



HOTĂRÂRE

privind aprobarea achiziției imobilului spațiu comercial situat în clădire Bloc locuințe, satul Bogdănești

Analizând normele juridice, respectiv:

- art. 120 și art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată,
- art. 3, art. 4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997,
- art. 7 alin. (2) și art. 1166 din Codul Civil,
- art. 2, art. 3 lit.e), art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală, actualizată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 354 și 355 din Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Luând act de referatul de aprobare prezentat de către primarul comunei, în calitatea sa de inițiator, prin care se susține necesitatea și oportunitatea proiectului, raportul de specialitate al compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului, raportul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local Bogdănești;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. 1 și 2 lit. b, alin. 4 lit. e, f, art. 139 alin. 1 din Codul Administrativ, aprobat prin Ordonanța de urgență a Guvernului României nr. 57/2019, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul local al comunei Bogdănești, județul Vaslui, adoptă prezenta hotărâre.

Art.1. Se aprobă Raportul de evaluare a imobilului Spațiu comercial, din cadrul imobilului NC70800, localitatea Bogdănești, comuna Bogdănești, situat la parterul clădirii bloc de locuințe cu 2 etaje, pe terenul proprietatea privată a Comunei Bogdănești, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR Năfornîță Florinel, legitimație nr. 14482/2022, prevăzut în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă achiziționarea imobilului prevăzut la art. 1, deținut de către Cooperativa de Consum Băcani-Bogdănești.

Art.3. Se aprobă prețul de cumpărare a imobilului prevăzut mai sus de 60.000 de lei.

Art.4. Cheltuielile pentru cumpărarea imobilului, respectiv plata imobilului, taxele notariale și cele privind actualizarea cărții funciare, vor fi suportate de către cumpărător din fondurile bugetului local.

Art.5. Imobilul cumpărat în condițiile prezentei hotărâri se înregistrează ca aparținând domeniului privat al comunei Bogdănești, județul Vaslui, la valoarea prevăzută în contractul de vânzare-cumpărare iar inventarul domeniului privat al comunei se completează în mod corespunzător.

Art.6. Aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se asigură de către primarul Comunei Bogdănești, județul Vaslui.

Art.7. Secretarul general al comunei va asigura comunicarea prezentei hotărâri persoanelor și instituțiilor interesate, și va urmări publicarea în Monitorul oficial local al comunei Bogdănești.

Bogdănești, 30.03.2023

Nr. 15

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Constantin BÎRSAN



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL,
Gheorghită-Laurențiu STÂNGĂ

PFA Năforniță Florinel
(neplatitor de TVA), CIF 27961907
Adresa: mun. Vaslui, Str Mihail Racoviță, nr. 1, jud Vaslui
E-mail : florinel.nafornita@yahoo.ro; Tel:0727307943
Cont :RO20BTRLRONCRT0537877101



N.I : 36/12.10.2022

ANEXĂ LA
HOTĂRÂREA CONSILIULUI
LOCAL NR. 15/2023

RAPORT DE EVALUARE



TIP IMOBIL : Spatiu comercial parter de bloc, S+P+2^E;

ADRESA : Loc Bogdanesti , com . Bogdanesti , jud Vaslui

CLIENT : PRIMARIA COMUNEI BOGDANESTI , jud. Vaslui

Proprietar: COOPERATIVA DE CONSUM BACANI- BOGDANITA ,jud. Vaslui
Scopul evaluarii: cumparare



Evaluator autorizat: Năforniță Florinel
specialitatea EPI ;EBM;
Parafa ANEVAR:14482/2022

Octombrie – 2022



<PUBLIC>

REZUMAT – fapte, ipoteze speciale, rezultatele analizelor, concluzii



În conformitate cu contractul de evaluare și datele înregistrate în baza de date proprie a evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv Primăriei Bogdanesti ,jud.Vaslui în calitate de client, evaluarea s-a realizat cu scopul aflării VALORII DE PIATA privind spatiul comercial parter de bloc cu 2 etaje situat în Loc Bogdanesti ,Com Bogdanesti , aflat în proprietatea Cooperativei de Consum Bacani- Bogdanita , jud Vaslui; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața nici unui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Prezenta evaluare se referă la **proprietatea imobiliară**: spațiu comercial parter de bloc cu 2 etaje , amplasat în Loc Bogdanesti , com Bogdanesti , jud Vaslui , proprietar Cooperativa de Consum Bacani – Bogdanita, jud Vaslui , Su = 218.58 mp .

Proprietatea evaluată, din punct de vedere al drepturilor asupra ei, este structurată astfel:

- clădirea : deținut cu drept de proprietate, Cooperativa e Consum Bacani-Bogdanita , jud Vaslui;
- terenul aferent : proprietar UAT Bogdanesti , nu intra în calcul.

Proprietatea evaluată nu este înscrisă în cartea funciară

Proprietatea a fost inspectată în data de 07.10.2022 personal de către evaluator autorizat Năfornita Florinel împreună cu reprezentantul proprietarului; data evaluării este 12.10.2022; cursul valutar valabil la această dată este 4,9367 RON pentru 1 EUR.

Procesul evaluării a fost condus iar prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor – 2022, precum și alte standarde și ghiduri de evaluare elaborate de către ANEVAR.

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la tipul de proprietate și caracteristicile pieței imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că **indicația asupra valorii de piață** a amplasamentului analizat, la data de 12.10.2022 este cea obținută în abordarea prin cost susținută și prin abordarea prin venit ,care este relevantă pentru tipul de proprietate analizat, adecvată cerințelor proprietarului și condițiilor actuale ale pieței,bazată pe fapte de piață relevante și suficiente.

Astfel, indicația valorii de piață este:

Valoarea de piata: 12.500E/61.709 lei

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- valorile opinat sunt fără TVA;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei optombrie 2022;

Data : 12.10.2022, Vaslui

Raport de evaluare realizat de: Evaluator Autorizat ,Năfornită Florinel





Cuprins:

1. Termenii de referință ai evaluării

- 1.1 Identificarea și competența evaluatorului
- 1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați
- 1.3 Scopul evaluării
- 1.4 Identificarea activului supus evaluării
- 1.5 Tipul valorii
- 1.6 Data evaluării
- 1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
- 1.8 Natura și sursa informațiilor utilizate
- 1.9 Ipoteze și ipoteze speciale
- 1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 1.11 Declararea conformității evaluării cu SEV
- 1.12 Descrierea raportului
- 1.13 Riscuri generale ale pieței definite

2. Prezentarea datelor

- 2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică
- 2.2 Analiza datelor despre localitate, zonă și vecinătate
- 2.3 Analiza datelor despre amplasament și teren
- 2.4 Date privind impozitele și taxele
- 2.5 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente
- 2.6 Concluziile analizei proprietății

3. Analiza pieței imobiliare specifice

- 3.1 Tipul proprietății, identificarea pieței
- 3.2 Fapte curente
- 3.3 Analiza cererii solvabile
- 3.4 Analiza ofertei competitive
- 3.5 Analiza echilibrului
- 3.6 Concluziile analizei de piață
- 3.7 Considerente privind cea mai bună utilizare

4. Evaluarea

- 4.1 Abordarea prin Cost
- 4.2 Abordarea prin venit

5. Anexe





1 Termeni de referință ai evaluării

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Prezenta evaluare este realizată de către **evaluator autorizat NĂFORNIȚĂ FLORINEL**.

Proprietatea a fost inspectată în data de 07.10.2022 personal de către evaluator autorizat **Năforniță Florinel**; în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara **evaluatorului** care semnează mai jos;

Acesta la data elaborării prezentului raport, este evaluator autorizat, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și are competența necesară întocmirii acestuia. Inspekția proprietății a constat în vizualizarea clădirii.

Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

Activitatea evaluatorului referitor la proprietatea evaluată se limitează strict la analiza sa, a utilizării ei și a pieței specifice, luând în considerare "calitățile" și "defectele" care dau proprietății o poziție relativă între cele din piața sa.

Prestația evaluatorului este limitată strict la clauzele contractului încheiat; acestea nu includ obligativitatea de a oferi în continuare consultanță sau mărturii în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

1.2 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv:

- **Primăria Bogdanesti , jud Vaslui** în calitate de solicitant al raportului de evaluare;
- **Primăria Bogdanesti , jud Vaslui** în calitate de client;



Raportul de evaluare conține informații adecvate doar necesităților celor cărora se adresează.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților îndrept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.



1.3 Scopul evaluării

Scopul evaluării este **informarea Clientului asupra valorii de piata pentru cladirea precizata mai sus, in vederea fundamentarii unor decizii administrative - specifice administrarii si gestiunii bunurilor aflate in proprietate publica (in situatia de fata - posibilitatea cumpararii).**

Este interzisa utilizarea raportului de evaluare, integral sau in parte, in orice alt scop, altul decat cel expres si explicit declarat in cuprinsul sau.

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea si nu i se poate angaja nicio forma de raspundere juridica pentru continutul prezentului raport de evaluare, daca raportul este utilizat in orice alt scop, altul decat cel pentru care a fost intocmit.

1.4 Identificarea activului supus evaluării

Identificarea patrimoniala :

Conform documentelor puse la dispozitie, cladirea face parte din domeniul privat al Cooperativei de Consum Bacani- Bogdanita .

Identificarea cladirii :

Identificarea cladirii in teren s-a realizat in baza documentelor puse la dispozitie de catre Client, respective prin: denumire / adresa / locatie / alte elemente descriptive de identificare.

Obiectul evaluării il constituie **spatiul comercial parter de bloc** , situat in **Comuna Bogdanesti , Loc Bogdanesti , Judet Vaslui** , ce apartine domeniului privat al Cooperativei de Consum Jud Vaslui , denumit in continuare **cladirea**.

Sarcini înscrise în cartea funciară a imobilului evaluat:

- Nu este cazul ;

Drepturi de proprietate evaluat :

Documentele puse la dispozitie evaluatorului si anexate prezentului raport de evaluare indica faptul ca activul – cladire in cauza **apartine domeniului privat al Cooperativei de Consum Bacani - Bogdanita , jud Vaslui** .

Dreptul de proprietate supus evaluării se considera a fi un drept absolut, care ofera titularului acestuia dreptul de a poseda si a dispune de bunuri, in mod perpetuu. Urmare a



discutiilor purtate cu Clientul si in baza documentelor puse la dispozitie , nu au fost identificate alte drepturi subordonate sau de folosinta si nici restrictii care sa influenteze dreptul de proprietate asupra evaluarii , cunoscute sau evidente.

Se va supune evaluarii dreptul de proprietate absolut / deplin asupra caldirii evaluate , in ipoteza ca acesta este valabil , liber transmisibil si nu este gravata de nici o sarcina.

Identificarea problemelor de natura juridica care rezulta din analiza documentelor ce atesta dreptul de proprietate asupra cativelor evaluate nu este de competenta evaluatorului si pe cale de consecinta nu ii va angaja raspunderea.

Conform Codului Civil :

“ Proprietatea publica este dreptul de proprietate ce apartine statului sau unei entitati administrative- teritoriale asupra bunurilor care, prin natura lor sau prin declaratia legii, sunt de u zori de interes public, cu conditia sa fie dobandite prin unul dintre modurile prevazute de lege “

“ Bunurile proprietatea publica sunt anielabile, imprescriptibile si insesizabile “

“ Proprietatea acestor bunuri nu se stinge prin neuz si nu poate fi dobandita de terti prin uzucapiune sau, dupa caz, prin posesia de buna- credinta asupra bunurilor mobile”

“In conditiile legii bunurile proprietatea publica pot fi date in administrate sau in folosinta si pot fi concesionate sau inchiriate”

Activ de sector privat -o proprietate detinuta si/sau administrate de o agentie guvernamentala sau cvasi- guvernamentala si este alcatuit din bunuri aflate in proprietatea lor si care nu fac parte din domeniul public

1.5 Tipul valorii

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu termenii de referinta si scopul evaluarii, avand in vedere instructiunile si informatiile primite de la Client, reprezinta o estimare a valorii de piata (cu particularitatile prezentate in continuare) - ca baza a valorii si a metodologiei aplicabile in situatia specifica a concesionarii, asa cum este aceasta definita in SEV 104 - Tipuri ale valorii:

„Valoarea de piata este 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 implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri.”

Potrivit Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, modificata si completata, art 17: “limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente”



Metodologia de calcul și estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul și obiectul evaluării și de recomandările Standardelor de Evaluare a bunurilor, precum și prevederile legislației specifice, în vigoare. Valoarea redevenței lunare potențial obținabile a fost calculată în baza principiului consacrat și legal, al recuperării de către proprietar a valorii de piață actuale într-o perioadă de 25 ani - reprezentând jumătate din perioada de concesiune legală de 49 ani.

Previziunile sau estimările continute în raport sunt bazate pe condițiile economice, fiscale, juridice și politice actuale, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie generală stabilă în continuare. Prin urmare, concluziile prezentului raport își pot pierde valabilitatea în funcție de condițiile viitoare.

Pentru oricare alt scop decât cel declarat mai sus, clădirea supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

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.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la sută de EURO întregă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în RON, la un cursul de schimb valabil la data evaluării, rezultatul fiind rotunjit. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

1.6 Data evaluării

Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada **martie 2022**; data evaluării este **07.03.2022**; cursul valutar valabil la această dată este 4.9491 RON pentru 1 EUR; data raportului este 07.03.2022.

1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate componentele acesteia.

În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante.



În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.



1.8 Natura și sursa informațiilor utilizate

Informațiile utilizate au fost:

- Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:
 - datele de identificare ale proprietății evaluate – adresă, identificare fizică pe teren realizată împreună cu reprezentantul proprietarului;
 - documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării (puse la dispoziția evaluatorului la data evaluării); lista documentelor puse la dispoziție este prezentată în capitolul 2.
 - suprafețele preluate din documentele puse la dispoziția evaluatorului;
 - măsuratori la fața locului privind determinarea suprafeței utile supuse închirierii;
 - istoricul proprietății;
 - responsabilitatea pentru aceste informații revine integral reprezentantului proprietarului.
- Informații la care are acces evaluatorul:
 - informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
 - date privind piața imobiliară locală cunoscute la data evaluării incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass media de specialitate
 - datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
 - **Standardele de evaluare a bunurilor – 2022**
 - Bibliografie de specialitate.

1.9 Ipoteze și ipoteze speciale

A. Ipoteze

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată:

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și



beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.

- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta locația, suprafețele și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de client și descrise în raport.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Proprietatea a fost evaluată ipoteza că este liberă de sarcini; conform scopului prezentat, obiectul evaluării este considerat în situația dinaintea instituirii oricărei potențiale ipoteci înscrise în cartea funciară;
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentantul proprietarului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil).

Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea;

- Se presupune o deținere responsabilă a proprietății.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale proprietății altele decât cele care sunt „la vedere”. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului



asupra valorii. Evaluatorul recomandă părților preocupate de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.

- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea.
- Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți.
- 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 consideră 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.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- 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.
- Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la sută de euro întreagă.

Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în RON, la un curs de 4.9491 RON pentru un 1 EURO, valabil pentru data de 07.03.2022, rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la sută de lei întreagă. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți 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.
- Prestația evaluatorului este limitată strict la clauzele contractului încheiat; acestea nu includ obligativitatea de a oferi în continuare consultanță sau mărturia în instanță relativ la proprietatea în chestiune.



- Activitatea evaluatorului referitor la proprietatea evaluată se limitează strict la analiza sa, a utilizării ei și a pieței specifice, luând în considerare "calitățile" și "defectele" care dau imobilului o poziție relativă între cele din piața sa.



B. Ipoteze speciale

Valoarea estimată este determinată pe baza unei/unor ipoteze speciale:

Valoarea se refera la cladirea evaluata, in starea si configuratia existenta la data inspectarii pe teren, in ipoteza speciala ca aceasta nu a suferit nicio modificare de la data inspectiei si pana la data evaluarii. Evaluatorul nu a avut la dispozitie documente din care sa reiasa descrierea legala a cladirii, astfel incat identificarea si descrierea prezentata in cadrul raportului de evaluare se bazeaza doar pe informatiile furnizate de catre Client si pe informatiile culese de evaluator cu ocazia inspectiei in teren. Daca eventuale documente care nu au fost puse la dispozitia evaluatorului vor fi in discrepanta cu descrierea efectuata in prezentul raport, opinia evaluatorului va trebui revizuita.

Pentru cladirea in cauza nu a fost pusa la dispozitie documentatie cadastrala, astfel incat prezenta evaluare va lua in considerare suprafata masurata indicata in releveul pus la dispozitie de catre Client. Intrucat suprafata inregistrata in documentele de proprietate (Hotarare si Autorizatie de construire) difera de suprafata indicata in releveul pus la dispozitie - prezenta evaluare va lua in considerare suprafata masurata indicata in releveu, in ipoteza speciala ca aceasta corespunde realitatii din teren.

Calitatea de evaluator autorizat nu ofera competente in domeniul masurarii suprafetelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor de specialitate care au intocmit documentele ce stau la baza evaluarii, respectiv a Clientului pentru documentele puse la dispozitie. Daca eventuale lucrari topografice ulterioare cu referire la cladirea evaluata vor indica alte suprafete/limite ale cladirii, iar Clientul le va inregistra in mod corespunzator in patrimoniul - prezenta evaluare va trebui reconsiderata, la solicitarea Clientului.

Evaluatorul apreciaza ipotezele speciale ca fiind rezonabile si adecvate cu circumstantele particulare ale prezentei evaluari si subliniaza ca valoarea de piata astfel estimata - in baza unor ipoteze speciale, ar putea sa nu fie realizabila la o data viitoare, cu exceptia cazului in care situatia de fapt de la aceea data viitoare este identica cu cea descrisa in ipotezele speciale.

1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care sau făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

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



Utilizatorul desemnat este PRIMĂRIA Bogdanesti ,jud Vaslui iar scopul utilizării raportului de evaluare este de a afla **Valoarea de Piață în vederea cumpararii** .



1.11 Declararea conformității evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor – 2022 împreună cu ghidurile de evaluare adecvate tipului proprietății și a scopului declarat. Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele Anevar în vigoare, după cum urmează:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Documentare și conformare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 104 - Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;

Standarde pentru utilizări specifice 2022 :

- SEV 400 – Verificarea evaluării;

În prezentul raport nu au fost necesare abateri de la Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 .

Prezentul raport de evaluare poate fi verificat în conformitate cu prevederile Standardului de Evaluare a Bunurilor: SEV 400 – Verificarea evaluării.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, acolo unde a fost necesară abaterea de la standardele enumerate mai sus, s-au enunțat ipoteze speciale, care au fost asumate de către destinatarul raportului de evaluare și au devenit parte integrantă din instrucțiunile evaluării, respectiv Termenii de referință ai evaluării (SEV 101).

1.12 Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate.

Acolo unde au fost necesare excluderi sau abateri de la respectivul Standard, s-au enunțat ipoteze speciale.

1.13 Riscuri generale ale pieței definite



În contextul stabilizării pieței imobiliare respectiv a riscurilor generale legate de limitarea creditării de către instituțiile financiare a unui segment semnificativ din potențialii cumpărători, pentru proprietatea evaluată exista un risc mediu datorat caracteristicilor pieței specifice (teren intravilan, mediu cotate pe piața specifică) și continuării trendului de evoluție în scădere usoară a prețurilor proprietăților imobiliare.



1.13.1 Riscuri specifice ale proprietății în caz de vânzare

- Referitor la **„activitatea curentă și tendințele pieței relevante”** – piața relevantă al proprietății evaluate, în stadiul ei actual, este mediu segmentată, în stagnare;
- Referitor la **„cererea anterioară, curentă și viitoare pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare”** – până în ultima parte a anului 2008, pentru proprietățile rezidențiale similare cu cea evaluată, localizate în aceeași zonă (sau echivalentă), s-a manifestat o cerere în creștere, după care, până în prezent, cererea a scăzut datorită posibilităților reduse de finanțare și a creșterii costurilor cu aceasta; în prezent, cerea curentă este la un nivel mic și estimăm că pe termen scurt și mediu ea va urma aceeași tendință;
- Referitor la **„cererea potențială sau probabilă pentru alte utilizări”**, luând în considerare localizarea și caracteristicile tehnico – constructive ale proprietății evaluate precum și solicitările pieței, nu se pot identifica utilizări alternative;
- Referitor la **„vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia”** precizăm că vandabilitatea curentă a proprietății în acest moment este aproape de media pieței specifice; luând în considerare atât tipul proprietății cât și dimensiunea mare a acesteia, pentru ca să existe un **„marketing adecvat”**, în înțelesul definiției din Standard a **„valorii de piață”**, perioada probabilă de expunere pe piață ar fi mare. Acest fapt estimăm că se va menține și în viitorul apropiat;
- Referitor la **„impactul oricăror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a garanției pe perioada creditului”**, pentru proprietatea imobiliară evaluată, înafara celor expuse la cap.1.13.1 – Riscuri generale ale pieței definite – de mai sus, nu mai există și alte riscuri;.
- Referitor la **„abordarea valorii a cărei indicație a fost adoptată și gradul de fundamentare al acesteia cu informații de piață”** precizăm că opinia evaluatorului a fost exprimată pe baza rezultatelor obținute în abordarea prin



venit, care este relevantă pentru tipul de proprietate analizat, adecvată cerințelor finanțatorului și condițiilor actuale ale pieței, bazată pe fapte de piață relevante și suficiente.



2. Prezentarea datelor

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.

Prezenta evaluare se referă la **proprietatea imobiliară**: Spațiu comercial parter de bloc cu 2 etaje , Sc 260.54mp ; Su 218.58 mp situate in Loc Bogdanesti , com Bogdanesti , jud Vaslui .

Descrierea construcției

Data construcției- 1982 cu structura din cadre beton armat, zidărie portantă din cărămida tip BCA pardoseli din beton sclivisit, planșeu din beton armat, fără finisaje interioare și exterioare , tamplarie , uzura fizică avansată, infiltrații de apă în planșeu , crapături în pardoseli .





<PUBLIC>





Descrierea amplasamentului

Construcția este amplasată în zona ultracentrală a loc Bogdanesti.

Specificul predominant al zonei este : zona de spații rezidențiale tip case parter și mansardă , institutii administrative .

Regimul de înălțime al clădirilor din zona este P+2 niveluri

Conform documentelor puse la dispoziție proprietarul imobilului evaluat este UAT.

Bogdanesti ptr teren respective Cooperativa de Consum Bacani- Bogdanita , jud Vaslui , domeniu privat.

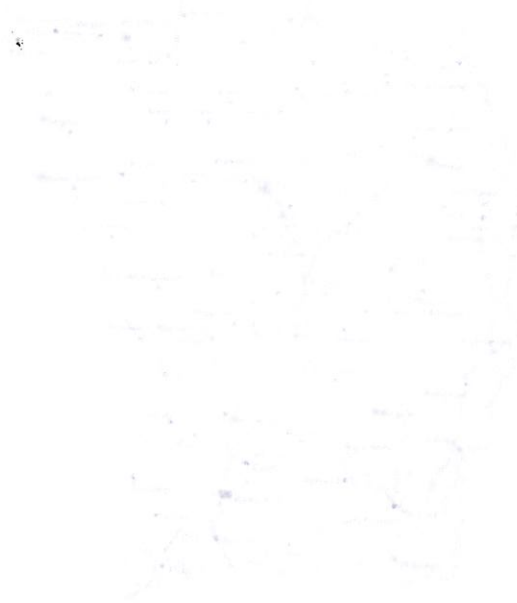
Din declarația proprietarului reiese faptul ca : :

- nu există sarcini asupra imobilului ;
- nu există sechestre;
- Servituți/superficii ce afectează proprietatea - nu este cazul;

2.2 Analiza datelor despre localitate, zonă și vecinătate



Județul
Vaslui



Județul VASLUI este așezat în partea de est a țării. Sunt vecini, la est Republica Moldova, granița constituind râul Prut, la vest, județele Neamț, Bacău, Vrancea, la sud, județul Galați și la nord, județul Iași

Județul Vaslui reprezintă 2,2% din suprafața României și acoperă 5318 kmp. Întinzându-se pe cursul superior și mijlociu al râului Bârlad, străbate partea de sud și sud-est a Podișului Central Moldovenesc; în partea australă separă Colinele Tutovei de Dealurile Fălciului.

Din punct de vedere al organizării administrativ-teritoriale, județul Vaslui are 3 municipii (Vaslui, Bîrlad și Huși), două orașe (Negrești și Murgeni) și 81 comune cu 449

de sate (Anexa).

Relieful este format în întregime din ansamblurile de culmi și de largi orientate, în majoritatea situațiilor, NS.

Ca principale unități de relief prezente pe teritoriul județului Vaslui se pot evidenția: Podișul Central Moldovenesc, estul Colinelor Tutovei, Dealurile Fălciului, Depresiunea Huși și Depresiunea Elan-Săratu, toate fiind subunități fizico-geografice ale Podișului Bârladului.

Teritoriul județului Vaslui fiind situat în estul țării, cu o largă deschidere către Europa răsăriteană, formele de relief specifice sunt acoperite de masele de aer rece de masă ale anticlonului siberian, iar vara de aer uscat continentală sau tropicală; climatele sunt astfel un caracter temperat continental cu accentuări mai mari în sudul Podișului Moldovei, limita de sud a județului.

Economia județului Vaslui



Situația existentă a economiei vasluiene este rezultatul schimbărilor profunde prin care a trecut județul în ultimele decenii: de la industrializarea forțată din perioada comunistă la prăbușirea industriei de după 1990. Toți indicatorii care caracterizează situația economică a județului arată situații negative (dacă nu dezastruoase), într-un context al



lipsei fondurilor pentru dezvoltarea economică locală care este cel mai important factor al dezvoltării județului. 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 cu agricultura. După căderea comunismului, întreprinderile din

zonă au fost scoase la vânzare, iar în prezent cea mai mare parte a unităților industriale este în proprietate privată. Acest lucru nu înseamnă rezolvarea problemelor din industria vasluiană.

2.2.2 Analiza datelor despre zona și venindatare



Sursa: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este zona centrala a loc Bogdanesti
Principala arteră de circulație în zonă este **drumul judetean care face legatura cu DN 65/ E84.**

În zona în care este amplasată proprietatea sunt prezente următoarele rețelele urbane:

- energie electrică , apa, canalizare ;

*oferte preluate de pe: olx.ro, storia.ro, homezz.ro

2.3 Concluziile analizei proprietății

Analiza proprietății evaluate a evidențiat următoarele:

- Caracteristicile proprietății analizate, conferă acesteia atât avantaje cât și dezavantaje; dacă ar fi să alcătuim un clasament al proprietăților competitive cu proprietatea evaluată (din piața sa) aceasta s-ar situa în zona mediană a clasamentului.

3 Analiza pieței imobiliare specifice

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității relative a imobilului respectiv, raportată la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului în care seregăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cele două aspecte se "satisfac" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participantii la aceasta piața schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ limitat, proprietățile imobiliare au valori relativ ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de



muncă precum și să fie influentate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.



Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

3.1 Tipul proprietății, identificarea pieței

Caracteristicile construcției, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, fac din proprietatea evaluată una de tip administrativ. Analizând **vecinătățile, zona și localitatea**, am constatat că piața acestei proprietăți este una **locală**, fiind reprezentată de limitele **razei com. Bogdanesti**.

Datele despre aria de piață în cazul prezentei evaluări au fost colectate atât la **nivel de comuna**, respectiv: **comuna Bogdanesti**. Aria de piață astfel delimitată, este apreciată de evaluator ca fiind relevantă și suficientă pentru clădirea subiect. Analiza acestor date a condus la următoarele informații referitoare la:

Tendințe sociale - zona în dezvoltare

Situația economică – zona cu economie activă și somaj redus

Reglementări și restricții legale – specific zonei (conform PUG)

Condiții de mediu înconjurător care afectează valoarea - nu au fost identificate



Potrivit Real Estate Magazine (11.2020), cu privire la piata imobiliara romaneasca in „anul pandemic”:

„Desi „anul pandemic” asa cum a fost numit anul 2020, a insemnat o perioada de mari incercari pentru fiecare dintre noi, personal sau profesional, pentru industria imobiliara impactul a fost destul de atenuat. Sigur, necunoscutul, lipsa predictibilitatii, incertitudinea sunt in masura sa ingrijoreze pe oricine, dar oamenii au continuat sa vanda, sa cumpere si sa inchirieze si in 2020. Segmentul de birouri si cel de retail au fost, fara indoiala, cel mai puternic afectate in aceasta perioada, aflandu-se in prezent in plina transformare, in timp ce piata spatiilor logistice a beneficiat de cele mai multe oportunitati, cunoscand chiar o crestere a cererii cu 50% fata de anul precedent. La finalul celor noua luni de activitate ale acestui an, volumele de investitii pe piata imobiliara depasesc cu 30% nivelurile inregistrate in aceeaasi perioada a anului trecut. Astfel, in ciuda impactului puternic asupra economiei, randamentele investitionale si-au pastrat valorile ridicate din perioada anterioara crizei si, cel mai probabil, nu vor suferi modificari pe termen scurt si mediu, iar efectele crizei nu se vor reflecta substantial pe piata de investitii imobiliare, cel putin pana la sfarsitul anului, se sustine in ultimul raport de piata Crosspoint Real Estate.

Peste 60% dintre investitorii imobiliari au confirmat interesul pentru achizitii de noi proiecte, atat in Bucuresti, cat si in orasele regionale, si sunt gata sa cumpere in conditii mai bune, avand in vedere noul context economic generat de epidemia de COVID-19, se afirma intr-un sondaj realizat de Colliers International pe piata investitiilor, in randul a aproape 50 de companii reprezentand fonduri de investitii, dezvoltatori, administratori de active si banci.

E greu de estimat cu precizie ce va urma, dar ceea ce este evident pana in acest moment este faptul ca aceasta criza sanitara data de COVID – 19 a accelerat procesul de eficientizare , tehnologizare si transformare a industriei. Tehnologiile implementate acum in ceas ce priveste administrarea proprietatii devin mai prezente si mai eficiente ca niciodata , flexibilitatea spatiilor cunoaste noi abordari, standardele de siguranta sanitara devin prioritate, iar relatia dintre dezvoltatori si chiriasi se consolideaza. Una peste alta , in urma acestei pandemii , industria se maturizeaza si poate continua cresterea in mod sanatos “

3.2 Fapte curente

Piața proprietăților , spatii comerciale in mediu rural , nu este o piata activa privind cumparare – vanzarea iar inchirierea se face foarte rar .

. Criza economică care a început să se simtă la finalul lui 2008 iar pandemia din anul precedent a contribuit suplimentar la scăderea cererii.

3.3 Analiza cererii coivabile

Cererea reflecta nevoile, cerintele materiale, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor. Analiza cererii este concentrata asupra identificarii potentialilor utilizatori ai activului respectiv, adica: cumparatorii, chiriiasi sau clientii pe care ii va atrage. In cazul fiecarui tip specific de activ, analiza cererii este orientata asupra produsului sau serviciului final pe care aceasta il ofera.



Analiza cererii , in cazul prezentei evaluari- tinand cont de informatiile puse la dispozitie de cele disponibile la data evaluarii, investigheaza mai ales : populatia in aria pietei , rata de crestere sau descrestere in formarea locatarilor , compozitia si distributia pe varste , veniturile si salariile tipologia locurilor de munca si rata somajului , raportul intre spatii locuite de proprietari si chiriasi , consideratii dezvoltare urbanistica, factori ce afecteaza atractivitatea fizica a vecinatii adica geografia /geologia, structura taxelor locale si administratiei , disponibilitatea facilitatilor de sprijin si serviciile comunale (institutii culturale , facilitate de educatie si calitatea scolilor, facilitatii medicale si, servicii de pompieri si politie). In cazul de fata , avand in vedere natura activului evaluat: cladirile cu caracter evident de utilitatea publica, cu functiunea de dispensar uman , **cererea este medie** , da totusi limitata de oferta de servicii medicale existenta in imediata vecinatate , la nivelul mun. Barlad/ Vaslui si ar putea veni din partea medicilor de familie si / sau medicilor specialist in scopul desfasurarii de activitati medicale , conform prevederilor locale .

Cererea pentru acest tip de proprietăți se manifestă mai ales pentru inchiriere. Potențialii chiriasi sunt persoane juridice .

Luând în considerare influența factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu, deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că:

- În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, cererea pentru din partea potențialilor cumpărători ar fi la un nivel **foarte scazut** ;

Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic general și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mic al cererii.

3.4 Analiza ofertei competitive

Oferta se refera la productia si disponibilitatea unui activ. Pentru analiza ofertei, evaluatorul trebuie sa alcatuiasca un inventar al activelor care intra in competitie cu activul evaluat. Activele competitive cuprind unitatile cele deja existente, unitatile aflate in constructie care vor intra pe piata, precum si cele aflate in stadiu de proiect. Evaluatorul trebuie - de asemenea, sa aibe in vedere unitatile care vor fi demolate, adaugate sau inlaturate prin reconversie.

Analiza ofertei, in cazul prezentei evaluari - tinand cont de informatiile puse la dispozitie si de cele disponibile la data evaluarii, considera urmatorii factori cheie: cantitatea si calitatea concurentei disponibile, volumul constructiilor noi, activele oferite curent (vechi si noi), gradul de ocupare de catre proprietari si chiriasi, cauzele si numarul de activele vacante, disponibilitatea creditelor pentru constructii si a finantarii, impactul normativelor de constructii, zonarii urbanistice si a altor reglementari

In cazul de fata, avand in vedere natura activului evaluat: cladire cu caracter evident de utilitate publica, cu functiunea de dispensar uman, **oferta este limitata**, intrucat astfel de cladiri trebuie amenajate, dotate si avizate caracteristic, pentru a putea fi valorificate prin concesiune, pe de o parte, iar pe de alta parte, astfel de cladiri se gasesc in numar limitat in patrimoniul administratiilor publice locale.



Astfel cum a fost mentionat in capitolul anterior, evaluatorul nu a identificat cladiri comparabile concesionate in aria de piata anterior delimitata, intrucat, pe de o parte, astfel de informatii nu sunt disponibile in mod transparent si public, iar pe de alta parte, cuantumul redeventei solicitate rezulta in urma unui calcul metodologic care este specific fiecarei cladiri, in functie de caracteristicile fizice si tehnice ale acesteia.



Pe baza faptelor de piată cunoscute, în mare parte prezentate în cap. 3.2 de mai sus, putem conchide:

- in piata oferta ptr aceste spatii este foarte mica

3.5 Analiza echilibrului

Pe termen scurt, oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere. Daca cererea este neobisnuit de mare, preturile si chiriile vor incepe sa creasca. Avand in vedere analizele prezentate anterior, privind cererea solvabila si oferta competitiva, se poate considera ca in prezent piata imobiliara se afla intr-un **dezechilibru in favoarea cererii**.

3.6 Concluziile analizei de piată

Pentru situația concretă a prezentei evaluări, pe baza elementelor prezentate mai sus, considerăm ca fiind adecvate următoarele intervale:

Valoarea *minimă* / *maximă* de vanzare ptr aceste tipuri de imobile este 20-50 E/mp.

Pe baza elementelor prezentate mai sus se constată că avem de a face cu o piață mediu segmentată, **în stagnare**. Vandabilitatea curentă a proprietății este aproape de media pieței specifice. Ținând cont de tipul proprietății, perioada probabilă de expunere pe piață ar putea să fie valorificată în termen de **6-12 luni**. În concluzie, proprietatea este **mediu** cotate pe piața specifică iar riscul general al acestei garanții poate fi **mediu**.

Caracteristicile proprietății analizate, conferă acesteia **atât avantaje cât și dezavantaje**; dacă ar fi să alcătuim un clasament al proprietăților competitive cu proprietatea evaluată (din piața sa) aceasta s-ar situa **în zona mediana** a clasamentului.

3.7 Considerente privind cea mai bună utilizare

Cea mai buna utilizare (CMBU) este: "utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare". Conform SEV 100 | Cadrul General: "Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa ii



ofere". Cea mai buna utilizare a unui activ trebuie sa indeplineasca urmatoarele cerinte, ea trebuind sa fie:

Permisa legal: utilizarile care sunt permisibile de legislatia existenta, in conformitate cu reglementarile privind urbanismul, restrictiile de construire, normativele din domeniul constructiilor, restrictiile privind constructiile de patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului

Posibila fizic: utilizarile unui anumit activ sunt afectate de dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren, precum si de riscul unor dezastre naturale. Se vor considera disponibilitatea si capacitatea utilitatilor publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrica, gaze, agent termic, etc)

Fezabila financiar: utilizarile care au indeplinit criteriile de permisa legal si posibila fizic sunt analizate in continuare pentru a determina daca acestea ar genera un venit care sa acopere toate costurile de construire (teren liber) sau ale conversiei/renovarii/modificarii (proprietate construita)

Maxim productiva: dintre utilizarile considerate si demonstrate ca fiind fezabile financiar, cea mai buna

utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata rentabilitatii de piata pentru cea utilizare

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI LIBER SAU CONSIDERAT A FI LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale. Valoarea terenului este determinata de utilizarea potentiala si nu de utilizarea curenta. Aproape orice cladire poate fi demolata si aceasta se face cand ea nu mai adauga valoare terenului.

CONCLUZII CMBU

In conditiile date, avand in vedere scopul evaluarii si tinand cont de tipul cladirii evaluate si de probabilitatea foarte mica de schimbare a destinatiei acesteia, se poate concluziona ca **cea mai buna utilizare a cladirii evaluate este cea actuala – spatiu comercial.**

4. Evaluarea

DATE DE INTRARE PENTRU EVALUARE

Informatii despre cladiri comparabile vanzare : Evaluatorul nu a identificat cladiri comparabile de vanzare in aria de piata anterior delimitata, intrucat, pe de o parte, astfel de informatii nu sunt in general disponibile, iar pe de alta parte, quantumul redeventei solicitate rezulta in urma unui calcul metodologic care este specific fiecarei cladiri in parte, in functie de caracteristicile fizice si tehnice ale acesteia.

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou au fost preluate din surse credibile precum:

cataloge editate de IROVAL si cataloge tehnice editate de MatrixRom, inclusiv indicii de actualizare valabili la data evaluarii, instrumente consacrate si specializate in cadrul metodologiilor de evaluare, care furnizeaza informatii actualizate referitoare la costurile specifice de construire - pe diferite tipuri de constructii si pe diferite materiale de constructii.



In estimarea deprecierilor, evaluatorul a tinut cont de tipul cladirii, precum si de vechimea si conditia tehnica/fizica a acesteia, coroborate cu duratele de viata normale recunoscute pentru astfel de cladiri.



EVALUAREA CLADIRII

Pentru estimarea valorii unor active de natura cladirilor, pot fi utilizate una sau mai multe abordari specifice de evaluare, prezentate principial mai jos:

Abordarea prin piata - cunoscuta si sub denumirea de comparatia directa, ofera o indicatie asupra valorii activului supus evaluarii prin compararea acestuia cu active similare identificate pe piata in urma analizei pietei.

Aceasta este aplicabila tuturor tipurilor de active, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile (informatii referitoare la preturi de tranzactionare sau ofertare care mai sunt valabile la data evaluarii si care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice). Atunci cand exista informatii disponibile, abordarea prin piata este cea mai directa si adecvata abordare ce poate fi aplicata pentru estimarea valorii de piata.

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii activului supus evaluarii prin utilizarea de metode, tehnici si proceduri matematice cu scopul de a analiza capacitatea activului de a genera beneficii si de a transforma aceste beneficii intr-o indicatie asupra valorii actualizare a acestora.

Aceasta este aplicabila oricarui activ care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextul pietei (active vacante sau o cupate de proprietar). Abordarea prin venit include doua metode de baza: capitalizarea venitului si fluxul de numerar actualizat (metoda DCF), iar prin luarea in considerare a unor informatii adecvate si printr-o aplicare corecta, aceste doua metode trebuie sa conduca la indicatii similare asupra valorii.

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii activului supus evaluarii prin insumarea valorii terenului cu cea a constructiilor, luand in considerare si profitul dezvoltatorului imobiliar si tinand cont de principiul substitutiei care sta la baza acestei aplicari, potrivit caruia niciun cumparator prudent nu va plati mai mult pentru un activ decat costul de a obtine imediat un amplasament si o constructie similare, cu atractivitate si utilitate echivalente.

Utilizarea abordarii prin cost poate fi adecvata atunci cand activul evaluat include: cladiri noi sau cladiri relativ nou construite, cladiri mai vechi, cu conditia sa existe date suficiente si adecvate pentru estimarea deprecierii acestora, cladiri aflate in faza de proiect, constructii specializate.

Oportunitatea utilizarii uneia dintre abordari sau a tuturor si relevanta rezultatelor obtinute depind de tipul activului evaluat, de calitatea informatiilor disponibile si nu in ultimul rand de scopul evaluarii. Aplicarea acestora permite evaluatorului sa determine valoarea de piata sau un alt tip de valoare diferit de valoarea de piata.

In cazul prezentei evaluari, avand in vedere tipul activului evaluat - cladire, termenii de referinta ai evaluarii, precum si calitatea si cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiza la data evaluarii, evaluatorul a selectat dintre abordarile aratate si a considerat ca fiind adecvata indeplinii misiunii sale de evaluare: **abordarea prin cost** - in scopul aplicarii metodologiei specifice, consacrate si legale de calcul pentru estimarea valorii redeventei.

Astfel, au fost eliminate ca fiind considerate neadecvate: abordarea prin piata - intrucat active de natura cladirilor ce apartin domeniului public al statului nu se tranzactioneaza si nici sunt oferite spre vanzare/cumparare si abordarea prin venit - intrucat nu au fost identificate informatii despre cladiri ce apartin domeniului public al statului concesionate/inchiriate.





4.1 Abordarea prin cost , conform ANEXA 1 –fisa calcul

Conform SEV 105 | Abordari si metode de evaluare: „Abordarea prin prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin calcularea costului curent de inlocuire sau de reconstruire al unui activ si aplicarea unor deductii pentru deprecierea fizica a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere.”

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire, cu exceptia situatiei cand se interpun factori precum momente inoportune, inconveniente, riscuri sau alti factori.

Estimarea valorii cladirii prin aceasta abordare

Cele trei metode de evaluare din cadrul abordarii prin cost sunt: metoda costului de inlocuire, metoda costului de reconstruire. In cazul de fata - avand in vedere tipul si vechimea cladirii, a fost utilizata **metoda costului de inlocuire** - care conduce spre o indicatie privind valoarea cladirii, prin calcularea costului unei cladiri similare care ofera o utilitate echivalenta.

Metoda parcurge urmatoarele etape:

- Estimarea costului total/de nou: calcularea tuturor costurilor care ar fi suportate de un participant tipic de pe piata care urmareste sa creeze sau sa obtina o cladire care ii ofera o utilitate echivalenta;
- Determinarea oricaror forme de depreciere: fizica, functionala sau externa;
- Estimarea costului de inlocuire depreciat: prin scaderea deprecierei totale din costul total/de nou

1. Estimarea costului total/de nou

Din punct de vedere teoretic, costul utilizat in aplicarea abordarii prin cost este de realizare a unei cladiri identice la data efectiva a evaluarii. Acesta este cunoscut ca si cost de reconstruire. Cu toate acestea, o cladire existenta poate incorpora materiale de construire, tehnici de construire sau elemente de proiectare care sunt in prezent depasite si nu pot fi reproduse. Sau, o structura poate expune o combinatie de caracteristici care deviaza de la standardele curente pentru componente ale cladirilor, pentru care exista estimari de cost. In aceste situatii se practica in mod obisnuit estimarea costului de edificare a cladirilor care ofera utilitate comparabila cu cea a cladirii subiect, adica costul de inlocuire.

Costul de nou ales in cazul de fata este: **costul de inlocuire** - care reprezinta costul estimat pentru construirea, la data efectiva a evaluarii, a unei cladiri cu functionalitate si utilitate echivalente celei evaluate, folosind materiale si tehnici actuale, eficiente din punct de vedere al costurilor.

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de inlocuire au fost preluate din mai multe surse consacrate si specializate in cadrul metodologiilor de evaluare, respectiv: cataloagele IROVAL actualizate la data evaluarii.

2. Determinarea formelor de depreciere care afecteaza cladirea

Deprecierea se refera la ajustarile aplicate costului estimat pentru a crea o cladire echivalenta ca utilitate, ajustari care reflecta influenta asupra valorii a oricarei forme de depreciere care afecteaza cladirea subiect. Ajustarile pentru depreciere se aplica pentru urmatoarele tipuri de depreciere:

Depreciere fizica - orice pierdere a utilitatii din cauza deteriorarii fizice a cladirii sau a componentelor sale, ca urmare a vechimii sau a utilizarii sale



Depreciere functionala - orice pierdere a utilitatii rezultata din lipsa de eficienta a cladirii subiect in comparatie cu inlocuitorul sau, cum ar fi proiectul, specificatiile sau tehnologia inechitate

Depreciere externa - orice pierdere a utilitatii cauzata de factori economici sau de localizare, independenti de cladire. Acest tip de depreciere poate fi temporara sau permanenta.

Estimarea depreciierilor

Estimarea deprecierei fizice s-a facut in paralel cu determinarea ponderii valorii elementului din total valoare cladire si aplicarea uzurii diferentiat pe element sau grup de elemente asemanatoare ca structura. Pentru exprimarea cat mai corecta a coeficientului de uzura fizica real estimat s-a procedat la "descompunerea" cladirii in categorii de lucrari - specifice tipului de constructie, unde sunt inglobate materiale cu viata lunga si categorii de lucrari unde sunt materiale cu viata scurta. Pentru determinarea coeficientului de uzura activele au fost "descompuse" in urmatoarele categorii de lucrari: structura de rezistenta si anvelopa - durata de viata lunga + finisaje - durata de viata lunga combinata cu durata scurta + instalatii - durata de viata scurta. La estimarea duratelor de viata normale si ponderii orientative a subansamblelor componente ale cladirii s-au avut in vedere si informatiile furnizate de „Ghidul cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala P135-99”, precum si de informatiile furnizate de cataloagele IROVAL

Estimarea deprecierei functionale: nu au fost identificate elemente de depreciere functionala. Eventuale pierderi ale utilitatii rezultate din lipsa de eficienta a cladirii comparativ cu o cladire moderna, sunt irelevante in situatia de fata, avand in vedere atat obiectul si scopul evaluarii.

Estimarea deprecierei externe: nu au fost identificate elemente de depreciere externa. Cladirea supusa evaluarii - prin natura si utilizarea ei, nu este afectata de eventuale fluctuatii ale pietei imobiliare libere.

3. Estimarea costului de inlocuire depreciat

Prin scaderea deprecierei totale din costul total/de nou, rezulta costul de inlocuire depreciat, in fapt valoarea cladirii la: **vezi ANEXA 2**

12.500 Euro/ 61.709 LEI

Cap 5 . ANALIZA REZULTATELOR SI OPINIA ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in acest raport, a fost obtinuta valoarea de piata a cladirii supuse evaluarii, ca baza a valorii si a metodologiei aplicabile in situatia specifica a concesiionarii.

Fundamentarea concluziei s-a afacut pe baza urmatoarelor criterii :

Adecvarea : Prin acest criteriu , se analizeaza cat de pertinent este metoda in concordanta cu scopul si utilizarii evaluarii. Adecvarea metodei, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei imobiliare. Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metoda care este cea mai aplicabila , opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta cu metoda cea mai aplicabila .

<PUBLIC>



Precizia :precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Numarul de proprietati comparabile , nr. De corectii si corectii absolute si neta, reflecta precizia relative a unei anumite aplicatii a metodei.de regula, corectia totala neta este un indicator mai nesigur ptr precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in corectiile pozitive si negative se compenseaza .

Cantitatea informatiilor :Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii . In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala , va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile .

Avand in vedere rezultatul obtinut prin aplicarea metodei de evaluare, relevant acesteia si informatiile de piatacare au stat la baza aplicarii precum si scopul evaluarii , evaluatorul opineaza pentru valoarea obtinuta prin metoda comparatiei directe , ca fiind cea mai relevanta pentru prezenta lucrare.

Aceasta abordare a fost selectata de catre evaluator ca fiind pentru cazul de fata abordarea careia i se poate acorda cel mai mare grad de incredere, si reflecta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii subiect . In cazul de fata , in urma analizei caracteristicilor proprietatii evaluate si a pietei , precum si a informatiilor identificate la nivelul acestora , nu s-a putut aplica abordarea prin piata ,ne existand la vanzare parcele similar cu cea evaluata , lucru care a condus spre un grad mic de incredere in estimarea valorii de piata, in acest caz., avand in vedere aceste particularitati, evaluatorul considerand abordarea prin cost este suficienta pentru evaluarea imobilul subiect, alte abordari nefiind necesare.

Astfel, indicația valorii de piață este:

Valoarea de piata : 12.500 E/ 61.709 lei

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- valorile opinate sunt fără TVA;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei octombrie 2022;

Data : 12.10.2022, Vaslui



DECLARATIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul, prin prezenta atest faptul ca am respectat cerintele etice si profesionale continute in Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat, aferente indeplinirii misiunii de evaluare.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din Standardele de Evaluare a bunurilor in vigoare.

Declar ca nu am nicio relatie particulara cu Clientul si niciun interes actual sau viitor fata de cladirea evaluata.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea Clientului sau a altor persoane care au interese legate de cladirea in cauza, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnata, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

De asemenea, certific ca:

Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte.

Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate doar de ipotezele generale si ipotezele speciale semnificative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.

Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta cladirii care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am niciun interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.

Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza Clientului in functie de opinia mea.

Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele de Evaluare a bunurilor in vigoare.

Posed cunostintele si experienta necesara indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nicio alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Verificarea raportului de evaluare poate fi realizata de catre un evaluator autorizat ANEVAR care detine specializarea VE (Verificarea Evaluarii), conform SEV 400 .
Verificarea Evaluarii.

Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR,

Nafornita Florinel,

Specialitatea: EPI, EBM



2. Prezentarea datelor - FISA DESCRIERE CLADIRE cladire C1- FISA INSPECTIE -

DENUMIRE OBIECTIV:	Sp. Comercial -parter bloc S+P+2E		
DATE DE IDENTIFICARE:			
Adresa proprietății:	Com Bogdanesti , jud Vaslui	Localitate	Bogdanesti
Nr. cad.:	151/0;1		
Nr. inventar:			
Rangul atribuit localității (doar pt. rezidențial):			
Zona din cadrul localității (doar pt. rezidențial):			
DATE GENERALE:			
Localizare:	central		
Caracterul edilitar al zonei:			
Grad seismic localitate*:			
Utilizare curenta:	N erezidențial	N	
DIMENSIUNI PROPRIETATE			
Suprafata teren (mp)		Nivel ocupat in imobil (dupa caz)	PARTER
Regim inaltime cladire:	S+P+2E		
Suprafata construita (mp)			260,54= Sc
Suprafata desfasurata (mp)		Inaltime interioara (m)	218,58= Su
Suprafata utila (mp)			
CARACTERISTICI TEREN			
Mod detinere teren:	indiviziune - in proprietate		
Suprafata (mp)**:	0	Raport laturi**:	
Utilitati**:	aps , curent , canalizare	Tip acces**:	direct din DJ
CARACTERISTICI CONSTRUCTIE			
Descriere modernizare:	An constructie	1982	An modernizare
Regim de inaltime:	S+P+2E		0 0 0
MEDIU DE FOLOSINTA:	normal		
ELEMENTE CONSTRUCTIVE:		Descriere	Stare tehnica la data inspectiei
STRUCTURA:	Fundatie:	fundatii continue din beton armat	
	Tip structura:	cadre lamelare si zidarie din caramida tip BCA	
	Inchideri perimetrice:	Tip zidarie:	caramida tip BCA
		Grosime (cm):	
		Numar scari:	
ACOPERIS:	Scari interioare:	Structura:	
		Balustrada:	
		Structura:	terasa
FINISAJE EXTERIOARE:	Acoperis:	Invelitoare:	
		Tip finisaj:	fara
		Tip finisaj:	fara
		Suprafata opaca (mp)***	0,0
FINISAJE INTERIOARE:	Tamplarie exterioara:	fara	
	Zugraveli:		
	Pardoseli:	beton scivisit	satisfacatoare
INSTALATII: Se va insera, dupa caz, pt fiecare nivel	Altele:		
	Electrice:	fara	
	Sanitare (descriere / tip obiecte sanitare / ansambluri sanitare)****:	fara	
		1	
	Termice:	fara	
Altele:	fara		
ALTE ELEMENTE:			
OBS : cladire in stare avansata de depreciere fizica , fara finisaje instalatii , tamplarie , finisaj in planseu si pardoseala . La data inspectiei nu era nici o activitate in cladire			
Inspectie efectuată de:	Nume prenume:	Semnături:	Data inspectiei: Amplasarea inspectiei:
	Nafornita Florinel		07.10.2022 completa

*) Catalog IROVAL (Schlopp) - rezidențial - pag.59

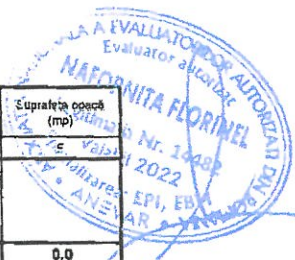
**) se completeaza doar pt teren in proprietate exclusiva

***) suprafata preluata din H75

****) conform recomandari Catalogue IROVAL (Schlopp) - rezidențial si comercial

Calculul suprafetei opace (suprafata inchiderii perimetrice exclusiv usile si ferestrele)

Nr. Cl.	Denumire Uși / ferestre	Nr. buc.	Suprafata tamplina (mp)		Perimetrul cladire (m)	Inaltime cladire (m)	Suprafata coacă (mp)
			A	B			
1							
2							
5							
6							
					0.0	0.0	0.0



ABORDAREA PRIN COST PENTRU VALOAREA IMPOZABILA

Costul de înlocuire brut pentru construcțiile aferente proprietății evaluate a fost determinat prin utilizarea:
 1. Catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed. IROVAL, București - Clădiri comerciale - pag. 105 -
 Magazin situat la parterul blocului de apartamente tip P+4E
 2. Indicii de actualizare aug. 2021-aug. 2022 pentru catalogele "Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire" - Ed. IROVAL,
 București

SPATIU COMERCIAL la parter de bloc cu 4 etaje

Datele necompletate vor fi preluate din fișa "Prezentarea datelor (C1)"

Denumire obiectiv:	Mag parter de bloc 2et	An construire	1982
Adresă obiectiv:	Bogadnesti	Subgrupa clădir	1.5
Locă Judet / Sector:	Bogadanesti Vaslui	Structura	cadre
Data evaluării:	31.12.2021	Mediu de folosin	normal
Suprafața construită	Sc (mp) = 260.5	Grad seismic loc	8.0
Suprafața utilă	Su (mp) = 218.6	Regim înaltime	P+2 E
Suprafața desfășurată construită	Sdc (mp) = 260.54	Înăltime interioa	3.25



Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog actualizat 2020-2021 (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)	
		A	B	C=AxB	D	E		F=CxDxE
1	8CPSM3504E	260.5	393.9	102,626.7	1.003	0.965	99,331.9	
3				0.0	1.003	0.965	0.0	
Total								99,331.9
Finleaj interior și exterior								
1				0.0	1.003	0.965	0.0	
Total								0.0
Finisaj interior								
1	FOBMAG	260.5	0.0	0.0	1.003	0.965	0.0	
Total								0.0
Instalații electrice								
1	ELMAG	260.5	0.0	0.0	1.003	0.965	0.0	
Total								0.0
Instalații sanitare								
1	SAMAG	260.5	0.0	0.0	1.003	0.965	0.0	
Total								0.0
Instalații de încălzire cu / fără ventilație								
Inst de incalzire								
Total								0.0
Învelitori								
1				0.0	1.003	0.965	0.0	
Total								0.0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)							472,292.3	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)							1,812.7	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)							393,576.9	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)							1,510.6	

Depreciere fizica
 Depreciere funcțională
 Depreciere ec

80% în urma inspecției 314861.52
 2% supradimensionare 1574.308
 20% Loc saraca infrastructura slab: 15428.21

VAL DE PIATA

4.9367 12501 61,713
 rotund 12500 61709

