imobilul – grup garaje (atelier școală), situat în strada Cuza Vodă nr. 65A, orașul Târgu Frumos.

Art.3. Prezenta hotărâre va sta la baza înscrierii imobilului – grup garaje (atelier școală), situat în strada Cuza Vodă nr. 65A, orașul Târgu Frumos, edificat conform Autorizației de construire nr. 44/15.04.2002, a Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1813/14.09.2012 și a Protocolului nr. 27358/15.01.2019, în inventarul domeniului public al Orașului Târgu Frumos și în evidențele contabile cu valoarea evaluată.

Art.4. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se împuternicește Primarul prin aparatul de specialitate.

Art.5. 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 și/sau pe site-ul instituției.

Președinte de ședință,

Consilier local

Mihai Condurache

Avizează pentru legalitate,

Secretar

Spulber Felicia – Elena

Prezenta hotărâre a fost adoptată în ședința publică ordinară din data de 23.04.2019, cu un număr de 16 voturi „pentru”, 0 „abțineri” și 0 voturi „împotriva” exprimate de un număr de 16 consilieri locali prezenți la ședință din cei 17 consilieri locali în funcție.

Anexă la H.C.L. m. 43 / 23.04.2019

ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
JUDEȚUL IASI
SECRETARIAT
INTRARE / IEȘIRE NR. 31834
Ziua 26 Luna 03 Anul 2019

RAPORT DE EVALUARE

AL PROPRIETATII IMOBILIARE SITUATA IN
ORAS TARGU FRUMOS, STR. CUZA VODA NR. 65A,
JUD. IASI
ATELIER SCOALA (GRUP DE GARAJE)

PROPRIETAR: ORASUL TARGU FRUMOS

BENEFICIAR: ORASUL TARGU FRUMOS
LICEUL TEHNOLOGIC PETRU RARES

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



IASI, MARTIE 2019

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluarii

Prezentul raport de evaluare are ca obiect estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare situata in Oras Targu Frumos, str. Cuza Voda nr. 65A, jud. Iasi (atelier scoala), proprietatea orasului Targu Frumos.

Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare are ca scop **estimarea valorii de piata** a proprietatii imobiliare in vederea inregistrarii in evidenta contabila si patrimoniu. Evaluarea a fost solicitata de catre Orasul Targu Frumos, prin administrator Liceul Tehnologic Petru Rares.

Tipul proprietatii

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

Data evaluarii

Data evaluarii este 19.03.2019.

Cursul BNR la data de 19.03.2019 este 1 Euro = 4,7525 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, atelier scoala.

OPINIA EVALUATORULUI

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare situata in oras Targu Frumos, str. Cuza Voda nr. 65A, jud. Iasi (atelier scoala – grup de garaje), la data de 19.03.2019, este de:

$V_p = 398.873$ lei

Echivalent a

$V_p = 83.929$ 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 efectuării programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR detin cunostintele 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

Beneficiarii sunt orașul Târgu Frumos, cu sediul în Târgu Frumos, str. Cuza Voda nr. 67, județul Iași și Liceul Tehnologic Petru Rareș cu sediul în Târgu Frumos, str. Cuza Voda nr. 65A.

1.3. OBIECTUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară situată în Oraș Târgu Frumos, str. Cuza Voda nr. 65A, jud. Iași (atelier școală – grup de garaje), proprietatea Orașului Târgu Frumos.

1.4. SCOPUL SI DATA EVALUARII

Evaluarea este necesara pentru **estimarea valorii de piata** a proprietatii imobiliare in vederea inregistrarii in evidenta contabila si patrimoniu. Evaluarea a fost solicitata de catre Orasul Targu Frumos, prin administrator Liceul Tehnologic Petru Rares.

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 18.03.2019 – 19.03.2019, raportul fiind redactat in forma finala la data de 19.03.2019. Inspectia a fost efectuata in data de 19.03.2019.

Data evaluarii: 19.03.2019.

Cursul BNR la data de 19.03.2019 este 1 euro = 4,7525 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 particaliari;
- Autorizatia de construire nr. 44/15.04.2002
- Extras din proiectul pentru autorizare
- 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. Cuza Voda nr. 65A, jud. Iasi (atelier scoala – grup de garaje), este proprietatea Orasului Targu Frumos, conform autorizatiei de construire nr. 44/15.04.2002.

2.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Proprietatea imobiliara evaluata este amplasata in zona centrala, pe str. Cuza Voda.

Zona este una rezidentiala, comerciala, administrativa, 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 :

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

2.3. DESCRIEREA IMOBILULUI DE EVALUAT

Proprietate imobiliara este situata in orasul Targu Frumos, pe str. Cuza Voda nr. 65A, in incinta Liceului Tehnologic Petru Rares.

Constructie – atelier scoala (grup de garaje)

- anul constructiei : 2003;
- regim de inaltime: parter;
- suprafata construita: 277,16 mp;
- suprafata utila: 222,20 mp;
- fundatie continua de beton armat;
- structura pe zidarie de BCA si tevi de $\Phi 100$;
- acoperis tip sarpanta lemn
- invelitoare tabla zincata
- usi exterioare metalice;
- ferestre exterioare din PVC cu geam termopan
- ferestre interioare (intre incaperi) din profile otel cu geam simplu
- pardoseli din beton
- centrala termica proprie, radiatoare Ol, instalatie termica Ol.
- utilitati: energie electrica, apa, canalizare, gaz metan.

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. Condițiile 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 aceeași 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 aceeasi 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 deprecierilor;
- determinarea valorii ramase actualizate a cladirilor dupa scaderea deprecierilor 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.

Constructie – atelier scoala (grup de garaje)

S-a utilizat Catalogul de reevaluare nr. 122, fisa nr. 3 – fisa de indicatori ai valorii de inlocuire atelier pentru revizii si intretinerea autovehiculelor

Caracteristici specifice obiectului

Cladire parter cu incaperi pentru revizia autovehiculelor si incaperi pentru ateliere, incarcare acumulatori, grup convertizor etc. (suprafata construita cca. 140 mp).

Pereti portanti, din zidarie sau schelet din beton armat, planseu din beton armat, acoperis – terasa din beton armat izolat termic sau hidrofulg sau sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla sau tabla, canal de revizie din beton sau piatra.

Inaltime medie ponderata = 4 m

Instalatii electrice de iluminat si forta

Instalatii sanitare

Incalzire cu sobe.

Delimitarea obiectului

- cladirea se considera complet terminata, inclusiv canalul de revizie si trotuarul din jurul cladirii
- instalatiile electrice se considera pana la cofret, iar instalatia sanitara pana la bransament.

Unitatea de referinta

- 1 mp arie desfasurata (Ad)

Indicatorii valorii de inlocuire

- Constructii = 900 lei/mpAd
 - Instalatii electrice = 80 lei/mpAd
 - Instalatii sanitare = 18 lei/mpAd
- Total = 998 lei/mpAd

Termeni de corectie

- In cazul incalzirii cu instalatie centrala, fara centrala proprie, se adauga = 120 lei/mpAd

TOTAL = 1118 lei/mpAd

Cost cladire conform preturi catalog evaluare = 277,16 mp x 1118 lei/mpAd = 309865 lei

Indice de actualizare = 3,0035746

Cost cladire actualizat = 930.703 lei

Cost inlocuire cladire (fara TVA) = 782.103 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 14% dar, datorita starii tehnice se estimeaza o uzura fizica de 25%. Datorita destinatiei constructiei, se considera o depreciere functionala de 15% si o depreciere economica de 20%.

ESTIMAREA DEPRECIERII TOTALE A CONSTRUCTIEI

Depreciere fizica	782,103	25%	586,577
Depreciere functionala	586,577	15%	498,591
Depreciere externa	498,591	20%	398,873
Cost de inlocuire (lei)			398,873
Curs euro/leu la 19.03.2019			4.7525
Cost de inlocuire (euro)			83,929

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, str. Cuza Voda nr. 65A, jud. Iasi (atelier scoala – grup de garaje), la data de 19.03.2019, este de:

Vp = 398.873 lei

Echivalent a

Vp = 83.929 euro

ing. George NEACSU
evaluator autorizat ANEVAR
legitimatie 14535





