

HOTĂRÂREA Nr. 122/2013

privind trecerea din domeniul public al județului Vaslui în domeniul privat al acestuia a unui imobil compus din construcții și terenul aferent, situat în localitatea Cârja, orașul Murgeni, județul Vaslui, aflat în administrarea Consiliului Județean Vaslui și în concesiunea S.C. Transmir SRL, în vederea vânzării prin licitație publică

având în vedere expunerea de motive a președintelui Consiliului județean Vaslui prin care se propune trecerea unui imobil compus din construcții și terenul aferent din domeniul public al județului în domeniul privat al județului Vaslui în vederea vânzării acestuia prin licitație publică;

având în vedere prevederile art. 10 alin. (2) din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

în temeiul dispozițiilor art. 553 alin. (1) și (4), art. 555 și art. 1657 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările ulterioare;

în temeiul dispozițiilor art. 91 alin. (1), lit. c) și alin. (4) lit. b), ale art. 97 alin. (1) și ale art. 123 alin. (1) și (2) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul județean Vaslui;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. - Se aprobă trecerea din domeniul public al județului Vaslui în domeniul privat al acestuia a unui imobil compus din construcții și terenul aferent, situat în localitatea Cârja, orașul Murgeni, județul Vaslui, aflat în administrarea Consiliului Județean Vaslui și în concesiunea S.C. Transmir SRL, identificat potrivit anexei nr. 1.

Art. 2.(1) - Se aprobă vânzarea prin licitație publică, organizată în condițiile legii, a imobilului prevăzut la art. 1, care are situația juridică clarificată și este grevat de sarcini.

(2) – Se aprobă raportul de evaluare întocmit de S.C. EVALGRUP S.R.L. Huși, evaluator autorizat și selectat în condițiile legii, prevăzut în anexa nr. 2.

(3) Prețul de pornire al licitației este de **782.517** lei .

(4) Prețul adjudecat prin licitația publică deschisă și care nu va fi mai mic decât cel stabilit potrivit alin. (3) se va achita integral până la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare.

Art.3. - Se aprobă Caietul de sarcini - cadru pentru organizarea licitației în vederea vânzării imobilului prevăzut la art.1, potrivit anexei nr.3.

Art.4.– În contractul de vânzare – cumpărare se va introduce o clauză prin care cumpărătorul se obligă să exercite drepturile și să preia obligațiile din contractul de concesiune nr.330/24.01.2006, în care concesionar este S.C. Transmir SRL.

Art. 5. - Cheltuielile efectuate cu întocmirea Raportului de evaluare precum și cele pentru perfectarea vânzării - cumpărării se vor suporta de către cumpărător.

Art. 6. - Suma obținută din vânzarea bunului imobil prevăzut la art. 1 se face venit la bugetul local al județului Vaslui.

Art. 7. - Se mandatează președintele Consiliului județean Vaslui să constituie comisia de evaluare a ofertelor și să încheie, în condițiile legii, contractul de vânzare – cumpărare, prevăzut în anexa nr. 4.

Art.8. - Predarea – primirea imobilului se face pe bază de proces verbal, încheiat între reprezentanții Consiliului județean Vaslui și cumpărător, în termen de 10 zile de la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare.

Art.9. – Anexele nr. 1, 2, 3 și 4 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Vaslui 20 iunie 2013

PRESEDINTE,
Dumitru Buzatu

Contrasemnează:

Secretarul județului Vaslui,
Gheorghe Stoica

DATELE DE IDENTIFICARE

ale imobilului compus din construcții și terenul aferent, situat în localitatea Cârja, orașul Murgeni, județul Vaslui care trece din domeniul public în domeniul privat al județului Vaslui, în vederea vânzării prin licitație publică

Nr. crt.	Locul unde este situat imobilul	Persoana juridică care deține imobilul	Caracteristicile tehnice ale imobilului
0	1	2	3
1	localitatea Cârja, orașul Murgeni județul Vaslui	Județul Vaslui Consiliul județean Vaslui	- Supraf. constr.-311,46 mp, compusă din 6 construcții - Valoarea de circulație rezultată din raportul de evaluare pentru supraf. constr. 702.054 lei - Valoarea de circulație rezultată din raportul de evaluare pentru împrejmuire gard 61.700 lei - Suprafață teren- 3440,67 mp - Valoarea de circulație rezultată din raportul de evaluare pentru teren 16.763 lei - Contravaloarea evaluării- 2000 lei - Valoare totală – 782.517 lei

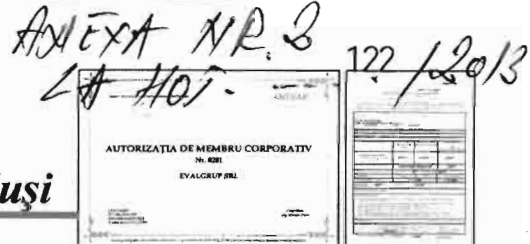


CONSILIUL JUDEȚEAN VASLUI
REGISTRATURA GENERALĂ

INTRARE NR. 4081
IEȘIRE NR. 20

S.C. EVALGRUP S.R.L. Huși

membu corporativ ANEVAR



mun. Huși, Calea Basarabiei, nr. 108A, jud Vaslui, CP -735100, tel/fax: 0235 - 481812, mobil: 0744 - 606281,
E - mail: dragoș_evalgrup@yahoo.com

client – CONSILIUL JUDEȚEAN VASLUI

mun. Vaslui, str. Ștefan cel Mare, nr. 79, CP 730168, jud. Vaslui.

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 05 / 17.05.2013

PROPRIETATE IMOBILIARA

Cod: EPI

OBIECTUL EVALUĂRII: Achiziție publică „Raport de evaluare
mobiliului din sat Cârja, oraș Murgeni, jud. Vaslui”

format din:

- **LOCUINȚĂ C1**, cu Ac = 140,92 m², Ad = 281,84 m², Aut = 222,00 m², regim P+1E;
 - **ANEXĂ (MAGAZIE) C2**, cu Ac = 27,48 m², Au = 19,73 m², regim P;
 - **ANEXĂ (GRAJD) C3**, cu Ac = 44,14 m², Au = 35,88 m², regim P;
 - **ANEXĂ (COTET) C4**, cu Ac = 27,72 m², Au = 21,66 m², regim P;
 - **ANEXĂ (POIATĂ) C5**, cu Ac = 14,26 m², Au = 9,25 m², regim P;
 - **ANEXĂ C6**, cu Ac = 56,94 m², Au = 45,30 m², regim P;
 - **ÎMPREJMUIRE**, cu L = 236,47 m;
 - **TEREN INTRAVILAN CC + A**, cu St = 3.440,67 m²;
- cu nr. cad. 550, intabulat în CF nr. 4, situat în sat Cârja, oraș Murgeni, jud. Vaslui.

mai 2013

Întocmit,
S.C. EVALGRUP S.R.L. - Huși

Datele, informațiile și conținutul prezentului Raport de Evaluare fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise sau redactate în presă sau alte publicații, fără acordul scris și prealabil al societății de evaluare S.C. EVALGRUP S.R.L. - Huși.

Drept de autor © mai 2013 S.C. EVALGRUP S.R.L. - Huși. Toate drepturile rezervate.

Prezentul Raport de Evaluare conține 34 de file, inclusiv anexe.





S.C. EVALGRUP S.R.L. Huși
membru corporativ ANEVAR



S.C. EVALGRUP S.R.L.
Nr. 05/17.05.2013; Cod: EPI
Huși, jud. Vaslui,

C Ă T R E, **CONSILIUL JUDEȚEAN VASLUI,**

La cererea dumneavoastră, conform Caiet de sarcini nr. 4081/30.04.2013, expertul evaluator **Ling. Dragoș DOROFTE** din cadrul S.C. EVALGRUP S.R.L. - Huși, întocmește un Raport de Evaluare a proprietății imobiliare, situată în intravilanul satului Cârja, jud. Vaslui, proprietatea C.J. Vaslui, pentru **evaluare pentru tranzacționare** și vă transmitem următoarele:

- prezenta scrisoare însoțește un Raport de Evaluare explicativ;
- inspecția proprietății s-a făcut în data de 15.05.2013, iar toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator;
- data efectivă a evaluării (raportarea valorii) este 17.05.2013;
- raportul de evaluare a fost elaborat și redactat la data de 20.05.2013, într-o perioadă de timp rezonabilă, astfel încât să nu permită ca informația să-și piardă valabilitatea;
- afirmațiile susținute în acest raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile din acest raport sunt limitative numai la ipotezele și condițiile limitative;
- evaluatorul nu are niciun interes actual sau de perspectivă în evaluarea ce face obiectul acestui raport;
- valoarea serviciului prestat nu are legătură cu valoarea evaluării;
- raportul de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, maxime sau minime, solicitare venită din partea clientului;
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele și recomandările standardelor IVS, ed. 2011, menționate ca surse de informare;
- tipul de valoare estimată este „**valoarea de piață**”;
- dreptul de proprietate evaluat asupra proprietății este „**drept deplin**”, valabil și tranzacționabil, fără sarcini;
- toate valorile calculate și estimate, nu i-au în considerare costurile de vânzare sau de cumpărare și nici includerea unui/unei impozit/taxe asociat(e) – sumele rezultate în urma evaluării nu conțin TVA, întrucât nu reprezintă contravaloarea unor operațiuni impozabile (adresă Ministerul Finanțelor Publice nr. 52028/11.07.2007 și Buletin Informativ nr. 1 (60)/2008 ANEVAR editat de IROVAL).

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, în opinia expertului evaluator, la data de 17.05.2013, valoarea de piață estimată a proprietății evaluate, aparținând C.J. Vaslui, este de:

VALOARE DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ:	LEI – 780.517;	€ - 179.863.
--------------------------------------	-----------------------	---------------------

Data: 17.05.2013

Evaluator autorizat - membru titular EPI, EBM - ing. Dragoș DOROFTE



SINTEZA REZULTATELOR OBTINUTE PRIN APLICAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE. VALOAREA FINALĂ ESTIMATĂ.

Valoarea este raportată în lei - ron în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază sume în valută, s-a folosit cursul valutar anunțat de BNR, valabil la 17.05.2013, respectiv 1€ = 4,3395 lei; 1\$ = 3,3701 lei.

Valorile obținute nu țin cont de TVA.

Datele, informațiile și valorile obținute prin abordările în evaluare în procesul de analiză, l-au condus pe evaluator la următoarele concluzii:

► În recomandarea valorii pentru clădiri, s-a optat pentru valoarea determinată prin abordarea prin cost (cost de înlocuire net – CIN), în detrimentul celorlalte abordări, pentru care nu se regăsesc date pe piață, valoarea obținută prin cost reprezentând, în opinia evaluatorului, valoarea de piață, valoare care a avut la bază o cantitate și calitate de informații mai mare, respectiv mai sigură din piață.

► Conform cerințelor clientului, se evaluează cele 6 clădiri intabulate, la stadiul lor actual la data inspecției (cu reparații capitale Rk, reparații curente Rc, dotări/modernizări, facilități stradale, aduse de concesionar – S.C. TRANSMIR S.R.L. Murgeni), fără a se ține seama de lucrări de extinderi ale unor construcții sau construcții noi, neintabulate.

► Valoarea de investiție (cca. 658.342 lei – fără TVA, concretizată în facilități stradale, mat. de construcții și manoperă), făcută de concesionar asupra construcțiilor cu ariile intabulate, nu influențează concluziile prezentului raport de evaluare, dar evaluatorul ține cont de materialele de construcții folosite, aceasta făcând o imagine asupra dotărilor și finisajelor exterioare/interioare executate asupra clădirilor.

CENTRALIZATOR - VALOARE CIN

VALOARE CIN – Proprietate imobiliară – C.J. VASLUI				
LOCUINȚĂ C1 – Ad = 281,84 m²		574.303 lei	2.038 lei/m²	132.343 €
ANEXĂ (MAGAZIE) C2 – Ac = 27,48 m²		27.951 lei	1.017 lei/m²	6.441 €
ANEXĂ (GRAJD) C3 – Ac = 44,14 m²		30.111 lei	682 lei/m²	6.939 €
ANEXĂ (COTEȚ) C4 – Ac = 27,72 m²		19.352 lei	698 lei/m²	4.460 €
ANEXĂ (POIATĂ) C5 – Ac = 14,26 m²		9.955 lei	698 lei/m²	2.294 €
ANEXĂ (BECI) C6 – Ac = 56,94 m²		40.382 lei	709 lei/m²	9.306 €
GARD	METAL – L = 64,12 m	45.646 lei	712 lei/m	10.519 €
	PLASĂ SĂRMĂ – L = 68,31 m	8.287 lei	121 lei/m	1.910 €
	BETON PREFABR. – L = 104,04 m	7.767 lei	75 lei/m	1.790 €
TEREN CC + A – St = 3.440,67 m²		16.763 lei	≈ 5 lei/m²	3.863 €
TOTAL PROPRIETATE 550:		780.517 lei		179.863 €

17.05.2013

Evaluator autorizat - membru titular EPI, EBM - ing. Dragoș DOROFTE



[Signature]

IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE.

- **Ipoteze limitative** – principalele ipoteze de care s-a ținut cont în elaborarea prezentului raport sunt următoarele:
 - dreptul de proprietate este considerat valabil, în baza actelor puse la dispoziție de proprietar;
 - evaluatorul nu are cunoștință de eventuale litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluării;
 - proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini, ipotece, gajuri sau datorii, deoarece nu s-a specificat altfel;
 - se presupune o exploatare responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
 - se consideră că informațiile și documentele furnizate de proprietar sunt autentice și corecte;
 - se presupune că proprietatea evaluată este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător, în afara cazurilor luate în considerare în raport; de asemenea, proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice și are toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități;
 - se presupune că nu există niciun fel de contaminații ale solului și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea;
 - suprafețele luate în calcul corespund schișelor puse la dispoziție de proprietar și documentelor furnizate evaluatorului;
 - se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații, iar obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare cad în sarcina clientului;
 - informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
 - se consideră că utilizarea terenului în cauză corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți în afara celor descrise în raport;
 - pentru Raportul de Evaluare în cauză, nu se identifică ipoteze speciale, factori restrictivi, sau devieri de la standardele internaționale de evaluare, deoarece nu se consideră necesară o excludere de la prevederile standardelor în vigoare.
- **Condiții limitative**
 - destinația și scopul prezentului Raport de evaluare au caracter confidențial, utilizarea lui fiind permisă numai clientului și beneficiarului;
 - din condiții ce țin de concesionar, inspecția prop. s-a făcut numai la exterior;
 - în conformitate cu prevederile ANEVAR, acest raport, în întregime sau parțial, nu poate fi inclus în niciun document, circulară sau declarație publică și nu poate fi publicat sub nicio formă fără aprobarea scrisă a societății de evaluare, referitor la conținutul în care apare;
 - deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia, nu dă dreptul de a-l face public;
 - potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu poate fi solicitat să depună mărturie în instanță, decât dacă s-au făcut aranjamente anterioare datei Raportului de Evaluare;
 - previziunile sau estimările conținute în prezentul raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii cererii și ofertei anticipați pe termen scurt, acestea putându-se schimba în funcție de condițiile viitoare ale pieței și de o economie instabilă.
- **Evaluatorul certifică în cunoștință de cauză că:**
 - ◊ afirmațiile susținute în acest raport sunt reale și corecte;
 - ◊ analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitative numai la ipotezele și condițiile limitative;
 - ◊ nu are nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport;
 - ◊ raportul de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori maxime sau minime, solicitare venită din partea beneficiarului;
 - ◊ analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele standardelor IVS-2011, menționate ca surse de informare;
 - ◊ inspecția proprietății s-a făcut efectiv de către evaluator la data menționată;
 - ◊ prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.

CERTIFICAREA EVALUATORULUI. SEMNĂTURA.

- Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- Analizele și concluziile sunt limitative numai la ipotezele și condițiile prezentate în raport;
- Evaluatorul nu a avut și nu are niciun interes pentru proprietatea evaluată, de asemeni nu are conflicte de interese cu clientul;
- Onorariul evaluatorului nu este condiționat de niciun aspect al raportului (de exemplu valoarea raportată);
- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare IVS, ed. 2011;
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională;
- Evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății;
- Nicio persoană cu excepția celor specificate în raport nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele standardelor IVS, ed. 2011 menționate ca surse de informare.



Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR, specializări EPI, EBM - ing. **Dragoș DOROFTE**
Legitimație nr. 12206/2013

Semnătura:



OBIECTUL, SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII.

● Obiectul evaluării

PROPRIETATEA IMOBILIARĂ supusă evaluării, este formată din 6 clădiri, amplasate pe un teren intravilan, situat în sat Cârja, oraș Murgeni, jud. Vaslui.

● Scopul evaluării

Conform cerințelor clientului, scopul evaluării este estimarea unei valori adecvate pentru proprietatea menționată mai sus, în **scopul tranzacționării**, într-un cadru mediatizat și dirijat.

Tipul de valoare adecvată conform scopului evaluării este **„valoarea de piață”**.

● Utilizarea evaluării și utilizatorul evaluării.

Evaluarea, finalizată în prezentul Raport de Evaluare, este utilizată exclusiv pentru estimarea valorii de piață a proprietăților mai sus menționate, valoare necesară clientului pentru o posibilă viitoare tranzacționare.

Utilizatorul concluziilor Raportului de Evaluare este clientul C.J. Vaslui.

Oricare altă utilizare a concluziilor prezentului raport, cât și date eronate despre proprietate, puse la dispoziție de client, ce duc la rezultate viciate, exonerează evaluatorul de orice responsabilitate.

DEFINIREA VALORII, DATA INSPECȚIEI ȘI DATA ESTIMĂRII EVALUĂRII. MONEDA RAPORTULUI, MODALITĂȚI DE PLATĂ.

❖ Tipul de valoare estimată

Tipul de valoare estimată pentru proprietatea în cauză este **„valoarea de piață”**, care conform Standardelor Internaționale de Evaluare - IVS, ediția 2011 (cu aplicabilitate 01.2012), are următoarea definiție:

Valoarea de piață – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la **data evaluării**, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

● Riscul evaluării.

Având în vedere criza economico – financiară pe care o traversăm și volatilitatea pieței imobiliare, evaluarea a ținut cont de Riscuri în creștere:

■ Riscuri de piață:

- Frecvența în scădere a tranzacțiilor;
- Instabilitatea proprietăților evaluate;
- Caracteristica de piață inactivă (puțin activă) la tot mai multe segmente;
- Oferte de piață (presă, INTERNET, agenții imobiliare, etc.), sunt tot mai îndepărtate de prețurile de tranzacționare;
- Majorarea dobânzilor la credite (risc de rata dobânzii).

■ Riscuri de sistem:

- Frânarea creditelor în sistemul bancar, cu efecte directe asupra cumpărătorilor și dezvoltatorilor;
- Solicitarea de către bănci a unei valori estimate unice în condițiile volatilității crescute a prețurilor pe toate segmentele;
- Reacție primărie la evaluări la piață a unor proprietăți imobiliare în cazul scăderii valorilor juste;
- Grile notariale depășite.

■ Riscuri în creștere:

- Modificarea semnificativă a ratei fără risc;
- Modificarea semnificativă a primei pieței de capital;
- Relativitatea demersului de estimare a ratei de actualizare, element de influență majoră în Abordarea pe bază de venituri;
- Volatilitatea prețurilor activelor firmelor și a mărfurilor/materiilor prime cu care operează;
- Incertitudini privind bugetele de venituri și cheltuieli/privind rata de creștere g.

■ Alte riscuri:

- Riscul de model de evaluare inadecvat;
- Creșterea gradului de dificultate a evaluărilor;
- Falimentul unor clienți/incapacitate de plată a unor clienți;
- Întârzieri la plata facturilor, etc.

(extras – Conferința Sibiu-06.12.2008 – Întâlnirea anuală a firmelor asociate ANEVAR)

❖ Inspecția proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost făcute de către evaluator, în prezența concesionarului.

❖ Inspecția proprietății s-a făcut în data de **15.05.2013**, iar estimarea valorii s-a făcut în data de **17.05.2013**.

❖ Raportul de Evaluare a fost elaborat și redactat la data de **20.05.2013**, într-un timp relativ scurt pentru ca informația să nu-și piardă valabilitatea.

❖ Valoarea este raportată în lei – RON în condițiile unei plăți integrale cash. Pentru elementele de calcul ce au la bază sume în valută, s-a folosit cursul valutar anunțat de BNR, valabil la **17.05.2013**, respectiv **1€ = 4,3395 lei; 1\$ = 3,3701 lei**.



DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietatea imobiliară expusă mai sus, se află în proprietatea C.J. Vaslui, conform:

- ÎNCHEIERE NR. 1181/21.11.2006;
- H.G. NR. 1361/2001;
- HOTĂRÂREA NR. 961/05.09.2002;
- PROTOCOL NR. 2859/07.10.2002;
- PV DE PREDARE PRIMIRE NR. 190806/07.10.2002;
- DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ cu nr. 550, avizată de OCPI Vaslui sub nr. 8369/10.11.2006, (vezi Anexe).

Deci, la data evaluării, CJ VASLUI deține dreptul de proprietate pentru proprietatea prezentată mai jos, aceasta nefiind grevată de sarcini, conform celor declarate de proprietar și a actelor de proprietate existente.

Proprietatea analizată este evaluată ca fiind liberă de sarcini.

Dreptul asupra proprietății imobiliare – IVS, ed. 2011

Proprietatea imobiliară ocupată de proprietar

G10. O proprietate imobiliară ocupată de proprietar, evaluată pentru scopuri de creditare, va fi evaluată în mod normal pe ipoteza că proprietatea imobiliară este transferată ca fiind negrevată de sarcini de către proprietarul ocupant, adică cumpărătorul are dreptul absolut de folosință și dispoziție, precum și de posesie. Aceasta nu exclude luarea în considerare a proprietarului existent ca fiind participant pe piață, dar necesită să fie exclus din evaluare orice avantaj special atribuit ocupării de către proprietar, avantaj care poate fi reflectat în evaluarea proprietății.

La data prezentului raport, proprietatea analizată și evaluată este concesionată de C.J. VASLUI (concedent), către S.C. TRANSMIR S.R.L. (concesionar), conform CONTRACT DE CONCESIUNE nr. 330/24.01.2006.

► **Dreptul de proprietate este drept deplin, valabil și tranzacționabil, fără sarcini.**



IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

► Terenul proprietății evaluate se află în intravilanul localității Cârja, în partea central estică, având o suprafață de 3.440,67 m², cu categoria de folosință CC (2.319,62 m²) și A (1.121,05 m²).

Terenul este situat în satul Cârja, oraș Murgeni, nr. 358, jud. Vaslui, pe DS la cca. 80 m de DJ62, și are adresa din Plan de încadrare în zonă: L - 35 - 69 - C - a - 2 - II, cu nr. cad. 550.

Lotul de teren analizat are acces la stradă pe latura sudică de 64,12 m. Proprietatea analizată se află într-o zonă preponderent rezidențială, formată în exclusivitate din locuințe unifamiliale cu regim P. Terenul este ușor în pantă, cu înclinație N-S, bine fundat și cu un expozeu către soare f. bun. Terenul nu pune probleme, ce ar necesita rezolvări speciale constructive, în funcție de mărimea și lățimea pantei. Amplasamentul analizat se află în zona seismică B, de grad 8, cu coeficient de seismicitate $K_s = 0,20$.

► Construcțiile C1, C2, ... și C6 de pe amplasament, au destinația, regim de înălțime și arii descrise mai jos, în cadrul Calculul clădirii.

Starea clădirilor este bună, cu finisaje exterioare medii/satisfăcătoare și finisaje interioare obișnuit/satisfăcător.

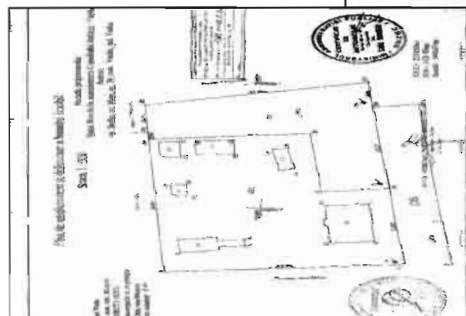
► Proprietatea imobiliară analizată are următoarele vecinătăți:

N - Florea Nicu;

E - Ferma 2 Piscicolă;

S - DS (drum sat);

V - Dispensar veterinar.



• Locația proprietății la nivelul localității Cârja



INFORMAȚII PRIVIND ZONA, ORAȘUL ȘI AMPLASAMENTUL.

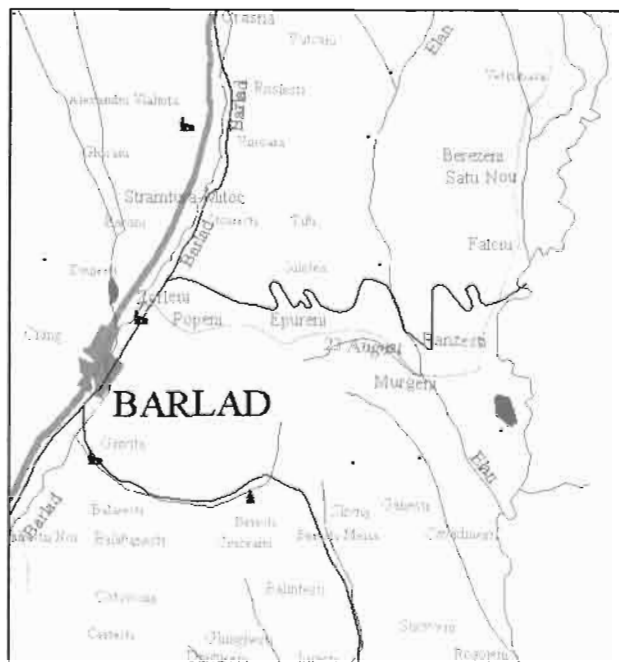
❖ Zona în care este localizată această proprietate imobiliară este o zonă preponderent rezidențială, cu o dinamică crescătoare a vânzărilor de terenuri extravilane.

Conform PUG și PUZ proprietatea se află în intravilanul satului

Cârja

Zona se remarcă prin:

- localizare bună la nivelul orașului Murgeni;
- tendință favorabilă de dezvoltare a activităților rezidențiale, agricole, piscicole;
- activitate scăzută în privința construcțiilor noi;
- procent mare de teren liber construibil;
- nivel relativ scăzut al impozitelor pe proprietăți;
- rata înaltă a utilizării forței de muncă și nivel scăzut al salariilor;
- în zona orașului Murgeni rata șomajului este mare, peste media pe țară;
- transport public (microbuze);
- parcare pe amplasamentele existente;
- trafic auto mic;
- trafic pietonal mic;
- distanță mică față de transportul feroviar (11 km);
- distanță mică față de Vama Albița, cca. 93 km.



❖ **Murgeni** este o localitate în județul Vaslui, Moldova, România. A obținut statutul de oraș în decembrie 2003. Conform recensământului din 2011, orașul Murgeni are o populație de 6423 locuitori.

În teritoriul Murgeni sunt atestate următoarele sate: Cârja, Floreni, Lățești, Raiu, Sărățeni, Schineni.

Cârja este o localitate în județul Vaslui, Moldova, România. Se presupune că satul și-a luat această denumire de la boierul cu același nume, Cârja, care deținea o foarte mare întindere de teren pe actualul teritoriu al satului. Această denumire a dăinuit peste veacuri, iar la ora actuală satul mai strânge sub aripa sa familii cu acest nume.

Localitatea Cârja are un număr de aproximativ 1700 de locuitori, cu o medie a vârstei de 50 ani și este considerată o suburbie a mai noului oraș Murgeni. Cârja e recunoscută în județul Vaslui, în special, pentru fermele sale piscicole, care, în prezent, sunt în administrarea unor firme private.



VECINĂȚĂȚI:



Cale acces – DS – la sud



Dispensar Veterinar – la vest



Ferma 2 Piscicolă – la est



Prop. Florea Nicu – la nord



DETERMINAREA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de **CEA MAI BUNĂ UTILIZARE** (CMBU) este un concept de piață. Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitivă și profitabilă și conform

„Cea mai bună utilizare (Highest and Best Use)” – Utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, e permisă legal și e fezabilă din punct de vedere financiar.

- **Terenul considerat liber:**

Cea mai bună utilizare a terenului liber, presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcției. Pentru cea mai bună utilizare a terenului considerat liber voi ține cont de utilizarea actuală dar și de toate utilizările potențiale.

Valoarea terenului este dată de utilizarea viitoare și anume de teren construibil.

Possibilitatea utilizării terenului în alte moduri decât este folosit în prezent nu este atractivă. Este un lot de teren construit, înconjurat de loturi similare, prin urmare cea mai bună utilizare este de teren construibil

- **Terenul construit:**

Presupunând că terenul este ocupat de construcții cu destinația de locuințe unifamiliale :

- elementele prezentate referitoare la amplasare;
- utilizarea unor loturi din vecinătate cu destinații rezidențiale;
- prevederile PUG și PUZ;

estimăm că cea mai probabilă și profitabilă utilizare este cea actuală, respectiv teren construibil – proprietate rezidențială, motivând aceasta prin faptul că proprietatea analizată este înconjurată de locuințe, iar amplasamentul analizat se află în intravilanul satului Cârja.

Procesul de evaluare se compune dintr-un set de proceduri coerente și ordonate, care au ca finalitate estimarea valorii și începe odată cu identificarea de către evaluator a problemei de evaluat și se încheie când raportează clientului o concluzie.

Evaluarea reprezintă o opinie sau concluzie emisă pe baza unei analize minuțioase referitoare la natura, calitatea, valoarea sau utilitatea unor anumite interese sau aspecte ale unei anumite proprietăți imobiliare, exprimată de o persoană imparțială, specializată în analiza și evaluarea proprietăților imobiliare.

În conformitate cu Standardele profesionale internaționale IVS, ed. 2011, există trei tipuri de abordări posibile:

1. Abordarea prin piață - în cazul acesteia, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile, iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea în cauză, dacă ar fi oferită pe piață.

2. Abordarea prin costuri - în cadrul acesteia este determinat costul de reconstrucție sau de înlocuire al clădirii și amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, deficiențelor de proiectare și influențelor vecinătății. La costul estimat după scăderea deprecierilor clădirii se adaugă profitul investitorului imobiliar și valoarea estimată a terenului. Totalul astfel obținut reprezintă valoarea indicată de abordare prin costuri.

3. Abordarea prin venit - în cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietății, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum și cheltuielile aferente exploatarei; astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.

ABORDAREA PRIN COSTURI

Estimarea valorii prin metoda costului se bazează și în acest caz pe comparație și anume, costul de construire a unei proprietăți este comparat cu valoarea unei proprietăți existente sau a uneia similară în construcție. Cumpărătorii vor corecta prețurile ce sunt dispuși să le plătească cu estimarea costurilor necesare pentru a aduce o construcție existentă la starea fizică și utilitatea funcțională pe care ei o doresc.

Ca și la metoda comparației directe, metoda costului este fundamentată de principiul **substituției**. Valoarea proprietăților imobiliare vechi este estimată prin comparație cu o proprietate nouă, optimă.

Atunci când cererea și oferta sunt în echilibru, costul unei construcții noi plus profitul antreprenorului minus deprecierea plus valoarea terenului este egal cu **valoarea de piață**. Proprietățile pot câștiga sau pierde din valoare din cauza **condițiilor externe**.

Conceptul de CMBU este fundamental pentru valoarea proprietăților imobiliare. Astfel, se poate evalua terenul ca fiind liber și disponibil sau se estimează cea mai bună utilizare a ansamblului teren-clădire.

Abordarea se poate aplica și la proprietățile imobiliare cu vechime mai mare dacă există suficiente date pentru a estima deprecierea.

Abordarea prin cost cere ca terenul și construcțiile să fie evaluate separat.

Abordarea prin cost este în special importantă când piața imobiliară este puțin activă sau când proprietatea evaluată nu este destinată a produce venituri.

Abordarea prezintă limite în aplicare, în cazurile când proprietatea are vechime mare sau nu reprezintă CMBU a terenului.

La costul clădirilor se pleacă de la *costul de înlocuire care este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri moderne, existente la data evaluării.*

Costul de înlocuire cuprinde *costuri directe, costuri indirecte și profitul antreprenorului*, la care se adaugă *valoarea terenului*.

Pentru aflarea costului de înlocuire s-a folosit *metoda comparațiilor unitare* care utilizează costuri cunoscute ale unor structuri similare ajustate pentru condițiile pieței sau diferențe fizice.

În continuare, la costul de înlocuire, se aplică *deprecierea cumulat estimată*, care este o pierdere de valoare față de costul de înlocuire a construcțiilor ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Deprecierea este o pierdere în valoarea proprietății imobiliare din orice cauză. Este diferența între costul de reproducție sau de înlocuire a construcției și valoarea ei de piață.

Uzura fizică este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări sau defecte de structură.

Neadekvarea funcțională este dată de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate.

Depreciere economică (din cauze externe) se datorează unor factori externi proprietății imobiliare, cum ar fi modificarea cererii pe piață, utilizarea proprietăților în zonă, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

Estimarea uzurii cumulate *DC* se va face prin *metoda duratei de viață economică*, care aplică la costul construcțiilor un raport calculat între vârsta efectivă *DU* și durata totală de viață economică *DT*, totul socotit la data evaluării. Durata de viață economică are semnificație numai pentru uzura globală.

Vârsta efectivă este vârsta dată de starea tehnică și utilitatea construcției. Vârsta efectivă poate diferi de vârsta scriptică, funcție de lucrările de întreținere realizate în trecut, asupra proprietății.

Durata de viață economică este perioada de timp în care construcțiile contribuie la valoarea proprietății imobiliare. Reparațiile și modernizările aduse proprietăților mai vechi pot extinde durata de viață economică.

Terenul are valoare pentru că el are utilitate ca amplasament pentru construcții sau de suport al căilor de comunicații.

Se spune că terenul *are valoare*, iar construcțiile contribuie la valoare și această contribuție se estimează scăzând valoarea terenului din valoarea totală a proprietății imobiliare.

Estimarea valorii terenului este bazată pe principiul *echilibrului* și pe conceptul *contribuției*, care spune că normal există un raport tipic între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare pentru anumite tipuri de proprietăți în anumite localizări.

Abordarea prezintă limite în aplicare, în cazurile când proprietatea are vechime mare sau nu reprezintă CMBU a terenului.

La costul clădirilor se pleacă de la *costul de înlocuire care este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri moderne, existente la data evaluării.*

Costul de înlocuire cuprinde *costuri directe, costuri indirecte și profitul antreprenorului*, la care se adaugă *valoarea terenului*.

Pentru aflarea costului de înlocuire s-a folosit *metoda comparațiilor unitare* care utilizează costuri cunoscute ale unor structuri similare ajustate pentru condițiile pieței sau diferențe fizice.

În continuare, la costul de înlocuire, se aplică *deprecierea cumulat estimată*, care este o pierdere de valoare față de costul de înlocuire a construcțiilor ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Deprecierea este o pierdere în valoarea proprietății imobiliare din orice cauză. Este diferența între costul de reproducție sau de înlocuire a construcției și valoarea ei de piață.

Uzura fizică este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări sau defecte de structură.

Neadekvarea funcțională este dată de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate

Depreciere economică (din cauze externe) se datorează unor factori externi proprietății imobiliare, cum ar fi modificarea cererii pe piață, utilizarea proprietăților în zonă, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

Estimarea uzurii cumulate *DC* se va face prin *metoda duratei de viață economică*, care aplică la costul construcțiilor un raport calculat între vârsta efectivă *DU* și durata totală de viață economică *DT*, totul socotit la data evaluării. Durata de viață economică are semnificație numai pentru uzura globală.

Vârsta efectivă este vârsta dată de starea tehnică și utilitatea construcției. Vârsta efectivă poate diferi de vârsta scriptică, funcție de lucrările de întreținere realizate în trecut, asupra proprietății.

Durata de viață economică este perioada de timp în care construcțiile contribuie la valoarea proprietății imobiliare. Reparațiile și modernizările aduse proprietăților mai vechi pot extinde durata de viață economică.

Terenul are valoare pentru că el are utilitate ca amplasament pentru construcții sau de suport al căilor de comunicații.

Se spune că terenul *are valoare*, iar construcțiile contribuie la valoare și această contribuție se estimează scăzând valoarea terenului din valoarea totală a proprietății imobiliare.

Estimarea valorii terenului este bazată pe principiul *echilibrului* și pe conceptul *contribuției*, care spune că normal există un raport tipic între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare pentru anumite tipuri de proprietăți în anumite localizări.

Modul de tratare a accesoriilor.

Componentele non-imobiliare ale valorii includ bunuri mobile (echipamente și instalații), active necorporale și alte elemente ce nu constituie proprietate imobiliară, dar care sunt atașate acestora și sunt incluse atât în prețul de vânzare al proprietăților comparabile cât și în cel al proprietății în cauză. Valoarea rezultată din comparația directă reprezintă atât valoarea proprietății imobiliare cât și valoarea de exploatare.

În cazul nostru avem de a face cu echipamente și instalații ce furnizează confortul necesar oamenilor:

- rețeaua de conducte;
- sistemul de încălzire, ventilare și aerisire (SIVAC);
- instalațiile electrice.



VALOAREA ESTIMATĂ A TERENULUI

Ghid metodologic de evaluare GME 1 Evaluarea terenului

1.0 Introducere

Acest ghid de aplicare conține îndrumări metodologice și practice pentru evaluarea tuturor categoriilor de terenuri, indiferent de utilizarea lor. Acest ghid a fost elaborat de ANEVAR în scopul de a oferi evaluatorilor, membri ai Asociației, recomandări referitoare la cea mai bună practică de evaluare a terenului, pentru toate scopurile evaluării. Ghidul, deși nu are caracter de Standard de Evaluare, este obligatoriu de aplicat în procesul de evaluare. Conținând metodologia de evaluare larg recunoscută și aplicată pe plan mondial, acest GME reprezintă un instrument util pentru evaluatori și evaluatori verficatori ai rapoartelor de evaluare, pentru clienții și utilizatorii desemnați ai evaluărilor, pentru organele administrației de stat și pentru organele judiciare implicate în soluționarea unor litigii generate de elaborarea rapoartelor de evaluare aferente terenurilor și de opinia asupra valorii exprimată în aceste rapoarte.

2.0 Relația cu Standardele de Evaluare

Deoarece acest Ghid se referă exclusiv la metodologia de evaluare a terenului, în procesul practic de evaluare se vor aplica în mod obligatoriu prevederile unor Standarde Internaționale de Evaluare (IVS), editate de International Valuation Standards Council (IVSC). Aceste Standarde, sunt conținute în ediția IVS 2011.

3.0 Metode recunoscute de evaluare a terenului

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări și/sau construcții se poate face prin șase metode (sau tehnici) recunoscute de evaluare, redată în toate manualele, cărțile, suporturile de curs etc. cu tema evaluarea proprietății imobiliare.

Cele șase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

1. comparația directă;
2. extracția de pe piață;
3. alocarea;
4. tehnica reziduală;
5. capitalizarea directă a rentei/arende funciare (chiriei);
6. analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării.

Toate cele șase metode (unele numite tehnici sau analiză) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Din această cauză nu au mai fost incluse în *Standardele Internaționale de Evaluare 2011*, elaborate de International Valuation Standards Council (IVSC).

3.2 **Metoda extracției** de pe piață constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare/ofertă al întregii proprietăți imobiliare (teren plus construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor. Această metodă este adecvată când:

- nu există terenuri libere, vândute sau oferite la vânzare sau cerute pentru cumpărare, în aria de piață a terenului subiect;
- valoarea construcțiilor este mică (îndeosebi în mediul rural); și
- dacă se poate determina cu acuratețe costul de înlocuire net (CIN) al construcțiilor.



Metoda costurilor segregate aplică costuri unitare pt. diferite componente ale clădirii și exprimate față de unități de măsură adecvate. Utilizând această metodă, evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera pt. fiecare metru pătrat de arie.

În acest caz se folosește **COSTURI DE RECONSTRUCȚIE – COSTURI DE ÎNLOCUIRE • CLĂDIRI REZIDENȚIALE – IROVAL 2009 – CAP. 6. CLĂDIRI DIN PAIANTĂ** – (pag. 55) – autor Corneliu ȘCHIOPU.

Descriere:

Fundația clădirii este de tip ciclopian pe care se reazămă structura de lemn a casei de paiantă. Structura de lemn, conform cu desenul peretelui de paiantă, este din lemn de foioase prelucrat prin cioplire, cu tâlpi, stâlpi și grinzi cu contravânturi din lemn neprelucrat și umplutură din același material lemnos. Pe ambele fețe sunt fixate șipci din lemn de rășinoase.

Finisajul este realizat prin tencuire cu mortat de ipsos-var (66% ipsos + 33% var pastă), iar zugrăvelile în culori de apă.

Pardoseala este de tip dușumea vopsită și tâmplăria din lemn vopsit.

Șarpanta din lemn susține învelitoarea din tablă plană zincată.

Instalație electrică este de tip îngropat, iar în clădire sunt montate 3 sobe pt. lemne.



Denumire	Defalcare costuri			Total cheltuieli directe (lei/mp)	Coeficient recapitulare deviz analitic (lei/mp)	Total cost deviz analitic (lei/mp)	Coeficient cheltuieli indirecte (lei/mp)	Cost total	
	Material (lei/mp)	Manoperă (lei/mp)	Transport și utilaje (lei/mp)					Lei/mp	€/mp
	A	B	C	D=A+B+C	E	F=DxE	G	H=FxG	I=H:4,28
Fundații și structură	147,2	378,0	16,4	541,6	1,302	705,4	1,000	705,4	164,8
Finisaj	87,4	271,9	13,5	372,9	1,304	486,1	1,000	486,1	113,6
Inst. electrice și 3 sobe	25,8	24,4	0,0	50,2	1,294	65,0	1,000	65,0	15,2
Total cost:								1.256,5	293,6

Prețurile includ TVA

Rezultă un cost total (CIN) de 1.256,5 lei/m²1.256,5 lei/m² × Ac (110 m²) = 138.215 lei – TVA (24%) = 111.463,70 lei -Depreciere totală cumulată = Uf + Nf + De = 80%

Total C1 - locuință: 22.292,74 lei

Ofertă – 9.000 € => 39.055,50 lei – valoare casă => valoare teren - 16.762,76 lei => 4,8719 lei/m² (1,12 €/m²)**VALOARE TEREN 550:****≈ 16.763 lei**Teren CC – 2.319,62 m²Teren A – 1.121,05 m²Comparabilă metoda extracției:**Vand casa la tara, curte mare****Murgeni** Adaugat La 21:48, 30 Aprilie 2013, Numar anunt: 4348240Ofertit de: **Proprietar**Camere: **4 sau mai multe**Suprafata: **110 m²**

Locuinta mobilata / utilata:

Partial

Vand casa in jud. Vaslui, Carja, situata intr- o zona linistita pe malul Prutului, balta piscicola, rezevatie lunca Prutului. Casa este la sosea asphalt, aprox. 40km de Barlad, batraneasca, necesare modernizari, 5 cam, invelita cu tigla, camere spatuoase, pereti de 70cm. Curte 2800mp, deschidere 50m, utlitati curent electric, apa curenta. In apropiere mai am 4000mp teren intravilan. Pret 9000e neg.

9 000 € Negociabil

Mircea

Contacteaza vanzatorul

Telefon **074 520 433 3**<http://mercador.ro/oferta/vand-casa-la-tara-curte-mare-IDifaU.html#70482d43cd>

Anexa



FISA NR.48
FISA DE CALCUL A VALORII CONSTRUCTIEI C1 - Locuinta

Indreptar Tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei, a costurilor elementelor si
construcțiilor de locuinte -procentual si valoric

METODA COSTURILOR SEGREGATE

1. ADRESA: Loc. Carja, oras Murgeni, jud. Vaslui.

2. DATE DE REFERINTA:

- suprafata teren aferent (mp) 0.00
- arie desfasurata (mp) Ad cca. 281.84
- arie utila (mp) Au cca. 222.00
- inaltime medie 6
1 euro = 4.3395

3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE

3.1. Valoare unitara (lei / mp)

Denumirea lucrarii	UM	Cant./mpADC	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	% in total cost	Cost lucrare total fara TVA
Excavatii	mc	0.4500	119.80	53.91	1.72%	12,253.22
Umpluturi si compactari	mc	0.1180	42.80	5.05	0.16%	1,147.91
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	0.2220	180.00	39.96	1.27%	9,082.52
Beton armat	mc	0.1350	1,460.00	197.10	6.27%	46,681.23
Beton simplu	mc	0.1500	450.00	67.50	2.15%	15,342.10
Scari din beton	ml	0.2000	103.00	20.60	0.66%	4,682.18
Zidarii	mc	0.5900	981.00	578.79	18.42%	131,553.37
Inchideri si compartimentari	mp	0.0500	96.00	4.80	0.15%	1,090.99
Confecții metalice	kg	2.0000	17.50	35.00	1.11%	7,955.16
Termoizolatii conducte	mp	0.0700	34.80	2.44	0.08%	553.68
Tamplarie din PVC armat	mp	0.2000	675.00	135.00	4.30%	30,684.19
Tamplarie metalica	mp	0.0000	0.00	0.00	0.00%	0.00
Geamuri simple	mp	0.0000	0.00	0.00	0.00%	0.00
Geamuri termopan	mp	0.2000	123.00	24.60	0.78%	5,591.34
Pardoseli din gresie	mp	0.0600	205.80	12.35	0.39%	2,806.58
Pardoseli din parchet	mp	0.3730	203.00	75.72	2.41%	17,210.20
Tencuieli interioare	mp	4.3000	76.10	327.23	10.42%	74,376.21
Zugraveli interioare	mp	3.6000	42.00	151.20	4.81%	34,366.30
Placaje cu faianta la interior	mp	0.2000	115.80	23.16	0.74%	5,264.04
Vopsitorii interioare	mp	0.3000	36.90	11.07	0.35%	2,516.10
Tencuieli exterioare	mp	0.8000	245.80	196.64	6.26%	44,694.37
Trotuar din beton	mp	0.1320	185.00	24.42	0.78%	5,550.43
Sarpanta	mp	0.4300	199.00	85.57	2.72%	19,449.23
Invelitoare, inclusiv asteriala	mp	0.5600	295.00	165.20	5.26%	37,548.36
Jgheaburi si burlane	ml	0.2000	81.00	16.20	0.52%	3,682.10
Streasina infundata	mp	0.1320	127.50	16.83	0.54%	3,825.30
Tabachere si lucarne	mp	0.0150	344.00	5.16	0.16%	1,172.82
Alte lucrari de constructii	%	3.0000	0.00	68.26	2.17%	15,515.93
Put apa + hidrofor	lei	1.0000	47.70	47.70	1.01%	10,841.75
Coloane si legaturi sanitare	lei	0.8000	40.50	32.40	1.83%	7,364.21
Obiecte si armaturi sanitare	lei	1.0000	76.50	76.50	0.54%	17,387.71
Bransament electric	lei	1.0000	17.40	17.40	0.55%	3,954.85
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	3.0500	6.80	20.74	0.66%	4,714.00
Aparate electrice	lei	1.0000	38.40	38.40	1.22%	8,727.95
Corpuri de iluminat	lei	1.0000	20.20	20.20	0.64%	4,591.26
Centrala termica lemne	lei	1.0000	27.90	27.90	0.89%	6,341.40
Coloane si legaturi de incalzire	ml	1.0000	58.00	58.00	1.85%	13,182.84
Corpuri de incalzire	kg	5.0000	34.00	170.00	5.41%	38,639.35
Alte instalatii comune	%	3.0000	0.00	85.59	2.72%	19,453.77
Diverse, organizare, proiectare	%	10.0000	0.00	203.02	6.46%	48,083.33

TOTAL

3,141.61

98.40%

717,878

608

EUR/mp

717,878

4.1. Valoarea de reconstructie (lei)

4.2. Valoarea de reconstructie (euro) la stadiul actual

165,429

5. STABILIREA GRADULUI DE UZURA REAL ESTIMAT

* conditii de exploatare

normale

* starea tehnica

buna

* an PIF

1980

5.1. Gradul de uzura fizica:

* Constructii

20%

* Inchideri si compartimentari

0%

* Finisaje

0%

* Instalatii

0%

5.2. Neadeccvare functionala

0.00%

5.3. Depreciere din cauze externe

0.00%

DEPRECIERE TOTALA CUMULATA

20.00%

6. VALOAREA RAMASA CONSTRUCTIE

132,343

euro

7. VALOAREA TERENULUI

0

euro

8. VALOAREA IMOBILULUI (constructie+teren)

132.343

euro

Curs EURO la data evaluarii

4.3395

9 Valoarea imobilului (constructie)

574,303

lei





Prezentare foto la exterior – Locuința C1





Metoda estimează costul sub formă de cost unitar – pe unitatea de suprafață sau de volum. Metoda utilizează costuri cunoscute ale unor structuri similare ajustate pentru condițiile pieței sau diferențe fizice, sau va corecta un cost unitar de barem. Evaluatorul trebuie să acționeze logic și să compare cu atenție clădirea evaluată cu clădiri similare sau structuri standard catalogate.

În acest caz se folosește Colecția EVALUAREA RAPIDĂ A CONSTRUCȚIILOR – CONSTRUCȚII SPECIALE DE FOLOSINȚĂ GENERALĂ - MATRIX ROM 1995, - 12 – Dependență izolată la clădiri de locuit, social – culturale sau administrative, 1.2. Fișa nr. 2.

Anexa 1.

C.J. VASLUI – C2-Anexă (magazie)

FIȘA DE EVALUARE

1. CARACTERISTICI

Denumire obiectiv	Anexă (magazie)			
Adresa	Sat Cârja, oraș Murgeni, nr. 358, jud. Vaslui			
Tipul clădirii	P			
Anul P.I.F.	1980			
Utilizarea clădirii (inițială)	Magazie armament			
Utilizarea clădirii (actuală)	Locuință			
Modul de utilizare al clădirii	Bun – mediu normal			
Nr. cadastral provizoriu	550			
Nr. corp clădire/nr. inventar	C2/-			
Cod (H.G.-2.139/2004)	1.6.1.			
Durata de utilizare/vechime (ani)	40 ÷ 60 / 33			
Viață fizică/Uzură fizică (ani) - P 135/99	33 / 34%			
Data ultimei reparații	Lî -	Re -	Rk -	Dot. ult. -
Observații	Stare bună			

2. SISTEM CONSTRUCTIV

1. Structura de rezistență	
fundații	Beton armat – continuu sub ziduri
structura de rezistență	Pereți portanți cărămidă
acoperiș	Placă beton armat
scări interioare	-
terase	-
planșeu	Placă beton armat
2. Anvelopă	
compartimentări interioare	Zidărie din cărămidă
închideri perimetrale	Zidărie din cărămidă
învelitoare	Tablă zincată cutată
3. Finisaje	
exterioare	Medii - tencuieli și zugrăveli
interioare	Obișnuit - tencuieli, zugrăveli
tâmplărie exterior	Metal
tâmplărie interior	-
pardoseli	Ciment scivilisit
4. Instalații-dotări	
electrice de iluminat	Da
electrice de forță	-
încălzire/condiționare aer	-
sanitare	-
alimentare cu apă și canalizare	-
comunicații	-

3. DATE CONSTRUCTIVE

Nr. Nivele:	Arie construită A_C (m^2)	Arie utilă A_U (m^2)	Înălțime nivel I_{niv} (m)
P	27,48	19,73	2,20
TOTAL	27,48	19,73	2,20



FIȘA DE CALCUL

Anexa nr. 2.

a) Descriere generală:		Construcția cuprinde lucrările de construcții, cu toate finisajele și instalațiile funcționale de deservire ale clădirii, până la branșament. Stare bună cu finisaje medii.		
b) Caracteristici generale:		anexa nr.1		
c) Caracteristici geometrice:		$A_c = 27,48 \text{ m}^2$	$A_u = 19,73 \text{ m}^2$	$I_{niv} = 2,20 \text{ m}$
d) Indicatorii valorii de înlocuire		Catalog de reevaluare nr. 124 Fișa nr. 11		
Categoria de lucrări:	Valoare de înlocuire (lei/m² A_c)	Arie de calcul A_d (m²)	Valoare de înlocuire totală Vit (lei)	
1. construcții	530			
2. instal. electrice				
3. instal. sanitare-tehnologice				
4. instal. încălzire				
5.				
TOTAL:	530	27,48	14.564,40	
e) Termeni de corecție:	UM	Valoarea corecției (lei)	A_c, A_u (m²)	Valoare de corecție Vc (lei)
1. pentru învelitoare tablă	m ² A _c	+ 15	27,48	+ 412,20
2.				
3.				
4.				
5.				
TOTAL:				+ 412,20
f) Valoarea de nou (corectată)	Vnc = Vn + Vc			14.976,60
g) Valoarea de nou (actualizată)	Vna = Vnc × i*		(35 064,37)	525.145.043,74
h) Depreciere totală cumulată:	DC=DU/DT × Vna			178.549.314,87
• Uzură fizică	Recuperabilă:	- cost de recuperare		-
	Nerecuperabilă:	- elem. viață scurtă		-
		- elem. viață lungă		34%
• Neadekvare funcțională	Recuperabilă:	- deficiențe ce necesită suplimentare		-
		- deficiențe ce necesită înlocuiri sau modernizări		-
		- supradimensionare (supradotare)		-
	Nerecuperabilă:	- elem. neincluse sau incluse, supradimensionare		-
• Depreciere externă	De obicei, nerecuperabilă:	- capitalizarea pierderii din VN		-
i) Valoare indicată (ROL cu TVA)		Vi = Vna - DC		346.595.728,87
k) VALOARE INDICATĂ - CIN (fără TVA)		LEI (RON) ≈		27.951,27

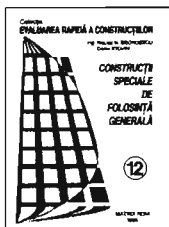
* i – indice mediu de actualizare elaborat de INCERC și avizați de MTCT – Buletin Documentar nr. 122, noiembrie 2012.

VALOARE C2 OBTINUTĂ PRIN METODA COMPARAȚIILOR UNITARE:**≈ 27.951 lei**



Prezentare foto C2 – Anexă (magazie)





Metoda estimează costul sub formă de cost unitar – pe unitatea de suprafață sau de volum. Metoda utilizează costuri cunoscute ale unor structuri similare ajustate pentru condițiile pieței sau diferențe fizice, sau va corecta un cost unitar de barem. Evaluatorul trebuie să acționeze logic și să compare cu atenție clădirea evaluată cu clădiri similare sau structuri standard catalogate.

În acest caz se folosește Colecția EVALUAREA RAPIDĂ A CONSTRUCȚIILOR – CONSTRUCȚII SPECIALE DE FOLOSINȚĂ GENERALĂ - MATRIX ROM 1995, - 12 – Dependență izolată la clădiri de locuit, social – culturale sau administrative, 1.2. Fișa nr. 2.

Anexa 1.

C.J. VASLUI – C3-Anexă (grajd)

FIȘA DE EVALUARE

1. CARACTERISTICI

Denumire obiectiv	Anexă (grajd)
Adresa	Sat Cârja, oraș Murgeni, nr. 358, jud. Vaslui
Tipul clădirii	P
Anul P.I.F.	1980
Utilizarea clădirii (inițială)	Grajd
Utilizarea clădirii (actuală)	Nefolosit
Modul de utilizare al clădirii	Bun – mediu normal
Nr. cadastral provizoriu	550
Nr. corp clădire/nr. inventar	C3/-
Cod (H.G.-2.139/2004)	1.2.1.
Durata de utilizare/vechime (ani)	24 ÷ 36 / 33
Viață fizică/Uzură fizică (ani) - P 135/99	33 / 34%
Data ultimei reparații	Lî - Rc - Rk - Dot. ult. -
Observații	Stare bună

2. SISTEM CONSTRUCTIV

1. Structura de rezistență	
fundații	Beton armat – continue sub ziduri
structura de rezistență	Pereți portanți cărămidă
acoperiș	Placă beton armat
scări interioare	-
terase	-
planșeu	Placă beton armat
2. Anvelopă	
compartimentări interioare	-
închideri perimetrice	Zidărie din cărămidă
învelitoare	Carton bitumat
3. Finisaje	
exterioare	Medii - tencuieli și zugrăveli
interioare	Obișnuit - tencuieli, zugrăveli
tâmplărie exterior	Lemn
tâmplărie interior	-
pardoseli	Ciment sclivisit
4. Instalații-dotări	
electrice de iluminat	Da
electrice de forță	-
încălzire/condiționare aer	-
sanitare	-
alimentare cu apă și canalizare	-
comunicații	-

3. DATE CONSTRUCTIVE

Nr. Nivele:	Arie construită A_C (m^2)	Arie utilă A_U (m^2)	Înălțime nivel I_{niv} (m)
P	44,14	35,88	2,00
TOTAL	44,14	35,88	2,00



FIȘA DE CALCUL

Anexa nr. 2.

a) Descriere generală:		Construcția cuprinde lucrările de construcții, cu toate finisajele și instalațiile funcționale de deservire ale clădirii, până la branșament. Stare bună cu finisaje medii.		
b) Caracteristici generale:		anexa nr.1		
c) Caracteristici geometrice:		$A_c - 44,14 \text{ m}^2$	$A_u - 35,88 \text{ m}^2$	$I_{niv} - 2,00 \text{ m}$
d) Indicatorii valorii de înlocuire		Catalog de reevaluare nr. 124 Fișa nr. 11		
Categoria de lucrări:	Valoare de înlocuire (lei/m² A_c)	Arie de calcul A_d (m²)		Valoare de înlocuire totală Vit (lei)
1. construcții	530			
2. instal. electrice				
3. instal. sanitare-tehnologice				
4. instal. încălzire				
5.				
TOTAL:	530	44,14		23.394,20
e) Termeni de corecție:	UM	Valoarea corecției (lei)	A_C, A_u (m²)	Valoare de corecție Vc (lei)
1. pentru învelitoare carton bitumat	m ² Ac	- 17	44,14	-750,38
2.				
3.				
4.				
5.				
TOTAL:				- 750,38
f) Valoarea de nou (corectată)	Vnc = Vn + Vc			+ 22.643,82
g) Valoarea de nou (actualizată)	Vna = Vnc x i*	(24.983,21)		565.715.310,26
h) Depreciere totală cumulată:	DC=DU/DT x Vna			192.343.205,49
• Uzură fizică	Recuperabilă:	- cost de recuperare		-
	Nerecuperabilă:	- elem. viață scurtă		-
• Neadecvare funcțională	Recuperabilă:	- elem. viață lungă		34%
		- deficiențe ce necesită suplimentare		-
		- deficiențe ce necesită înlocuiri sau modernizări		-
	Nerecuperabilă:	- supradimensionare (supradotare)		-
		- elem. neincluse sau incluse, supradimensionare		-
• Depreciere externă	De obicei, nerecuperabilă:	- capitalizarea pierderii din VN		-
i) Valoare indicată (ROL cu TVA)		Vi = Vna - DC		373.372.104,77
k) VALOARE INDICATĂ - CIN (fără TVA)		LEI (RON) ≈		30.110,65

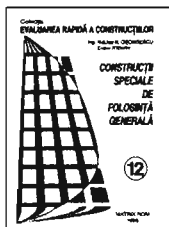
* i – indice mediu de actualizare elaborat de INCERC și avizați de MTCT – Buletin Documentar nr. 122, noiembrie 2012

VALOARE C3 OBTINUTĂ PRIN METODA COMPARAȚIILOR UNITARE:**≈ 30.111 lei**



Prezentare foto C3 - Anexă (grăjd)





Metoda estimează costul sub formă de cost unitar – pe unitatea de suprafață sau de volum. Metoda utilizează costuri cunoscute ale unor structuri similare ajustate pentru condițiile pieței sau diferențe fizice, sau va corecta un cost unitar de barem. Evaluatorul trebuie să acționeze logic și să compare cu atenție clădirea evaluată cu clădiri similare sau structuri standard catalogate.

În acest caz se folosește Colecția EVALUAREA RAPIDĂ A CONSTRUCȚIILOR – CONSTRUCȚII SPECIALE DE FOLOSINȚĂ GENERALĂ - MATRIX ROM 1995, - 12 – Dependență izolată la clădiri de locuit, social – culturale sau administrative, 1.2. Fișa nr. 2.

Anexa 1.

C.J. VASLUI – C4-Anexă (coteț)

FIȘA DE EVALUARE

1. CARACTERISTICI

Denumire obiectiv	Anexă (coteț)
Adresa	Sat Cârja, oraș Murgeni, nr. 358, jud. Vaslui
Tipul clădirii	P
Anul P.I.F.	1980
Utilizarea clădirii (inițială)	Coteț
Utilizarea clădirii (actuală)	Nefolosit
Modul de utilizare al clădirii	Bun – mediu normal
Nr. cadastral provizoriu	550
Nr. corp clădire/nr. inventar	C4/-
Cod (H.G.-2.139/2004)	1.2.1.
Durata de utilizare/vechime (ani)	24 ÷ 36 / 33
Viață fizică/Uzură fizică (ani) - P 135/99	33 / 34%
Data ultimei reparații	Lî - M / Re- Rk - Dot. ult. -
Observații	Stare bună

2. SISTEM CONSTRUCTIV

1. Structura de rezistență	
fundații	Beton armat – continuu sub ziduri
structura de rezistență	Pereți portanți cărămidă
acoperiș	Asterială lemn în 2 ape
scări interioare	-
terase	-
planșeu	Lemn
2. Anvelopă	
compartimentări interioare	-
închideri perimetrale	Zidărie cărămidă
învelitoare	Plăci azbociment
3. Finisaje	
exterioare	Medii - tencuieli și zugrăveli
interioare	Obișnuit - tencuieli, zugrăveli
tâmplărie exterior	Lemn
tâmplărie interior	-
pardoseli	Ciment sclivisit
4. Instalații-dotări	
electrice de iluminat	-
electrice de forță	-
încălzire/condiționare aer	-
sanitare	-
alimentare cu apă și canalizare	-
comunicații	-

3. DATE CONSTRUCTIVE

Nr. Nivele:	Arie construită A_C (m^2)	Arie utilă A_U (m^2)	Înălțime nivel I_{niv} (m)
P	27,72	21,66	1,80
TOTAL	27,72	21,66	1,80



FIȘA DE CALCUL

Anexa nr. 2.

a) Descriere generală:		Construcția cuprinde lucrările de construcții, cu toate finisajele și instalațiile funcționale de deservire ale clădirii, până la branșament. Stare bună cu finisaje medii.		
b) Caracteristici generale:		anexa nr.1		
c) Caracteristici geometrice:		$A_c = 27,72 \text{ m}^2$	$A_u = 21,66 \text{ m}^2$	$l_{niv} = 1,80 \text{ m}$
d) Indicatorii valorii de înlocuire		Catalog de reevaluare nr. 124 Fișa nr. 11		
Categoria de lucrări:	Valoare de înlocuire (lei/m² A_c)	Arie de calcul A_d (m²)		Valoare de înlocuire totală Vit (lei)
1. construcții	530			
2. instal. electrice				
3. instal. sanitare-tehnologice				
4. instal. încălzire				
5.				
TOTAL:	530	27,72		14.691,60
e) Termeni de corecție:	UM	Valoarea corecției (lei)	A_c, A_u (m²)	Valoare de corecție Vc (lei)
1. lipsă inst. electrică	m ² A _c	- 5	27,72	-138,60
2.				
3.				
4.				
5.				
TOTAL:				- 138,60
f) Valoarea de nou (corectată)	$V_{nc} = V_n + V_c$			14.553,00
g) Valoarea de nou (actualizată)	$V_{na} = V_{nc} \times i^*$	(24.983,21)		363.580.655,13
h) Depreciere totală cumulată:	$DC = DU/DT \times V_{na}$			123.617.422,74
• Uzură fizică	Recuperabilă:	- cost de recuperare		-
	Nerecuperabilă:	- elem. viață scurtă		-
• Neadekvare funcțională	Recuperabilă:	- elem. viață lungă		34%
		- deficiențe ce necesită suplimentare		-
		- deficiențe ce necesită înlocuiri sau modernizări		-
	Nerecuperabilă:	- supradimensionare (supradotare)		-
• Depreciere externă	De obicei, nerecuperabilă:	- elem. neincluse sau incluse, supradimensionare		-
		- capitalizarea pierderii din VN		-
i) Valoare indicată (ROL cu TVA)		Vi = V_{na} - DC		239.963.232,39
k) VALOARE INDICATĂ - CIN (fără TVA)		LEI (RON) ≈		19.351,87

* i – indice mediu de actualizare elaborat de INCERC și avizată de MTCT – Buletin Documentar nr. 122, noiembrie 2012.

VALOARE C4 OBTINUTĂ PRIN METODA COMPARAȚIILOR UNITARE:**≈ 19.352 lei**



Prezentare foto C4 – Anexă (coteș)





Metoda estimează costul sub formă de cost unitar – pe unitatea de suprafață sau de volum. Metoda utilizează costuri cunoscute ale unor structuri similare ajustate pentru condițiile pieței sau diferențe fizice, sau va corecta un cost unitar de barem. Evaluatorul trebuie să acționeze logic și să compare cu atenție clădirea evaluată cu clădiri similare sau structuri standard catalogate.

În acest caz se folosește Colecția EVALUAREA RAPIDĂ A CONSTRUCȚIILOR – CONSTRUCȚII SPECIALE DE FOLOSINȚĂ GENERALĂ - MATRIX ROM 1995, - 12 – Dependință izolată la clădiri de locuit, social – culturale sau administrative, I.2. Fișa nr. 2.

Anexa 1.

C.J. VASLUI – C5-Anexă (poiată)

FIȘA DE EVALUARE

1. CARACTERISTICI

Denumire obiectiv	Anexă (poiată)
Adresa	Sat Cârja, oraș Murgeni, nr. 358, jud. Vaslui
Tipul clădirii	P
Anul P.I.F.	1980
Utilizarea clădirii (inițială)	Poiată
Utilizarea clădirii (actuală)	Nefolosit
Modul de utilizare al clădirii	Bun – mediu normal
Nr. cadastral provizoriu	550
Nr. corp clădire/nr. inventar	C5/-
Cod (H.G.-2.139/2004)	1.2.1.
Durata de utilizare/vechime (ani)	24 ÷ 36 / 33
Viață fizică/Uzură fizică (ani) - P 135/99	33 / 34%
Data ultimei reparații	Lî - Rc - Rk - Dot. ult. -
Observații	Stare bună

2. SISTEM CONSTRUCTIV

1. Structura de rezistență	
fundații	Beton armat – continuu sub ziduri
structura de rezistență	Pereți portanți cărămidă
acoperiș	Asterială lemn
scări interioare	-
terase	-
planșeu	-
2. Anvelopă	
compartimentări interioare	-
închideri perimetrale	Zidărie cărămidă
învelitoare	Plăci azbociment
3. Finisaje	
exterioare	Medii - tencuieli și zugrăveli
interioare	Obișnuit - tencuieli, zugrăveli
tâmplărie exterior	Lemn
tâmplărie interior	-
pardoseli	Ciment sclivisit
4. Instalații-dotări	
electrice de iluminat	-
electrice de forță	-
încălzire/condiționare aer	-
sanitare	-
alimentare cu apă și canalizare	-
comunicații	-

3. DATE CONSTRUCTIVE

Nr. Nivele:	Arie construită A_C (m^2)	Arie utilă A_U (m^2)	Înălțime nivel I_{niv} (m)
P	14,26	9,25	2,00
TOTAL	14,26	9,25	2,00



FIȘA DE CALCUL

Anexa nr. 2.

a) Descriere generală:		Construcția cuprinde lucrările de construcții, cu toate finisajele și instalațiile funcționale de deservire ale clădirii, până la bransament. Stare bună cu finisaje medii.		
b) Caracteristici generale:		anexa nr.1		
c) Caracteristici geometrice:		$A_c = 14,26 \text{ m}^2$	$A_u = 9,25 \text{ m}^2$	$I_{niv} = 2,00 \text{ m}$
d) Indicatorii valorii de înlocuire		Catalog de reevaluare nr. 124		Fișa nr. 11
Categoria de lucrări:	Valoare de înlocuire (lei/m² A_c)	Arie de calcul A_d (m²)	Valoare de înlocuire totală Vit (lei)	
1. construcții	530			
2. instal. electrice				
3. instal. sanitare-tehnologice				
4. instal. încălzire				
5.				
TOTAL:	530	14,26	7.557,80	
e) Termeni de corecție:	UM	Valoarea corecției (lei)	A_c, A_u (m²)	Valoare de corecție Vc (lei)
1. lipsă inst. electrică	m ² A _c	- 5	14,26	-71,30
2.				
3.				
4.				
5.				
TOTAL:				- 71,30
f) Valoarea de nou (corectată)	V_{nc} = V_n + V_c			7.486,50
g) Valoarea de nou (actualizată)	V_{na} = V_{nc} x i* (24.983,21)			187.036.801,67
h) Depreciere totală cumulată:	DC=DU/DT x V_{na}			63.592.512,57
• Uzură fizică	Recuperabilă:	- cost de recuperare		-
	Nerecuperabilă:	- elem. viață scurtă		-
		- elem. viață lungă		34%
• Neadecvare funcțională	Recuperabilă:	- deficiențe ce necesită suplimentare		-
		- deficiențe ce necesită înlocuiri sau modernizări		-
		- supradimensionare (supradotare)		-
	Nerecuperabilă:	- elem. neincluse sau incluse, supradimensionare		-
		- capitalizarea pierderii din VN		-
• Depreciere externă	De obicei, nerecuperabilă:			-
i) Valoare indicată (ROL cu TVA)		Vi = V_{na} - DC		123.444.289,10
k) VALOARE INDICATĂ - CIN (fără TVA)		LEI (RON) ≈		9.955,18

* i – indice mediu de actualizare elaborat de INCERC și avizați de MTCT – Buletin Documentar nr. 122, noiembrie 2012.

VALOARE C5 OBTINUTĂ PRIN METODA COMPARAȚIILOR UNITARE:**≈ 9.955 lei**



Prezentare foto C5 – Anexă (poiată)



Metoda estimează costul sub formă de cost unitar – pe unitatea de suprafață sau de volum. Metoda utilizează costuri cunoscute ale unor structuri similare ajustate pentru condițiile pieței sau diferențe fizice, sau va corecta un cost unitar de barem. Evaluatorul trebuie să acționeze logic și să compare cu atenție clădirea evaluată cu clădiri similare sau structuri standard catalogate.

În acest caz se folosește Colecția EVALUAREA RAPIDĂ A CONSTRUCȚIILOR – CONSTRUCȚII SPECIALE DE FOLOSINȚĂ GENERALĂ - MATRIX ROM 1995, - 12 – Dependență izolată la clădiri de locuit, social – culturale sau administrative, 1.2. Fișa nr. 2.

Anexa 1.

C.J. VASLUI – C6-Anexă (beci)

FIȘA DE EVALUARE

1. CARACTERISTICI

Denumire obiectiv	Anexă (poiată)
Adresa	Sat Cârja, oraș Murgeni, nr. 358, jud. Vaslui
Tipul clădirii	P
Anul P.I.F.	1980
Utilizarea clădirii (inițială)	Beci
Utilizarea clădirii (actuală)	La fel
Modul de utilizare al clădirii	Bun – mediu normal
Nr. cadastral provizoriu	550
Nr. corp clădire/nr. inventar	C6/-
Cod (H.G.-2.139/2004)	1.2.1.
Durata de utilizare/vechime (ani)	24 ÷ 36 / 33
Viață fizică/Uzură fizică (ani) - P 135/99	33 / 34%
Data ultimei reparații	Lî - Rc - Rk - Dot. ult. -
Observații	Stare bună

2. SISTEM CONSTRUCTIV

1. Structura de rezistență	
fundații	Beton armat – continuu sub ziduri
structura de rezistență	Pereți portanți cărămidă (semîngropat)
acoperiș	Asterială lemn rotund
scări interioare	Beton
terase	-
planșeu	Lut cu paie și braze de iarbă
2. Anvelopă	
compartimentări interioare	-
închideri perimetrale	Zidărie cărămidă
învelitoare	-
3. Finisaje	
exterioare	Medii - tencuieli și zugrăveli
interioare	Obişnuit - tencuieli, zugrăveli
tâmplărie exterior	PVC + lemn
tâmplărie interior	-
pardoseli	Ciment sclivisit
4. Instalații-dotări	
electrice de iluminat	Da
electrice de forță	-
încălzire/condiționare aer	-
sanitare	-
alimentare cu apă și canalizare	-
comunicații	-

3. DATE CONSTRUCTIVE

Nr. Nivele:	Arie construită A_C (m^2)	Arie utilă A_U (m^2)	Înălțime nivel I_{niv} (m)
P	56,94	45,30	2,00
TOTAL	56,94	45,30	2,00

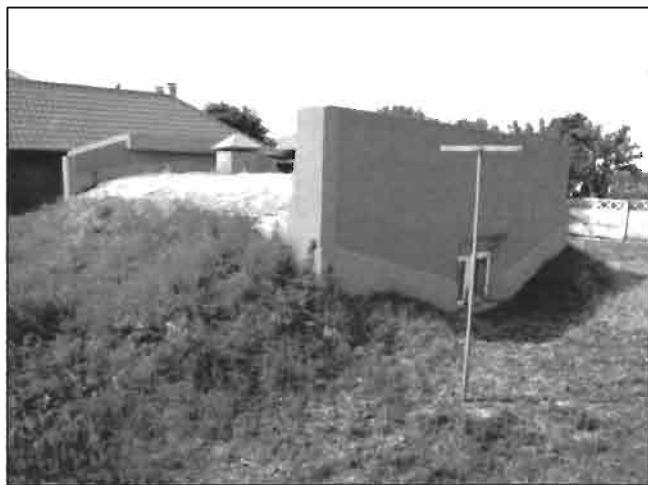
FIȘA DE CALCUL

Anexa nr. 2.

a) Descriere generală:		Construcția cuprinde lucrările de construcții, cu toate finisajele și instalațiile funcționale de deservire ale clădirii, până la branșament. Stare bună cu finisaje medii.		
b) Caracteristici generale:		anexa nr.1		
c) Caracteristici geometrice:		$A_c = 56,94 \text{ m}^2$	$A_u = 45,30 \text{ m}^2$	$I_{niv} = 2,00 \text{ m}$
d) Indicatorii valorii de înlocuire		Catalog de reevaluare nr. 124 Fișa nr. 11		
Categoria de lucrări:	Valoare de înlocuire (lei/m² A_c)	Arie de calcul A_d (m²)	Valoare de înlocuire totală Vit (lei)	
1. construcții	375			
2. instal. electrice	5			
3. instal. sanitare-tehnologice				
4. instal. încălzire				
5.				
TOTAL:	380	56,94	21.637,20	
e) Termeni de corecție:	UM	Valoarea corecției (lei)	A_c, A_u (m²)	Valoare de corecție Vc (lei)
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
TOTAL:				Nu este cazul
f) Valoarea de nou (corectată)	Vnc = Vn + Vc			21.637,20
g) Valoarea de nou (actualizată)	Vna = Vnc x i*	(35.064,37)		758.694.786,56
h) Depreciere totală cumulată:	DC=DU/DT x Vna			257.956.227,43
• Uzură fizică	Recuperabilă:	- cost de recuperare		-
	Nerecuperabilă:	- elem. viață scurtă		-
		- elem. viață lungă		34%
• Neadekvare funcțională	Recuperabilă:	- deficiențe ce necesită suplimentare		-
		- deficiențe ce necesită înlocuiri sau modernizări		-
		- supradimensionare (supradotare)		-
	Nerecuperabilă:	- elem. neincluse sau incluse, supradimensionare		-
• Depreciere externă	De obicei, nerecuperabilă:	- capitalizarea pierderii din VN		-
i) Valoare indicată (ROL cu TVA)		Vi = Vna - DC		500.738.559,13
k) VALOARE INDICATĂ - CIN (fără TVA)		LEI (RON) ≈		40.382,14

* i – indice mediu de actualizare elaborat de INCERC și avizați de MTCT – Buletin Documentar nr. 122, noiembrie 2012.

VALOARE C6 OBTINUTĂ PRIN METODA COMPARAȚIILOR UNITARE:**≈ 40.382 lei**



Prezentare foto C6 – Anexă (beci)





Metoda estimează costul sub formă de cost unitar – pe unitatea de suprafață sau de volum. Metoda utilizează costuri cunoscute ale unor structuri similare ajustate pentru condițiile pieței sau diferențe fizice, sau va corecta un cost unitar de barem. Evaluatorul trebuie să acționeze logic și să compare cu atenție clădirea evaluată cu clădiri similare sau structuri standard catalogate.

În acest caz se folosește Colecția EVALUAREA RAPIDĂ A CONSTRUCȚIILOR – CONSTRUCȚII SPECIALE DE FOLOSINȚĂ GENERALĂ - MATRIX ROM 1995, - 12 – Dependentă izolată la clădiri de locuit, social – culturale sau administrative, 1.2. Fișa nr. 2.

Anexa 1.

C.J. VASLUI – Împrejmuire

FIȘA DE EVALUARE

1. CARACTERISTICI

Denumire obiectiv	Împrejmuire
Adresa	Sat Cârja, oraș Murgeni, nr. 358, jud. Vaslui
Tipul clădirii	P
Anul P.I.F.	1980
Utilizarea clădirii (inițială)	Împrejmuire
Utilizarea clădirii (actuală)	La fel
Modul de utilizare al clădirii	Bun – mediu normal
Nr. cadastral provizoriu	-
Nr. corp clădire/nr. inventar	-/-
Cod (H.G.-2.139/2004)	1.6.3.2.
Durata de utilizare/vechime (ani)	20 ÷ 30 / 33
Viață fizică/Uzură fizică (ani) - P 135/99	33 / 67%
Data ultimei reparații	Lî - Rc - Rk - Dot. ult. -
Observații	Stare bună

2. SISTEM CONSTRUCTIV

1. Structura de rezistență	
fundații	Soclu beton
structura de rezistență	Panouri din fier forjat/plasă sârmă/beton prefabricat
acoperiș	-
scări interioare	-
terase	-
planșeu	-
2. Anvelopă	
compartimentări interioare	-
închideri perimetrale	-
învelitoare	-
3. Finisaje	
exterioare	-
interioare	-
tâmplărie exterior	-
tâmplărie interior	-
pardoseli	-
4. Instalații-dotări	
electrice de iluminat	-
electrice de forță	-
încălzire/condiționare aer	-
sanitare	-
alimentare cu apă și canalizare	-
comunicații	-

3. DATE CONSTRUCTIVE

Caracteristici:	Lungime L (ml)	Arie utilă A _U (m ²)	Înălțime I (m)
Metal	64,12	-	1,80
Plasă sârmă	68,31	-	1,50
Beton prefabricat	104,04	-	1,50
TOTAL	56,94	-	-



FIȘA DE CALCUL

Anexa nr. 2.

a) Descriere generală:		Construcția cuprinde lucrările de construcții, cu toate finisajele și instalațiile funcționale de deservire ale clădirii, până la branșament. Stare bună cu finisaje medii.		
b) Caracteristici generale:		anexa nr.1		
c) Caracteristici geometrice:		L – 64,12 m L – 68,31 m L – 104,04 m	$A_u - m^2$	I – 1,80 m I – 1,50 m I – 1,50 m
d) Indicatorii valorii de înlocuire		Catalog de reevaluare nr. 124 Fișa nr. 13B, var. I, II; 13D		
Categoria de lucrări:	Valoare de înlocuire (lei/ml)	Lungime de calcul L (m)	Valoare de înlocuire totală Vit (lei)	
1. metal	265	64,12	16.991,80	
2. plasă sârmă	130	68,31	8.880,30	
3. beton prefabricat	80	104,04	8.323,20	
4.				
5.				
TOTAL:				
e) Termeni de corecție:	UM	Valoarea corecției (lei)	A_C, A_u (m²)	Valoare de corecție Vc (lei)
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
TOTAL:				Nu este cazul
f) Valoarea de nou (corectată)	$V_{nc} = V_n + V_c$			16.991,80 8.880,30 8.323,20
g) Valoarea de nou (actualizată)	$V_{na} = V_{nc} \times i^*$	(35.064,37)		595.806.762,17 311.382.124,91 291.847.764,38
h) Depreciere totală cumulată:	$DC = DU/DT \times V_{na}$			29.790.338,11 208.626.023,69 195.538.002,13
• Uzură fizică	Recuperabilă:	- cost de recuperare	-	
	Nerecuperabilă:	- elem. viață scurtă	-	
• Neadekvare funcțională	Recuperabilă:	- elem. viață lungă	5%	
		- deficiențe ce necesită suplimentare	67%	
		- deficiențe ce necesită înlocuiri sau modernizări	67%	
	Nerecuperabilă:	- supradimensionare (supradotare)	-	
• Depreciere externă	De obicei, nerecuperabilă:	- elem. neincluse sau incluse, supradimensionare	-	
		- capitalizarea pierderii din VN	-	
i) Valoare indicată (ROL cu TVA)	$V_i = V_{na} - DC$			566.016.424,06 102.756.101,22 96.309.762,25
k) VALOARE INDICATĂ - CIN (fără TVA)		LEI (RON)	≈	45.646,49 8.286,78 7.766,92

* i – indice mediu de actualizare elaborat de INCERC și avizați de MTCT – Buletin Documentar nr. 122, noiembrie 2012.

VALOARE ÎMPREJMUIRE OBȚINUTĂ PRIN METODA COMPARAȚIILOR UNITARE:≈ **45.646 lei (metal); 8.287 lei (plasă sârmă); 7.767 lei (beton prefabricat)**



Împrejmuire metal



Împrejmuire plasă sârmă



Împrejmuire beton prefabricat



RECONCILIAREA VALORILOR, VALOAREA ESTIMATĂ PROPUȘĂ, OPINIA ȘI CONCLUZIILE EVALUATORULUI.

Reconcilierea constă în analiza concluziilor alternative care conduc la estimarea valorii finale.

Pentru pregătirea reconcilierii, evaluatorul:

- verifică întreaga evaluare;
- trece în revistă relațiile în cadrul procesului de evaluare;
- relația cu piața.

Principiile reconcilierii:

- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- valoarea este o comparație;
- orientarea de piață.

Criteriile de reconciliere:

- adecvarea reconcilierii;
- precizia - adecvarea și precizia influențează calitatea;
- cantitatea informațiilor.

Estimarea valorii finale:

O evaluare este o opinie; deși este bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și experiența evaluatorului, ea este totuși o opinie. Evaluatorul poate comunica o singură valoare – *estimare punctuală*, sau un *interval probabil de valori*.

RECONCILIAREA VALORILOR:

ABORDAREA PRIN:	PIAȚĂ	COST	VENIT
Adecvarea	Neadekvată – nu sunt date	Adecvată	Neadekvată
Precizia	Proprietate specializată	Cost de înlocuire net-CIN – nu reflectă piața, dar valoarea proprietății ar fi cea mai apropiată de o eventuală fructificare	Folosește date de pe o piață nestabilă
Cantitatea de informații	Insuficiente	Suficiente	Insuficiente
Valoare punctuală - lei	-	780.517	-

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, **valoarea CIN** a proprietății imobiliare analizate și evaluate, este dată de **abordarea prin cost – metoda comparațiilor unitare/costuri segregate**, în detrimentul celorlalte două abordări, deoarece valoarea obținută a avut la bază o cantitate și calitate de informații mai mare, respectiv mai sigură din piață. Credibilitatea informațiilor avute la dispoziție și colaborarea pe care am avut-o cu proprietarul subiectului, comparabilelor, lichidatori, șefi de agenții imobiliare, colegi experți evaluatori, etc., au contribuit la siguranța informațiilor culese de pe piața imobiliară comercială, în zona analizată.

ÎN CONCLUZIE:

VALOAREA CIN PT. PROP. IMOBILIARĂ 550:

780.517 LEI - RON.

17.05.2013

Evaluator autorizat - membru titular EPI, EBM - ing. Dragoș DOROFTE





CAIET DE SARCINI -CADRU

privind vânzarea prin licitație publică a unui imobil compus din construcții și terenul aferent, situat în localitatea Cârja, orașul Murgeni, județul Vaslui, aflat în administrarea Consiliului Județean Vaslui și în concesiunea S.C. Transmir SRL

1. Instituția Publică Vânzătoare: Județul Vaslui prin Consiliul județean Vaslui, str. Ștefan cel Mare, nr. 79, județul Vaslui, reprezentat prin Dumitru Buzatu – președinte, cod fiscal 3394171, COD IBAN RO90TREZ6565006XXX000252 deschis la Trezoreria municipiului Vaslui.

2. Obiectul vânzării

2.1 Imobilul care face obiectul vânzării este situat în localitatea Cârja, orașul Murgeni, județul Vaslui, având o suprafață totală de 3752,13 mp după cum urmează:

- 311,46 mp - reprezentând suprafața construită;
- 3440,67 mp - reprezentând suprafața terenului aferent.

2.2 Imobilul face parte din domeniul privat al județului Vaslui, potrivit Hotărârii Consiliului Județean Vaslui nr...../.....

2.3 Imobilul menționat mai sus are situația juridică clarificată și este grevat de sarcini, fiind concesiunat către S.C Transmir SRL conform contractului de concesiune nr.330/24.01.2006.

3.CONDIȚII DE PARTICIPARE

3.1 Vânzătorul are obligația de a publica anunțul de licitație într-un cotidian de circulație locală, cu cel mult 30 de zile, dar nu mai puțin de 15 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

3.2 Anunțul de vânzare va cuprinde:

- a) adresa, descrierea și datele de identificare ale imobilului supus vânzării;
- b) locul, data și ora începerii licitației;
- c) datele de contact ale persoanei desemnate să dea relații privind dosarul de prezentare, garanția și taxa de participare la licitație;
- d) prețul de pornire al licitației;

3.3 Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este obligatorie participarea a cel puțin **2 ofertanți**, persoane fizice sau juridice.

3.4 În cazul în care licitația a avut loc fără ca vreun ofertant să fi oferit cel puțin prețul de pornire al licitației, se va organiza o nouă licitație în condițiile legii.

3.5 Ofertele se depun în plic închis și sigilat la registratura Consiliului județean Vaslui , etaj IV, camera 418, până la data de _____, orele 12,00.

3.6 Deschiderea plicurilor se va face la data de _____, orele 11,00.

3.7 Plicul închis și sigilat pe care se va indica obiectul vânzării pentru care este depusă oferta trebuie să conțină :

- cererea de înscriere la licitație;
- oferta de participare la licitație;
- copie după certificatul de înregistrare fiscală pentru persoanele juridice;
- copie după actul de identitate pentru persoanele fizice;
- copie după dovada achitării caietului de sarcini în valoare de 30 lei.
- dovada achitării garanției de participare care se stabilește la **5%** din valoarea de pornire a licitației – **39125.85 lei**.
- dovada achitării taxei de participare care se stabilește la **0,5%** din valoarea de pornire a licitației - de **3912.59 lei**

3.8 Taxa de participare la licitație, garanția de participare și caietul de sarcini se vor achita la casieria Consiliului județean Vaslui. Taxa de participare nu se restituie.

3.9 Garanția de participare se exprimă în lei și poate fi constituită în scrisoare de garanție bancară în favoarea vânzătorului, ordin de plată în contul vânzătorului, sau lichidități depuse la casieria vânzătorului.

3.10 În cazul câștigării licitației suma reprezentând garanția de participare se consideră plata parțială a prețului de cumpărare.

3.11 În cazul necâștigării licitației garanția de participare se restituie în termen de 3 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

3.12 Garanția de participare nu se restituie în următoarele cazuri:

- revocarea ofertei finale de către ofertantul acceptat/selectat pe baza documentelor de participare;
- refuzul semnării contractului de vânzare- cumpărare de către cumpărătorul adjudecat;

3.13 În cazul necâștigării licitației, garanția de participare se restituie la cerere de la casieria Consiliului județean Vaslui.

4. Elemente de pret

4.1 Prețul de pornire al licitației este de 782.517 lei.

4.2 Prețul adjudecat prin licitația publică deschisă și care nu va fi mai mic decât cel stabilit potrivit pct. 4.1 se va achita integral până la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare.

4.3 - Suma obținută din vânzarea bunului imobil se face venit la bugetul local al județului Vaslui.

5. Determinarea ofertei câștigătoare

5.1 Licităția va fi adjudecată în favoarea celei mai bune oferte din punct de vedere valoric.

5.2 La ofertele egale va fi declarat câștigător al licitației titularul contractului de concesiune, în cazul în care acesta participă la licitație, având ca obiect imobilul vândut în condițiile legii.

6. Obligațiile vânzătorului

6.1 Să perfecteze formele de vânzare- cumpărare cu respectarea legislației în vigoare;

6.2 Să predea imobilul în baza procesului verbal de predare- primire;

6.3 Să întreprindă toate demersurile pentru perfectarea contractului de vânzare – cumpărare în termen de **30** zile de la data achitării contravalorii imobilului, la nivelul ofertei declarate câștigătoare.

7. Obligațiile cumpărătorului

7.1 Să achite contravaloarea imobilului integral în termen de **10** zile de la soluționarea definitivă și irevocabilă a contestațiilor.

7.2 Să suporte cheltuielile ocazionate de întocmirea raportului de evaluare, de redactarea și autentificarea contractului de vânzare – cumpărare, precum și alte taxe care țin de perfectarea vânzării;

7.3 Să semneze contractul de vânzare - cumpărare în termen de **30** zile de la data achitării contravalorii imobilului.

8. Procedura de contestare a licitației publice

8.1 Contestațiile referitoare la desfășurarea procedurii de vânzare se pot depune în termen de 3 zile lucrătoare de la data anunțării rezultatului licitației.

8.2 Contestațiile se soluționează în termen de 10 zile lucrătoare de către o comisie numită prin dispoziție a președintelui Consiliului județean Vaslui.

9. Contractul de vânzare și efectele acestuia

9.1 Contractul de vânzare cumpărare se încheie în formă autentică.

9.2 În contractul de vânzare – cumpărare se va introduce o clauză prin care cumpărătorul se obligă să exercite drepturile și să preia obligațiile din contractul de concesiune nr.330/24.01.2006, în care concesionar este SC Transmir SRL.

9.3 Contractul de vânzare cumpărare se încheie în termen de **30** de zile de la data achitării contravalorii imobilului de către ofertant.

9.4 În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de vânzare, licitația se anulează, iar el pierde garanția depusă pentru participare, vânzătorul reluând procedura licitației de la etapa publicării anunțului.

**PREȘEDINTE,
Dumitru Buzatu**

CONTRACT DE VÎNZARE CUMPĂRARE – CADRU
Nr. _____ din data de _____ 2013

PĂRȚILE CONTRACTANTE

JUDEȚUL VASLUI prin Consiliul județean Vaslui, cu sediul în municipiul Vaslui, str. Ștefan cel Mare, nr.79, cod poștal 730168, telefon 0235/361089, fax 0235/361090, cod fiscal 3394171, COD IBAN RO90TREZ6565006XXX000252 deschis la Trezoreria municipiului Vaslui, reprezentat prin **Dumitru Buzatu** – președinte, în calitate de **vânzător**, pe de o parte,

și

S.C. _____, cu sediul în _____, str. _____, nr. _____, județul _____, reprezentată prin _____ înregistrată la Registrul Comerțului _____ Cod unic de înregistrare nr. _____, având contul _____ deschis la _____, în calitate de **cumpărător**, pe de altă parte,

au convenit să încheie prezentul contract de vânzare-cumpărare cu respectarea următoarelor clauze:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul contractului îl constituie vânzarea-cumpărarea imobilului situat în localitatea Cârja, oraș Murgeni, județul Vaslui, cu o suprafață construită de 311,46 mp și terenul aferent în suprafață de 3440,67 mp, din domeniul privat al județului Vaslui și în administrarea Consiliului județean Vaslui.

III. PRETUL CONTRACTULUI

3.1 Prețul total de vânzare este de _____ (la care se adaugă TVA), astfel cum se precizează în procesul verbal al licitației nr. _____, proces verbal care face parte integrantă din prezentul contract.

3.2. Aceasta suma a fost incasata de vânzător de la cumpărător, astazi, ... data autentificarii prezentului contract, data de la care imobilul intra în stapanirea cumparatorului de fapt si de drept.

IV. OBLIGATIILE PARTILOR

4.1. Obligatiile vanzatorului sunt urmatoarele:

a) să predea cumpărătorului, în baza unui proces-verbal de predare – primire imobilul descris la pct.2.1, în termen de 10 zile de la data încheierii prezentului contract.

b) sa garanteze cumparatorul impotriva evictiunii si impotriva viciilor ascunse.

4.2. Obligatiile cumparatorului sunt urmatoarele:

a) sa achite suma prevăzută la pct.3.1, în termen de 10 zile lucrătoare de la soluționarea definitivă și irevocabilă a contestațiilor.

b) sa suporte taxele aferente incheierii prezentului contract;

c) sa exercite drepturile și să preia obligațiile din contractul de concesiune nr. 330/24.01.2006, în care concesionar este SC Transmir SRL;

V. RASPUNDEREA PENTRU EVICTIUNE ASUPRA BUNULUI IMOBIL

5.1. Eu, vanzatorul declar si garantez pe proprie raspundere, sub sanctiunea legii penale, ca imobilul nu a fost scos din circuitul civil, rămânând continuu în proprietatea mea, ca nu face obiectul nici unui litigiu juridic și garantez pe cumparator impotriva oricarei evictiuni totale sau partiale, și oricăror vicii ascunse, în conformitate cu prevederile art. 1695 și art.1707 din Codul civil.

5.2. Transmiterea proprietatii asupra bunului imobil cumparatorului are loc astazi, data autentificarii prezentului contract, cumparatorul dobandind posesia și folosinta imobilului.

VI. CLAUZE FINALE

6.1. Partile declara ca pretul mentionat mai sus este pretul real intervenit între ei, au luat cunostinta de dispozitiile art. 1303 Cod civil, Legii nr. 241/2005 privind prevenirea si combaterea evaziunii fiscale, potrivit carora, în cazul în care printr-un act ascuns inteleg sa plateasca un pret mai mare decat cel indicat, atat prezentul act autentic, cat si actul ascuns sunt lovite de nulitate si isi asuma întreaga raspundere pentru cele declarate în continutul prezentului contract ca fiind date reale.

6.2. Cumparatorul ce a cumparat de la vanzator imobilul descris mai sus, cu pretul si in conditiile mentionate se declara intru totul de acord cu continutul prezentului contract.

Prezentul contract s-a încheiat azi _____, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte, conține _____ pagini și intră în vigoare la data semnării lui de către ambele părți.

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTOR,

JUDEȚUL VASLUI
prin
CONSILIUL JUDEȚEAN VASLUI

PREȘEDINTE,

Dumitru Buzatu

