

H O T Ă R Ă R E A nr. 33/2020
privind aprobarea închirierii unui spațiu aflat în domeniul public al Județului Vaslui și
în administrarea Centrului de Asistență Medico-Socială Băcești

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr. 2400 din 17.02.2020 al președintelui Consiliului Județean Vaslui;
 - adresa Centrului de Asistență Medico-Socială Băcești nr. 401/23.01.2020;
 - Raportul de evaluare nr. 2685/21.01.2020, întocmit de S.C. TRUSTEVAL S.R.L. Iași, la solicitarea Centrului de Asistență Medico-Socială Băcești;
 - Hotărârea Consiliului Județean Vaslui nr. 115/2007 privind transmiterea imobilului – teren și clădiri, proprietate publică a județului Vaslui, din administrarea Consiliului județean Vaslui în administrarea Centrului de asistență medico – socială Băcești;
 - raportul de specialitate al Direcției Economice din aparatului de specialitate al Consiliului Județean Vaslui nr. 2401 din 17.02.2020;
 - avizele comisiilor de specialitate ale consiliului județean: Comisia juridică și disciplină, administrație publică și coordonarea consiliilor locale; Comisia pentru strategii, prognoze și programe de dezvoltare economico-socială, buget-finanțe și integrare europeană; Comisia de dezvoltare urbanistică și amenajarea teritoriului, protecția mediului înconjurător, administrarea domeniului public și privat de interes județean;
- în conformitate cu prevederile: art. 108 lit.c), art.173 alin (1) lit. c) și alin (4) lit. a), art. 297 alin.(1) lit.c) și ale art.332-348 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- în temeiul art. 182 alin.(1) și al art. 196 alin.(1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Județean Vaslui

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. - Se aprobă închirierea, prin licitație publică, a unui spațiu în suprafață de 16,75 mp, având o valoare de inventar de 32.010,92 lei, cu destinația de magazin alimentar, din cadrul imobilului cu număr cadastral 70274, aflat în domeniul public al Județului Vaslui și în administrarea Centrului de Asistență Medico-Socială Băcești, identificat conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Se însușește Raportul de evaluare înregistrat sub nr.2685/21.01.2020, întocmit de către S.C.TRUSTEVAL S.R.L. Iași, prevăzut în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. - (1) Durata închirierii este de 4 ani cu posibilitatea de prelungire, în condițiile legii.

(2) - Nivelul minim al chiriei, care reprezintă și prețul de pornire a licitației, este de 3,72 euro/mp/lună.

(3) - Chiria încasată se virează la bugetul local al județului Vaslui.

Art.4. - Se împuternicește titularul dreptului de administrare să elaboreze documentația de atribuire, să organizeze procedura de licitație în conformitate cu art. 334 - 348 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și să încheie, prin reprezentantul legal al acestuia, contractul de închiriere.

Art.5. - Aducerea la îndeplinire a prezentului act administrativ revine Centrului de Asistență Medico - Socială Băcești.

Art.6. - Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului - Județul Vaslui, Centrului de Asistență Medico-Socială Băcești, precum și Direcției Economice din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Vaslui.

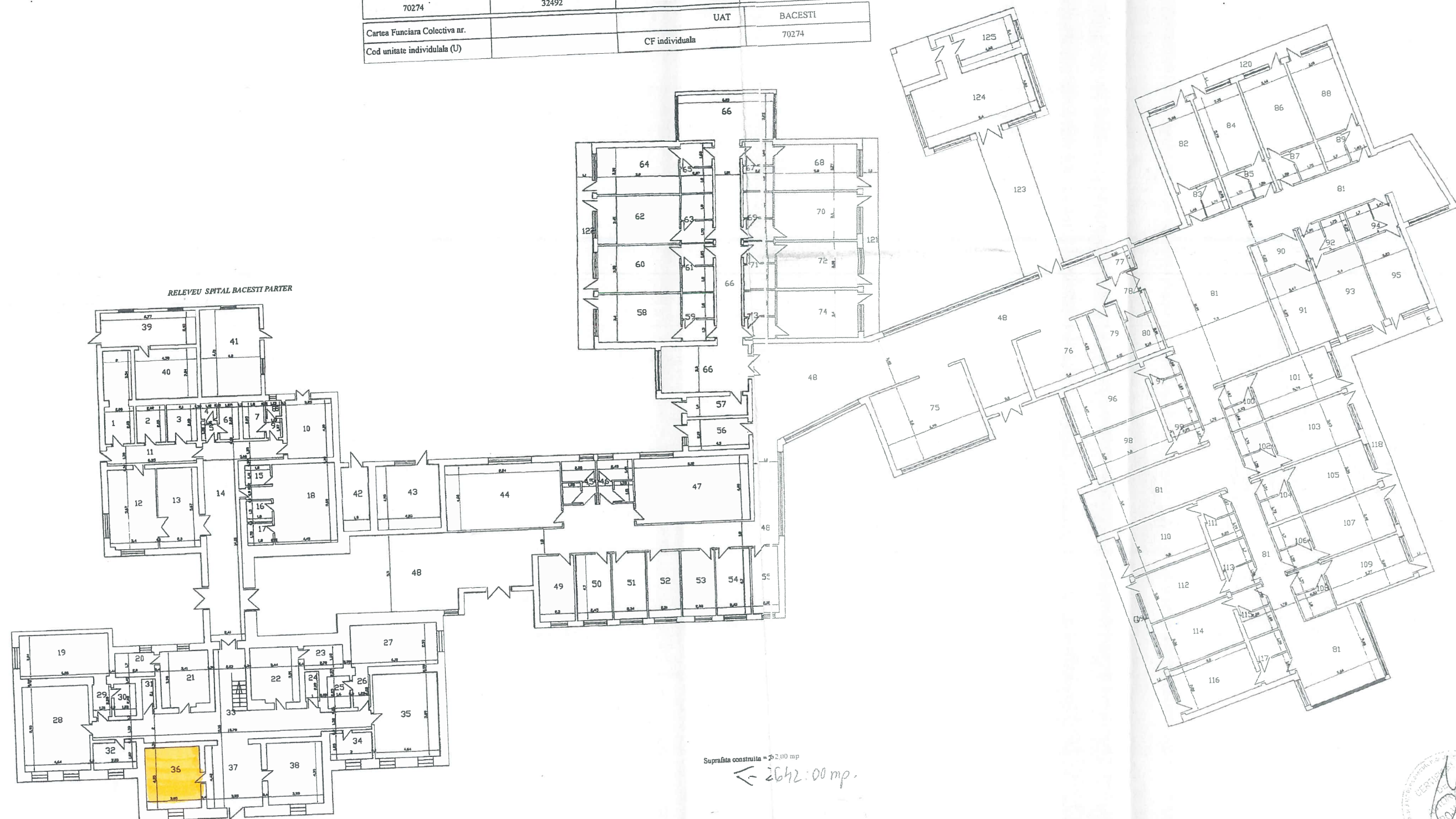
Vaslui, 20 februarie 2020

**PREȘEDINTE,
Dumitru Buzatu**

**Contrasemnează pentru legalitate:
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Diana-Elena Ursulescu**

RELEVU C1 - PARTER - CORP PRINCIPAL
scara 1:200

Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului	
70274	32492	Intravilan Bacesti, UAT Bacesti, judet VASLUI	
Cartea Funciara Colectiva nr.		UAT	BACESTI
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	70274



Suprafata construita = 252.00 mp
2642.00 mp.

04 NOV. 2016

[Signature]

OFICIUL DE CATASTRU SI PUBLICITATE
Ing. COBESCU DRAGOS
Consilier

RELEVU C1 - PARTER - CORP PRINCIPAL
scara 1:200

Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului	
70274	32492	Intravilan Bacesti, UAT Bacesti, judet VASLUI	
Cartea Funciara Colectiva nr.		UAT	BACESTI
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	70274

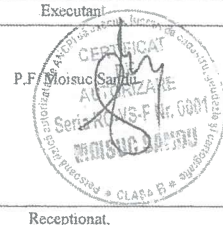
Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	magazie	13.25
2	magazie	5.35
3	magazie	5.57
4	WC	1.25
5	hol	1.55
6	baie	3.63
7	baie	3.98
8	WC	1.28
9	hol	1.55
10	centrala termica	13.59
11	hol	8.76
12	bucatarie	19.20
13	sala mese	16.44
14	hol	38.50
15	spalatorie	2.54
16	spalatorie	2.70
17	spalatorie	2.80
18	spalatorie	27.01
19	salon	19.03
20	baie	4.76
21	salon	13.32
22	salon	13.20
23	baie	4.59
24	magazie	2.09
25	baie	3.60
26	hol	2.77
27	salon	18.11
28	salon	27.61
29	hol	2.99
30	baie	3.49
31	magazie	2.06
32	baie	5.67
33	hol	44.46
34	baie	5.55
35	salon	27.33
36	salon	16.75
37	hol	17.46
38	salon	17.10
39	magazie	16.45
40	magazie	15.51
41	magazie	26.08
42	magazie	8.65
43	magazie	20.61
44	salon	38.32
45	grup sanitar	6.87
46	grup sanitar	7.01
47	salon	37.76
48	hol	276.39
49	cabinet	11.75
50	cabinet	11.50
51	cabinet	11.00
52	cabinet	10.86
53	cabinet	10.95
54	cabinet	11.42
55	cabinet	9.96
56	hol	9.42
57	hol	6.02
58	salon	19.72
59	grup sanitar	7.50
60	salon	19.60
61	grup sanitar	7.61
62	salon	19.78
63	grup sanitar	7.61
64	salon	19.43
65	grup sanitar	7.84
66	hol	68.89
67	grup sanitar	7.84
68	salon	18.97
69	grup sanitar	7.62
70	salon	19.72
71	grup sanitar	7.61
72	salon	19.43
73	grup sanitar	7.61

74	salon	19.72
75	sala de mese	39.06
76	sala de mese	23.38
77	grup sanitar	3.67
78	hol	6.93
79	oficiu	9.13
80	magazie	6.07
81	hol	228.95
82	salon	18.88
83	grup sanitar	7.30
84	salon	19.40
85	grup sanitar	7.46
86	salon	19.91
87	grup sanitar	7.59
88	salon	18.48
89	grup sanitar	7.18
90	hol	7.80
91	salon	20.30
92	grup sanitar	7.43
93	salon	19.89
94	grup sanitar	7.17
95	salon	18.90
96	salon	20.13
97	grup sanitar	7.58
98	salon	20.18
99	grup sanitar	7.61
100	grup sanitar	7.80
101	salon	19.63
102	grup sanitar	7.78
103	salon	19.79
104	grup sanitar	7.62
105	salon	19.39
106	grup sanitar	7.65
107	salon	19.73
108	grup sanitar	7.85
109	salon	18.58
110	salon	20.13
111	grup sanitar	7.70
112	salon	19.48
113	grup sanitar	7.39
114	salon	19.49
115	grup sanitar	7.29
116	salon	18.68
117	grup sanitar	7.16
124	camera mortuara	10.61
125	capela	38.75

Suprafata utila = 2106.80 mp

118	terasa	26.80
119	terasa	15.36
120	balcon	16.05
121	terasa	15.57
122	terasa	16.26
123	terasa	31.49

Suprafata totala = 2228.33 mp

Executant	Data
 P.F. Moise Sandu ARHIZARE Seria R/MS-F Nr. 0001 MOISE SANDU CLASA B	10.2014
Receptionat,	Data
04. NOV. 2014	

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA VASLUI
Inginer IACOBESCU DRAGOȘ - CONSTANTIN
Consilier

SC TRUSTEVAL SRL

Membru corporativ ANEVAR

Sediu social: Mun. Iasi, Str. Vasile Lupu, Nr. 78A, Bl. N3,

Etaj 1, Ap. 5, Jud. Iasi, Complex Newton

Nr. Reg. Com. J22/681/2016, CUI RO 35805941

Tel: 0751380225

E-mail: trusteval.srl@gmail.com

Site: www.trusteval.ro

Nr. inreg. 2685/ 21.01.2020

RAPORT DE EVALUARE

Pentru proprietatea imobiliara de tip:

„Spatiu comercial” situat în loc. Bacesti, Comuna Bacesti, Jud. Vaslui



PROPRIETAR: JUDETUL VASLUI- proprietate publica

***UTILIZATOR: CENTRUL DE ASISTENTA MEDICO-SOCIALA BACESTI
in calitate de administrator***

CLIENT: CENTRUL DE ASISTENTA MEDICO-SOCIALA BACESTI

IANUARIE 2020

DATELE, INFORMATIILE SI CONTINUTUL PREZENTULUI RAPORT FIIND CONFIDENTIALE, NU VOR PUTEA FI COPIATE IN PARTE SAU IN TOTALITATE SI NU VOR FI TRANSMISE UNOR TERTI FARA ACORDUL SCRIS SI PREALABIL AL EVALUATORULUI SI AL CLIENTULUI

S.C. TRUSTEVAL S.R.L.

**Autorizatie membru corporativ Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România
(ANEVAR) – nr. 0552**

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietatii imobiliare de tip comercial, aflat in administrarea Centrului de asistenta medico-sociala, situat in loc. Bacesti, Comuna Bacesti, apartinand domeniului public al Judetului Vaslui, va comunic urmatoarele:

- La cererea dumneavoastra, am inspectat si evaluat proprietatea imobiliara, respectiv spatiu comercial in suprafata de 16,75 mp situat in incinta corpului de cladire C1-Pavilion vechi cu regim de inaltime P+1E, situat in loc. Bacesti, Comuna Bacesti, apartinand domeniului public al Judetului Vaslui

- Scopul unei evaluări este motivul declarant al evaluării și determină tipul valorii.

Beneficiarii au solicitat prezentul raport de evaluare în scopul informării în vederea închirierii proprietății imobiliare.

Conform scopului evaluării s-a urmărit valoarea de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.

- În conformitate cu scopul declarat, tipul de valoare adecvat este valoarea de piață. Pentru aceasta s-au avut în vedere recomandările Standardele de evaluare a bunurilor 2018.

Standardele de evaluare definesc valoarea de piață ca “suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată 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.”

Valoarea estimată în prezentul raport de evaluare este valabilă la data evaluării, atât timp cât condițiile inițiale care au stat la baza raportului de evaluare nu s-au schimbat.

- Raportul de evaluare este intocmit cu respectarea Standardelor de evaluare ANEVAR 2018.
- Evaluatorul nu are niciun interes in proprietatea evaluata;
- A fost supus evaluarii intregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil si liber de orice fel de sarcini;
- Data de referinta a evaluarii este 15.01.2020, cursul de schimb valutar licitat de BNR la data evaluarii este de 4.7798 RON/EUR;
- Inspectia proprietatii a fost realizata de catre evaluator Nistor Loredana, la data de 15.01.2020, in prezenta reprezentantului administratorului, respectiv contabil Bodroghina Romeo.

În evaluare s-a utilizat metoda costului de înlocuire net, rezultatul metodei fiind exprimat în lei și euro. În final estimarea valorii chiriei, exprimată în eur/mp, a fost extrasă utilizând metoda capitalizării, provenită din abordarea prin venit:

Vspatiu comercial= 32.500 Lei, echivalent a 6.799 EURO

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, **opinia evaluatorului asupra chiriei** la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama de prevederile prezentului raport, este exprimată în lei și euro:

3,72 euro/mp, respectiv 62,31 EURO/lunar, echivalent a 297.83 LEI
(Valoarea nu conține TVA)

Valoarea de piață a proprietății subiect este obținută prin abordarea prin cost, din următoarele considerente:

- Proprietatea analizata este specializata-spatiu comercial situat in incinta Centrului de asistenta medico-sociala si cladiri anexe ai acestei activitati;

- Desi in mod uzual metoda costurilor nu este recomandata ca metoda de estimare a valorii de piata, consideram ca, pentru proprietatea in cauza, nu exista alternative coerente de stabilire a valorii de piata. Recomandam corelarea valorii estimate in acest raport cu starea de functionare a imobilelor. Mai mult, gradul de specializare a proprietatii poate fi un element care sa afecteze in mod direct gradul de lichiditate a bunului.

Referitor la valoarea aleasa pot fi precizate urmatoarele:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei Ianuarie 2019;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,7798 lei/euro.
- Valoarea nu conține TVA

Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor considerate, condițiilor specifice și nu sunt influențate de niciun alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor existente în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietății și a analizei pieței imobiliare din loc. Bacesti, Jud. Vaslui.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Cu stima,

Nistor Loredana – Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR

Loredana Nistor

Semnat digital de Loredana
Nistor
Data: 2020.01.21 18:42:24
+02'00'

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la proprietatea imobiliară evaluată, respectiv spațiu comercial în suprafața de 16,75 mp, situat în loc. Bacești, Comuna Bacești, Jud. Vaslui, aparținând domeniului public al Jud. Vaslui, sub administrarea Centrului de asistență medico-socială Bacești Subsemnatul, certific după cele mai bune cunoștințe ale mele că:

- Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale mele, în calitate de evaluator.
- Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de mine, în calitate de evaluator, ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data de 15.01.2020.
- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale.
- Nu am avut și nu am interese personale cu privire la proprietatea evaluată ori cu privire la părțile implicate în această evaluare.
- Nu am nicio partinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare.
- Onorariul ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018.
- Dețin cerințele adecvate de calificare profesională, cunoștințele și experiența necesare pentru a îndeplini misiunea de evaluare în mod competent.
- Evaluatorul a efectuat personal inspecția asupra proprietății evaluate.
- Nicio altă persoană, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.

Cu stimă,

Nistor Loredana – Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR

Loredana Nistor

Semnat digital de Loredana

Nistor

Data: 2020.01.21 18:42:50 +02'00'

2. REZUMATUL FAPTELOR ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Prezentul raport de evaluare se referă la o proprietate imobiliară, reprezentată de un spațiu comercial în suprafața de 16,75 mp, situat în loc. Băcești, Comuna Băcești, Jud. Vaslui, aparținând domeniului public al Jud. Vaslui, sub administrarea Centrului de asistență medico-socială Băcești, în scopul informării în vederea închirierii proprietății imobiliare.

Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară poate avea o valoare diferită.

Obiectul evaluării este reprezentat de o proprietate imobiliară de tip comercial în suprafața de 16,75 mp situat în incinta corpului de clădire C1- Pavilion vechi cu regim de înălțime P+1E, situat în loc. Băcești, Comuna Băcești, aparținând domeniului public al Județului Vaslui, sub administrarea Centrului de asistență medico-socială Băcești.

- Data de referință a evaluării este 15.01.2020, cursul de schimb valutar licitat de BNR la data evaluării este de 4.7798 RON/EUR;
- Tipul de valoare solicitat este valoarea de piață:

Valoarea de piață este 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.

În evaluare s-a utilizat metoda costului de înlocuire net, rezultatul metodei fiind exprimat în lei și euro. În final estimarea valorii chiriei, exprimată în eur/mp, a fost extrasă utilizând metoda capitalizării, provenită din abordarea prin venit:

Vspațiu comercial= 32.500 Lei, echivalent a 6.799 EURO

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, **opinia evaluatorului asupra chiriei** la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama de prevederile prezentului raport, este exprimată în lei și euro:

3,72 euro/mp, respectiv 62,31 EURO/lunar, echivalent a 297.83 LEI
(Valoarea nu conține TVA)

Valoarea de piață a proprietății subiect este obținută prin abordarea prin cost, din următoarele considerente:

- Proprietatea analizată este specializată-spațiu comercial situat în incinta Centrului de asistență medico-socială și clădiri anexe ai acestei activități;

- Deși în mod uzual metoda costurilor nu este recomandată ca metoda de estimare a valorii de piață, considerăm că, pentru proprietatea în cauză, nu există alternative coerente de stabilire a valorii de piață. Recomandăm corelarea valorii estimate în acest raport cu starea de funcționare a imobilelor. Mai mult, gradul de specializare a proprietății poate fi un element care să afecteze în mod direct gradul de lichiditate a bunului.

Referitor la valoarea aleasă pot fi precizate următoarele:

- o valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei Ianuarie 2019;
- o valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- o valoarea este o predicție;
- o valoarea este subiectivă;
- o evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- o cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,7798 lei/euro.
- o Valoarea nu conține TVA

Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt limitate la ipotezele luate în considerare, a condițiilor specifice și nu sunt influențate de nici un factor. Ele se bazează pe observațiile făcute cu ocazia deplasării pe teren și informațiilor culese de pe piață imobiliară specifică a proprietății, pe informațiile existente în documentele puse la dispoziție de către Beneficiar și sunt corecte și adevărate în limita acestor informații și a ipotezelor enumerate.

Data evaluării: 15.01.2020

Data inspecției: 15.01.2020

1 EUR = 4,7798

Cu stimă,

Nistor Loredana – Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR

Loredana
Nistor

Semnat digital de Loredana Nistor
Data: 2020.01.21 18:43:09 +02'00'

CAP II – TERMENI DE REFERINTA

1. Identificarea și competența evaluatorului

Subsemnata, Nistor Loredana, persoana fizica, membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM nr. legitimație 18195, în calitate de evaluator, declar că:

- nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- evaluarea prezentului raport este obiectiva și imparțială;
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.

2. Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați

Clientul și utilizatorul desemnat al prezentului raport de evaluare este Centrul de asistență medico-socială Băcești

Forma și conținutul raportului de evaluare, sunt adecvate necesităților persoanelor ce utilizează evaluarea, raportul de evaluare poate fi utilizat doar de către Centrul de asistență medico-socială Băcești

Prezentul raport de evaluare este unul explicativ (narativ) și respectă Standardele de Evaluare ANEVAR 2018. Conținutul acestuia de asemenea este în conformitate cu standardele mai sus menționate și informațiile cuprinse în interiorul lui sunt relevante pentru beneficiarul raportului.

3. Scopul evaluării

Scopul unei evaluări este motivul declarant al evaluării și determină tipul valorii. Beneficiarii au solicitat prezentul raport de evaluare în scopul informării în vederea închirierii proprietății imobiliare.

Conform scopului evaluării s-a urmărit valoarea de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018

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 în drept 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.

4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturile de proprietate evaluate

Proprietatea imobiliară evaluată, respectiv spațiu comercial în suprafața de 16,75 mp, situat în loc. Băcești, Comuna Băcești, Jud. Vaslui, aparținând domeniului public al Jud. Vaslui, sub administrarea Centrului de asistență medico-socială Băcești, conform Hotărârii nr 115/25.09.2007 și a actelor adiționale aferente.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate deplin asupra proprietății descrise mai sus, conform actelor de proprietate ce au fost înmânate evaluatorului și care sunt anexate (vezi ANEXE), la prezentul raport și anume:

- Extras de Carte Funciara pentru informare nr. Cerere 24541 din data de 28.12.2007, emis de către OCPI Iași, BCPI Iași;
- Hotărârea nr 115/25.09.2007 eliberată de către Consiliul Județean Vaslui;
- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate scară 1:2000 din 2007;
- Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate scară 1:2000 din 04.11.2014 vizat de către OCPI Vaslui;
- Relevé parter C1 scară 1:100 din 03.12.2007 vizat de către OCPI Vaslui;
- Relevé parter C1 scară 1:2000 din 04.11.2014 vizat de către OCPI Vaslui;
- Încheiere nr . 24541 privind intabularea dreptului de proprietate, eliberată la data de 04.01.2008 de către OCPI Vaslui, BCPI Vaslui;
-
- Încheiere nr . 49877 privind actualizarea datelor imobilului cu privire la extinderea corpului C1, eliberată la data de 04.11.2014 de către OCPI Vaslui, BCPI Vaslui;

Conform Hotărârii nr 115/25.09.2007 și a actelor adiționale aferente, C1- Pavilion vechi cu regim de înălțime P+1E, aparține domeniului public al Jud. Vaslui, sub **administrarea** Centrului de asistență medico-socială Băcești.

Proprietatea imobiliară, este înscrisă în Cartea Funciară Nr. 70294 Băcești și are Nr. Cadastral 70294;

Lipsa Extras de Carte Funciara pentru Informare actualizat. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

Prezentul raport de evaluare se bazează pe informațiile și actele puse la dispoziție la data evaluării. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate în cazul menționat anterior.

5. Tipul valorii estimate. Moneda valorii definite. Modalități de plata

Tipul valorii estimate

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

În conformitate cu scopul evaluării s-au avut în vedere recomandările **Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018**, care includ și Standardele de Evaluare SEV, respectiv:

- **SEV 100** - Cadrul general (IVS - Cadru general);
- **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- **SEV 102** - Implementare (IVS 102)
- **SEV 103** - Raportare (IVS 103)
- **SEV 104** - Tipuri ale valorii
- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

Având în vedere instrucțiunile clientului și ținând cont de scopul evaluării, tipul de valoare estimată este **valoarea de piață**, așa cum este eadefinită în **SEV 100** - Cadrul general (IVS - Cadru general):

Valoarea de piață este 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

Moneda valorii definite

Valoarea de piață estimată prin prezentul raport este exprimată în euro și în lei. Informațiile de piață care au vizat valori exprimate în euro au fost prelucrate, valorile fiind transformate în lei, la cursul oficial valabil la data evaluării.

Curs valutar la data de 15.01.2020: 1 EUR = 4,7798 RON.

Modalități de plată

Modalitatea de plată agreată de client este plata cash, plata integrală făcându-se la livrarea raportului de evaluare.

6. Data estimării valorii

Data estimării valorii (data evaluării) este 15.01.2020. Valoarea estimată prin prezentul raport este valabilă la data evaluării.

7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

În vederea identificării proprietății, evaluatorul a avut la dispoziție următoarele acte de proprietate:

- - Extras de Carte Funciara pentru informare nr. Cerere 24541 din data de

28.12.2007, emis de către OCPI Iasi, BCPI Iasi;

- Hotararea nr 115/25.09.2007 eliberata de catre Consiliul Judetean Vaslui;
- Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate scara 1:2000 din 2007;
- Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate scara 1:2000 din 04.11.2014 vizat de catre OCPI Vaslui;
- Relevu parter C1 scara 1:100 din 03.12.2007 vizat de catre OCPI Vaslui;
- Relevu parter C1 scara 1:2000 din 04.11.2014 vizat de catre OCPI Vaslui;
- Incheiere nr . 24541 privind intabularea dreptului de proprietate, eliberata la data de 04.01.2008 de catre OCPI Vaslui, BCPI Vaslui;
- Incheiere nr . 49877 privind actualizarea datelor imobilului cu privire la extinderea corpului C1, eliberata la data de 04.11.2014 de catre OCPI Vaslui, BCPI Vaslui;

8. Sursele de informații utilizate

Pentru elaborarea prezentului raport, evaluatorul a apelat la următoarele surse de informații:

- Publicatiile on-line;
- Firmele imobiliara care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- Proprietarul, prin declarațiile făcute si documentația pusa la dispoziție (situația juridica, documentația cadastrala, istoric, etc) si care este direct răspunzător pentru veridicitatea acestora.
- Costuri de reconstrucție – costuri de inlocuire “Cladiri industriale, comerciale, agricole si constructii speciale” – Corneliu Schiopu, Editura Iroval București 2012 si indici de actualizare 2019-2020.

9. Ipoteze si ipoteze speciale

9.1 Ipoteze

Ipotezele sunt supoziții considerate ca fiind adevărate. Ipotezele implică fapte, condiții sau situații care afectează subiectul sau abordarea unei evaluări, dar care nu pot fi verificate sau nu necesită o verificare.

Acestea sunt aspecte care, după ce au fost declarate, trebuie acceptate în vederea înțelegerii evaluării. Toate ipotezele care stau la baza unei evaluări trebuie să fie rezonabile.

Toate evaluările depind, într-un anume grad, de acceptarea ipotezelor. În mod deosebit, definiția valorii de piață include ipoteze care asigură consecvența abordării, dar evaluatorul poate fi pus în situația de a face și alte ipoteze cu privire la fapte care nu pot fi cunoscute sau stabilite.

9.1.1. Ipoteze generale

- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune liber, valabil și tranzacționabil.
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse a fi corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea evaluată;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății evaluate care ar face ca aceasta să valorizeze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare în vigoare exceptând situația când în raportul de evaluare nu a fost identificată, descrisă și considerată o non-conformitate;
- Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii;
- Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit;
- Nu am făcut o expertiză tehnică a structurii de rezistență, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor.
- Se presupune că proprietatea imobiliară evaluată este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător;
- Nu au fost inspectate părțile inaccesibile, acoperite sau neexpuse; s-a considerat pe baza declarației proprietarului și a similitudinii cu componentele ce au putut fi vizionate, că aceste părți sunt în stare tehnică bună; orice neconcordanță între situația „luată în calcul” de evaluator (estimată în lipsa posibilității de inspecție, pe baza informațiilor de la proprietar/utilizator) și cea „faptic existentă” impune reanalizarea raportului în vederea cuantificării valorice a neconcordanțelor;

- Acest raport de evaluare nu trebuie considerat că validează integritatea structurii sau că exprimă o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate.

9.1.2. Ipoteze speciale

- Conform Hotararii nr 115/25.09.2007 si a actelor aditionale aferente, C1- Pavilion vechi cu regim de inaltime P+1E, apartine domeniului public al Jud. Vaslui, sub **administrarea Centrului de asistenta medico-sociala Bacesti**.
- Lipsa Extras de Carte Funciara pentru Informare actualizat. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil si tranzactionabil.
- Suprafata utila a spatiului a fost preluata din Releveu parter C1 scara 1:2000 din 04.11.2014 vizat de catre OCPI Vaslui, fiind indicat de catre client spatiul nr 36-salon, avand destinatie actuala de spatiu comercial;
- Conform actelor puse la dispozitie precum si a informatiilor preluate de la client, proprietatea subiect, respectiv spatiu commercial in suprafata de 16,75 mp, este situata in Corpul A din imobilul C1- Pavilion vechi cu regim de inaltime P+1E construit in anul 1895, fiind renovat si extins in anul 2011;
- Prezentul raport de evaluare se bazeaza pe informatiile si actele puse la dispozitie la data evaluarii. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate in cazul mentionat anterior.

10. Restricții de utilizare, distribuie sau publicare

Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului /destinatarului. Raportul de evaluare 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;

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale;

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;

Concluziile acestui raport sunt valabile numai la data evaluării;

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului/destinatarului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Pentru validitatea prezentului raport de evaluare este necesară semnătura originală a evaluatorului.

11. Declarația conformității cu SEV

În calitate de elaborator al raportului de evaluare, declar că acesta a fost realizat în conformitate cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018 precum și codul etic al profesiei de evaluator, luând în considerare ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport.

Subsemnata, Nistor Loredana, în calitate de membru titular ANEVAR, specializarea Evaluarea Bunurilor Imobile – EPI, EBM nr. legitimație 18195, declar că prezentul raport de evaluare a fost realizat în conformitate cu:

- Standarde generale
SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 Implementare (IVS 102)
SEV 103 Raportare (IVS 103)
SEV 104 Tipuri ale valorii
- Standarde pentru active - Bunuri imobile
SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- Glosar 2018
Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 Raportare și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard. Raportul de evaluare oferă posibilitatea de a explica rezultatele obținute, de argumenta concluziile formulate, și de a convinge în privința valorii finale estimate.

Valoarea de piață estimată în prezentul raport de evaluare este prezentată în LEI și în euro (EUR) la cursul de schimb al Băncii Naționale a României, la data evaluării, respectiv 15.01.2020.

Exprimarea în valută a opiniei finale o consider adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

III. PREZENTAREA DATELOR

1. Prezentarea generala a proprietatii de evaluat **Identificarea proprietatii**

Proprietatea imobiliara evaluate este compusa din spatiu comercial in suprafata de 16,75 mp, situat in loc. Bacesti, Comuna Bacesti, Jud. Vaslui, apartinand domeniului public al Jud. Vaslui, sub administrarea Centrului de asistenta medico-sociala Bacesti.

2. Descrierea situatiei juridice

Conform SEV 230: „Dreptul asupra unei proprietății imobiliare conferă titularului dreptul de a posedă, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții (...). Dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a posedă și a dispune de teren și de orice construcții existente pe această, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege (...).”

Conform actelor puse la dispozitie precum si a informatiilor preluate de la client, proprietatea subiect, respectiv spatiu comercial in suprafata de 16,75 mp, este situata in Corpul A din imobilul C1- Pavilion vechi cu regim de inaltime P+1E construit in anul 1895, fiind renovat si extins in anul 2011;

Conform Hotararii nr 115/25.09.2007 si a actelor aditionale aferente, C1- Pavilion vechi cu regim de inaltime P+1E, apartine domeniului public al Jud. Vaslui, sub administrarea Centrului de asistenta medico-sociala Bacesti.

Suprafata utila a spatiului a fost preluata din Releveu parter C1 scara 1:2000 din 04.11.2014 vizat de catre OCPI Vaslui, fiind indicat de catre client spatiul nr 36-salon, avand destinatie actuala de spatiu comercial;

Evaluarea s-a făcut ÎN IPOTEZA liber de sarcini, evaluatorul nu a avut la dispoziție un Extras de Carte Funciară pentru informare actualizat.

Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzacționabil.

Utilizarea actuala a proprietatii este cea de proprietate comerciala.

Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate.

3. Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare

3.1 Generalitati

Băcești este o comună în județul Vaslui, Moldova, România, formată din satele Armășeni, Băbușa, Băcești (reședința), Păltiniș, Țibăneștii Buhlii și Vovriești.



Date sociale

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Băcești se ridică la 4.107 locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 4.039 de locuitori.[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (80,11%), cu o minoritate de romi (12,61%)

3.2. Localizare

Locația în care se află amplasat imobilul este o zonă mediana preponderent rezidențială, la aproximativ 52 km de Mun. Vaslui și 32 km de Mun. Roman, accesul realizându-se din drumul național DN15D, strada asfaltată cu o singură bandă de circulație pe sens.

În imediata vecinătate a imobilelor se afla:

- Est: casa cu regim de înaltă P,
- Vest: Școala Gimnazială "Teodor Juncu" Băcești,

- Nord: teren liber,
- Sud: strada asfaltata: DN15D, CEC BANK Bacesti (50 m distanta).

Nu există nici un fel de tendințe de schimbare a specificului zonei datorită amplasării în zona și a tipului proprietăților deja edificate.

Avantaje:

- Accesul facil către centrul localitatii
- Acces la un drum național
- Acces la utilități complete

Dezavantaje:

- ✓ Lipsa investitorilor
- ✓ Insuficienta dezvoltarii infrastructurii de afaceri
- ✓ Inexistenta parteneriatelor antreprenoriale

4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

4.1 Descrierea terenului

- Teren suprafata totala de 32.492 mp, avand forma neregulata, imprejmuit cu gard metallic si din lemn, neimprejmuit partial, format din 3 parcele cu categorii de folosinta diferite, respectiv: 18.035 mp curti constructii, 12.330 mp arabil si 2.127 mp livada.
- In vederea estimarii valorii de piata s-a alocat o suprafata de 50 mp necesari pentru desfasurarea activitatii in spatiul subiect.

4.2. Constructii si suprafete. Solutie constructiva si finisaje, utilitati

Spatiu comercial in suprafata de 16,75 mp, situat in loc. Bacesti, Comuna Bacesti, Jud. Vaslui, apartinand domeniului public al Jud. Vaslui, sub administrarea Centrului de asistenta medico-sociala Bacesti.

Utilitățile imobilului sunt: electricitate, incalzire de la centrala pe combustibil solid a corpului din care face parte, respectiv C1- Pavilion vechi cu regim de inaltime P+1E.

Utilizare actuala de spatiu comercial

C1:Solutie constructiva: fundatii din beton armat, inchideri exterioare si compartimentari interioare din zidarie portanta din caramida, acoperis tip sarpanta pe cadre din lemn cu invelitoare din tabla.

Finisaje: pardoseli poxipolice, zugraveli cu var lavabil, usa intrare din lemn, tamplarie exterioara din lemn cu geam termopan.

5. Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

Prezenta evaluare nu include bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.

IV. ANALIZA PIETEI

1. Definirea pietei

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

Caracteristicile pietei imobiliare sunt:

- este dependentă de nivelul veniturilor și stabilitatea acestora;
- fiecare proprietate imobiliară este unică, beneficiind de un amplasament fix;
- nivelul prețurilor este influențat de tipul de finanțare oferit de bănci, dobânzile practicate de acestea, durata rambursării creditelor și mărimea avansului, decalaj de timp între cerere și ofertă, fapt ce necesită un timp relativ lung de expunere la vânzare;
- proprietatea imobiliară este un produs durabil, cu grad scăzut de lichiditate, tranzacțiile presupunând sume mari de bani;
- piața imobiliară este o piață limitată prin suprafețele de teren existente și prin posibilitățile de dezvoltare ale acestora prin construirea de locuințe, birouri, spații comerciale, industriale. Aceasta particularitate impune ca principiu fundamental conceptul de cea mai bună utilizare a terenului;
- piața imobiliară nu este o piață eficientă, datorită specificului cererii și ofertei, a factorilor care acționează și a participanților;
- o proprietate imobiliară asigură satisfacerea unor necesități de bază: populația are nevoie de locuințe, proprietățile comerciale, industriale sunt legate într-o anumită măsură de satisfacerea unor nevoi de bază.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară tip comercial, situată în Sat Băcești, Comuna Băcești, Jud. Vaslui.

Sinteza macroeconomică

România a înregistrat creșteri economice spectaculoase în ultimii ani, devenind una din economiile Europei cu cea mai rapidă creștere. Printre factorii favorizanti se numără industria – cu un atu venind din noile facilități de producție dezvoltate în ultimii ani și agricultura – domeniu ce rezervă în continuare potențial de dezvoltare.

Ritmul accelerat de creștere pe fondul unei ponderi în ascensiune a componentei consumului în PIB este adesea citat ca motiv de îngrijorare de către analiștii economici care se tem de o viitoare corecție negativă semnificativă a economiei.

Factorii ce limitează dezvoltarea economică „sanatoasă” bazată pe producție și nu pe consum sunt:

- Infrastructura transportului insuficientă, aspect ce accentuează disparitățile între regiuni
- Scăderea forței de muncă disponibile în principal ca rezultat al migrației
- Climatul politic instabil

- Nivel în continuare ridicat al economiei gri

Piața imobiliară

Teoretic, România este o piață foarte atractivă pentru investitori și interesul pentru investiții a fost în creștere în anul 2020, în contextul în care proprietățile imobiliare cu scop investițional vor continua să se tranzacționeze la prețuri mai mari, reprezentate prin randamente în scădere, sub 8%. Provocarea dezvoltatorilor este de a crea noi oportunități pe o piață care are nevoie de produse imobiliare de calitate și cu risc scăzut.

Criteriile de selecție pentru investitori sunt:

- Zone cu poziție strategică în oraș, cu acces facil la mijloace de transport în comun pentru clădirile de birouri, în special metrou iar pentru spații comerciale, locații cu trafic pietonal sau în zone rezidențiale cu densitate mare de locuitori;
- Contracte de închiriere încheiate pe perioade medii și lungi;
- Randamente în concordanță cu riscul investiției;
- Marile orașe din țară vor atrage și ele dezvoltări importante pe toate segmentele de piață, dar în special în segmentul industrial și logistic, susținute de dezvoltarea infrastructurii rutiere.

În zona analizată, spațiile sunt oferite la închiriere cu prețuri cuprinse între 1-4 euro/mp în funcție de amplasare, dotări, finisaje.

2. Oferta de imobile similare:

Oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Piața specifică proprietății evaluate este piața spațiilor comerciale, la nivelul loc Băcești, Jud. Vaslui. Oferta aparține în special persoanelor juridice. Oferta este scăzută.

Oferta competitivă cuprinde studierea și analiza următorilor factori:

- amplasarea față de strada principală,
- accesul la transportul auto public,
- aria utilă,
- regimul de înălțime,
- finisajele interioare și exterioare,
- accesul la utilitățile edilitare ale zonei, etc.,

Pentru spații comerciale, oferta de închiriere se situează între 1 - 4 euro/mp în funcție de suprafață, amplasament.

Oferta actuală, la spații comerciale care se află la închiriere sau la vânzare se referă strict la spații comerciale ajunse în executare silită sau acele spații care încă mai funcționează în contextul economic dificil.

3. Cererea de imobile similare:

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se bazează în primul rând, pe identificarea și analiza

cumpărătorilor sau chiriașilor, pe analiza nevoilor lor. Astfel se identifică tipul de proprietate în funcție de ceea ce poate oferi aceasta pentru un anumit utilizator (cumpărător sau chiriaș). În domeniul proprietăților imobiliare, cererea este cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară care dorește a fi cumpărată sau închiriată, la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Analiza cererii porneste de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă intenția pentru achiziționarea sau închirierea de spații de natură celor supuse evaluării. Astfel, cererea este influențată foarte mult de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a potențialului de dezvoltare a zonei, al nivelului de finisaj, al dotărilor, etc).

Pentru proprietățile similare proprietății evaluate, cererea este în stagnare. Cererea este relativ redusă datorită în principal puterii de cumpărare scăzute din regiune, urmare a înăsprii condițiilor de creditare și precauției investitorilor în domeniu precum pe fondul reducerii activităților economice în loc. Băcești, Jud. Vaslui.

4. Echilibrul pieței (raportul cerere/oferta):

Echilibrul pieței reprezintă echilibrul teoretic spre care tind cererea și oferta de proprietăți imobiliare pe termen lung - un echilibru care este rareori atins; echilibrul creat în orice moment dat de interacțiunea dintre participanții pe piață, respectiv vânzătorii care reprezintă oferta de proprietăți și cumpărătorii care reprezintă cererea de proprietăți.

În aceste condiții se poate afirma că avem o piață a cumpărătorului.

CAP V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de **cea mai bună utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii.

Ea trebuie să fie:

- **Permisă legal:** pentru a determina utilizările legal permise se realizează o analiză a reglementărilor privind zonarea, restricțiile de construire, normativile de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății, din cauza unor clauze în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare.

- **Posibilă fizic:** dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (inundații, cutremure) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi pot atinge cea mai bună utilizare doar făcând parte dintr-un anumit ansamblu. În acest caz evaluatorul va analiza și fezabilitatea terenului. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc). Structura geologică a terenului poate împiedica sau face foarte scumpă anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi : clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple. Prin dimensiunile proprietății analizate terenul impune restricții de dimensionare a amprente la sol a construcțiilor. Chiar dacă terenul de fundare permite edificarea unor construcții înalte, acestea sunt limitate de restricții de ordin arhitectural.
- **Fezabilă financiar:** Utilizările care au îndeplinit criteriile permise legal și posibilă fizic se analizează pentru a se determina dacă ele ar genera un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt fezabile financiar. Pentru aceasta se determină veniturile viitoare generate de proprietate din care se scad cheltuielile de exploatare și va rezulta profitul net. Amplasarea proprietății în zona mediană a localității impune o utilizare comercială. În acest context, fezabilitatea financiară va determina doar realizarea de construcții care să asigure fructificarea maximă a capitalului, fie prin vânzarea fie prin închirierea proprietății cu construcția edificată, nu ca teren liber.
- **Maxim productivă:** Dintre utilizările fezabile financiar se selectează utilizarea care conduce la cea mai mare valoare reziduală.

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare. Cea mai buna utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare (maxim productivă).

Stabilitatea unei arii de piață, utilizarea viitoare a terenului și trendul valorii rezultă din analiza cartierului sau a zonei. Caracteristicile fizice, cum ar fi tipul construcțiilor, configurația străzilor, solul, vegetația și dimensiunile lotului de teren conduc la identificarea zonelor de utilizare a terenului.

Din analiza amplasamentului terenului atât construit cât și liber, utilizarea acestuia în scopul desfășurării de activități comerciale este adecvată având în vedere următoarele avantaje:

- există spații de parcare și aprovizionare necesare;
- traficul pe străzile limitrofe este intens;
- situarea acestuia într-o zonă mediană a loc Băcești

În opinia noastră, având în vedere conformarea proprietății și ținând cont de caracteristicile acesteia, CMBU este cea actuală și anume cea de tip comercial.

VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare de tip spațiu comercial au fost utilizate:

Abordarea pe baza costul de înlocuire net

Abordarea prin cost reprezintă o modalitate de estimare a valorii unui bun bazat pe principiul substituției, conform căreia nici un cumpărător informat nu va plăti mai mult pentru un bun decât costul de achiziție a unei alte proprietăți cu aceleași caracteristici.

Metodele din cadrul acestei abordări pornesc de la elementele materiale și determină o valoare tehnică aproximativă la data evaluării. Din cadrul acestei abordări face parte metoda costului de înlocuire net sau depreciat, metodă utilizată în acest raport. Această metodă, dacă este aplicată corect și datele de intrare sunt bazate pe informații culese de pe piață, oferă o estimare destul de precisă a valorii de piață, în special al în cazul unor construcții noi.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- Stabilirea valorii de înlocuire - cost de înlocuire brut, pe baza fișelor de calcul rapid a costurilor de reconstrucție sau de înlocuire ale clădirilor industriale;
- Estimarea gradului de depreciere cumulată (fizică, economică și externă)
- Determinarea valorii rămase actuale - cost de înlocuire net, prin scăderea deprecierii din valoarea de reconstrucție

În vederea elaborării evaluării prin această metodă, a fost necesară parcurgerea succesivă a următoarelor etape:

- Examinarea cu atenție pe teren a construcției și stabilirea principalelor caracteristici constructive;
- stabilirea datei de construcție și intrarea în exploatare;
- încadrarea construcției într-unul din categoriile de construcții din catalog;
- determinarea valorilor unitare de reconstrucție;
- calculul valorii totale de reconstrucție prin multiplicarea valorilor unitare cu suprafața desfășurată totală a clădirii;
- aprecierea gradului de depreciere cumulat;
- estimarea valorii rămase prin scăderea din valoarea de reconstrucție a pierderii de valoare datorată deprecierii.

Valoarea de înlocuire - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării a unui bun cu o utilitate similară față de cea evaluată.

Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție din cauze fizice, economice sau externe.

Estimarea gradului de depreciere cumulat s-a făcut prin metoda segregării, conform căreia gradul de depreciere al unui bun se compune din următoarele elemente:

- **depreciere fizică** – respectiv uzura fizică a bunului, evidențiat de roșături, căzături, fisuri, defecte de structură. Se compune din: - depreciere fizică recuperabilă, (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou și se ia în

considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și deprecierea fizică nerecuperabilă (se referă la elemente deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice sau oboseala materialelor). A fost estimată pe baza Normativului P135/1999 avizat de MLPAT cu Ordinul nr.85/N/1999.

- **depreciere functionala/ economică** – o formă de depreciere în care pierderea de valoare este datorată unor factori interni, inerenți proprietății (neadecvarea sau supradimensionarea construcției din punct de vedere a dimensiunilor, demodarea instalațiilor și echipamentelor atașate)

Deprecierea functionala: 5%

- **depreciere externă** – se datorează unor factori externi proprietății, cum ar fi modificarea cererii, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea, etc.

Deprecierea externa: 5%

Spatiu comercial in cladire independenta								
Proprietar:		UAT VASLUI						
Denumire și adresă obiectiv:		Spatiu comercial - amplasat in C1- Pavilion vechi cu regim de inaltime P+1E						
An PIF:		6/1/1895						
An ultima renovare:		6/1/2011						
Data evaluării:		1/15/2020						
Suprafata utila		Su (mp) = 16.75 mp						
Suprafața construită parter		Sc p (mp) = 20.10 mp						
Suprafața desfășurat construită		Sdc (mp) = 20.10 mp						
Costuri de Reconstructie – Costuri de Inlocuire – Cladiri cu structuri pe cadre, Anexe gospodaresti, Structuri MiTek si Constructii speciale, Autor Corneliu Schiopu, Editura IROVAL Bucuresti 2012, Copyright © ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania), Actualizat conform indici de actualizare 2019-2020								
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)	
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE	
					1.003	1.018		
Structura								
1	6CLBTIPB	20.1	1,455.2	29,249.5	1.003	1.018	29,865.3	Pag. 130
Total							29,865.3	
Finisaj interior obisnuit								
1	FOMAGS2E	20.1	566.7	11,390.7	1.003	1.018	11,630.5	Pag. 101
Total							11,630.5	
Finisaj exterior cu tencuiala driscuita								
1	FVINAROM	56.0	143.4	8,030.4	1.003	1.018	8,199.5	Pag. 36
Total							8,199.5	
Invelitoare tabla								
1	INVTZ	20.1	323.9	6,510.4	1.003	1.018	6,647.5	Pag. 130
Total							6,647.5	
Instalatii electrice								
1	INELMAGP	20.1	380.1	7,640.0	1.003	1.018	7,800.9	Pag. 99
Total							7,800.9	
Instalatii incalzire								
1	INGMAGP	20.1	114.7	2,305.5	1.003	1.018	2,354.0	Pag. 99
Total							2,354.0	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)							66,498 lei	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/mp)							3,970 lei	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei)							55,880 lei	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (lei/mp)							3,336.14 lei	
Calcul Suprafata Opaca								
		Lungime desfasurata	Inaltime					
Fatada Parter		20.0 ml	4.0 ml	80.00 mp				
Suprafata opaca estimata		70%		56.00 mp				
Tabel centralizator pentru analiza depreciierii fizice								
		Sdc (mp) =	Total cost(lei)					
Nr. Crt.	Denumire substructura	Cost de inlocuire brut CB (lei)	Depreciere fizica (%)	Depreciere fizica (lei)				
1	Structura de rezistenta	29,865.3	49%	14,634.0				
2	Finisaj	11,630.5	18%	2,093.5				
3	Instalatii electrice	7,800.9	18%	1,404.2				
4	Invelitoare	6,647.5	18%	1,196.5				
5	Instalatii de incalzire	2,354.0	18%	423.7				
6	Finisaj exterior	8,199.5	18%	1,475.9				
		Total cost CU TVA (lei)		21,227.8				
		Total cost FARA TVA (lei)		17,838.5				
DEPRECIERE FIZICA TOTALA			-	17,838.5				
DEPRECIERI FUNCTIONALE			5%	2,794				
DEPRECIERE EXTERNA			5%	2,794				
COST INLOCUIRE NET		CIN		32,454				
Valoare teren				0				
Valoare proprietate CIN+Teren (RON)				32,500				
Valoare proprietate CIN+Teren (EUR)				6,799				

Prin adăugarea valorii amplasamentului și a profitului dezvoltatorului imobiliar la cifra obținută, se obține o indicație a valorii unui drept absolut de proprietate asupra proprietății subiect.

Costul de înlocuire brut exprima valoarea de nou a imobilului analizat. Pentru determinarea valorii imobilului în stadiul actual (cost de înlocuire net) se va tine seama de uzura fizică suferită de imobil și implicit, de stadiul lucrărilor de constructive.

Pentru estimarea costului de înlocuire brut s-a apelat la tabelele de costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire pentru clădiri industrial, comerciale și agricole, construcții speciale, și construcții rezidentiale, editura IROVAL București 2012 (autor Corneliu Șchiopu) și la indici de actualizare 2019-2020.

Metoda de evaluare a chiriei

În cadrul acestei abordări, valoarea proprietății cu potențial de a genera venituri este estimată în relație cu beneficiile viitoare anticipate care pot fi obținute din exploatarea acesteia (conform principiului anticipării).

Pentru evaluarea proprietăților imobiliare generatoare de venituri, mici și medii, cea mai utilizată metodă din cadrul abordării prin venit este metoda capitalizării directe a venitului rămas la dispoziția proprietarului din exploatarea proprietății.

Capitalizarea directă este o metodă utilizată pentru a converti venitul dintr-un singur an într-o indicație a valorii proprietății, într-un singur pas, utilizând una dintre cele două proceduri:

prin împărțirea venitului estimat cu o rată de capitalizare adecvată acestui tip de venit, sau

prin înmulțirea venitului estimat cu un factor corespunzător (multiplicator al venitului).

Capitalizarea directă utilizează rate de capitalizare și multiplicatori obținuți din date de piață. Este esențial ca proprietățile imobiliare comparabile utilizate în acest scop să reflecte riscul, venitul, cheltuielile și caracteristicile fizice și de localizare aferente proprietății imobiliare ce trebuie evaluată.

În metoda capitalizării venitului, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare. Atunci când se utilizează altă formă de venit, se argumentează în raport decizia de a nu utiliza venitul net din exploatare.¹

Pe scurt, etapele aplicării metodei capitalizării venitului sunt:

Se estimează valoarea spațiului comercial. Prin abordarea prin cost, aceasta este 6.799 eur.

Se estimează rata de capitalizare. Din experiența evaluatorului, precum și surselor de informare, respective: Date centralizate din Revista Valoarea Nr. 23/Iunie 2019, rata de capitalizare aplicată unui spațiu comercial amplasat în mediul rural este cuprinsă între 9-11%. A fost estimată o rată de 11% conform datelor centralizate - Darian DRS
Se estimează venitul brut efectiv (VBE) prin ajustarea venitului brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei.

Se estimează venitul net din exploatare (VNE) prin deducerea din venitul brut efectiv a cheltuielilor de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului.

¹ Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

Se împarte venitul net din exploatare la 12 luni si se afla cuantumul chiriei potentiale.
În continuare este prezentat tabelul de calcul:

CALCULUL CHIRIEI ESTIMATE -SPATIU COMERCIAL			
Specificații	nr.rd	<i>formule de calcul</i>	Proprietatea de evaluat
(Valori în EUR)			
Suprafata inchiriabila (mp)	1		16.75
Valoare proprietate (eur)	2	- sursa abordarea prin cost	6,799
Valoare proprietate (eur/mp)	3	rd.2/rd.1	406
Rata de capitalizare	4	Sursa Darian DRS	11.0%
VENIT NET DIN EXPLOATARE	5	rd. 2/ rd. 4	748
Cheltuieli fixe (impozit+asigurare)	6	cheltuieli in sarcina chirasului	0
Cheltuieli variabile(utilități/ reparatii/ întreținere)	7	cheltuieli in sarcina chirasului	0
Total cheltuieli din exploatare	8	cheltuieli in sarcina chirasului	0
VENIT BRUT EFECTIV	9	rd.5+rd.8	748
Perioadă inchiriabila	10	12 luni	100%
VENIT BRUT POTENTIAL	11	rd. 9/rd.10	748
Chiria unitara lunara (EUR/mp/luna)	12	rd.11/rd.1/12 luni	3.72

Explicarea pașilor în determinarea chiriei:

S-a obținut o indicație asupra valorii proprietății (spatiu comercial), prin metoda costului de inlocuire net prezentată la randul 2 din Tabel: 6.799 euro.

Se estimează rata de capitalizare. Din experienta evaluatorului, precum si surselor de informare, respective: Date centralizate din Revista Valoarea Nr. 23/Iunie 2019, rata de capitalizare aplicata unui spatiu comercial amplasat in mediul rural este cuprinsa intre 9-11%. A fost estimata o rata de 11% conform datelor centralizate - Darian DRS Prin inmultirea valorii proprietății determinate la pasul 2 la rata de capitalizare determinate la pasul 4, a fost obținut venitul net din exploatare.

Venitul brut efectiv este considerat acelasi cu venitul net din exploatare deoarece cheltuielile sunt în sarcina chiriașului și gradul de ocupare este presupus a fi 100%, respectiv se închiriaza 12 luni/an.

Valoarea determinată anterior, reprezintă de fapt chiria lunară înmulțită cu 12 luni înmulțită cu suprafața închiriată. Din această formulă se determină valoarea chiriei, prin împărțirea venitului brut efectiv/12 luni.

VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În evaluare s-a utilizat metoda costului de înlocuire net, rezultatul metodei fiind exprimat în lei și euro. În final estimarea valorii chiriei, exprimată în eur/mp, a fost extrasă utilizând metoda capitalizării, provenită din abordarea prin venit:

Vspatiu comercial= 32.500 Lei, echivalent a 6.799 EURO

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, **opinia evaluatorului asupra chiriei** la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama de prevederile prezentului raport, este exprimată în lei și euro:

3,72 euro/mp, respectiv 62,31 EURO/lunar, echivalent a 297.83 LEI
(Valoarea nu conține TVA)

Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Metodele de evaluare aplicate	Adecvarea	Precizia	Cantitatea informațiilor
Abordarea prin cost- metoda costului de înlocuire net	+	+	+
Tehnica prin multiplicarea venitului brut – abordarea prin venit	+	+	+

Valoarea de piață a proprietății subiect este obținută prin abordarea prin cost, din următoarele considerente:

- Proprietatea analizata este specializata-spatiu comercial situat in incinta Centrului de asistenta medico-sociala si cladiri anexe ai acestei activitati;

- Desi in mod uzual metoda costurilor nu este recomandata ca metoda de estimare a valorii de piata, consideram ca, pentru proprietatea in cauza, nu exista alternative coerente de stabilire a valorii de piata. Recomandam corelarea valorii estimate in acest raport cu starea de functionare a imobilelor. Mai mult, gradul de specializare a proprietatii poate fi un element care sa afecteze in mod direct gradul de lichiditate a bunului.

Referitor la valoarea aleasa pot fi precizate urmatoarele:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei Ianuarie 2019;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,7798 lei/euro.
- Valoarea nu conține TVA

S.C. TRUTEVAL S.R.L.

Nistor Loredana –

Evaluator autorizat EPI, EBM

Membru titular ANEVAR

**Loredana
Nistor**

Semnat digital de
Loredana Nistor

Data: 2020.01.21
18:43:47 +02'00'