

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
MUNICIPIUL RĂDĂUȚI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

pentru aprobarea achiziționării imobilului - clădire, identificat cu nr. cad. 57836 – C7 din C.F. nr. 57836 – C7 Rădăuți, situat în Municipiul Rădăuți, strada Calea Cernăuți nr. 110, județul Suceava, în vederea asigurării condițiilor de desfășurare a activității serviciului public de gestionare a câinilor fără stăpîn

Consiliul Local al municipiului Rădăuți, întrunit în ședință

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului viceprimar, Țarevici Cezar Ciprian, înregistrat cu nr. 98880 / 21.06.2023;
- raportul de specialitate comun al direcției economice din cadrul Primăriei Municipiului Rădăuți și al serviciului juridic, arhivă, fond funciar și patrimoniu, înregistrat cu nr. 98880 / 21.06.2023;
- avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Rădăuți, județul Suceava, înregistrate cu nr. 98895, 98896 / 27.06.2023;
- extrasul de carte funciară nr. 17266 / 25.04.2023 eliberat de B.C.P.I. Rădăuți;
- raportul de evaluare al terenului înregistrat cu nr. 112/15.05.2023 întocmit de Simota Dorin Cristinel, evaluator autorizat ANEVAR;
- acordul proprietarului clădirii, S.C.I.I.A. Rădăuți, cu privire la vânzarea imobilului și acceptarea prețului de vânzare;
- prevederile art. 29 alin. (1) lit. „a” din Legea 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 46 din Legea 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 84 alin.(5), art.87 alin. (5) 129 alin. (1), alin. (2) lit.,c”, alin. (6) lit. „b”, ale art. 139 alin.(2), ale art.196 alin.(1) lit.a) și art. 355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului României Nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE

Art.1 Se aprobă achiziționarea imobilului – clădire, identificat cu nr. cad. 57836 – C7 din C.F. nr. 57836 – C7 Rădăuți, situat în Municipiul Rădăuți, strada Calea Cernăuți nr. 110, județul Suceava, în vederea asigurării condițiilor de desfășurare a activității serviciului public de gestionare a câinilor fără stăpîn.

Art.2 Se însușește raportul de evaluare nr. 112/15.03.2023 întocmit de Simota Dorin Cristinel, evaluator autorizat ANEVAR pentru clădirea în suprafață de 1.873 mp, situat în intravilanul Municipiului Rădăuți, strada Calea Cernăuți nr. 110, județul Suceava, care se constituie anexă și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Achiziționarea imobilului se va face la prețul de 219.975 lei (fără TVA), stabilit în raportul de evaluare, respectiv echivalentul a 44.561 euro, preț la care se vor adăuga cheltuielile ocazionate de achiziționarea imobilului.

Art.4 Fondurile necesare pentru achiziționarea imobilului vor fi prevăzute în bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2023, pe seama excedentului bugetar al anilor precedenți, în condițiile legii.

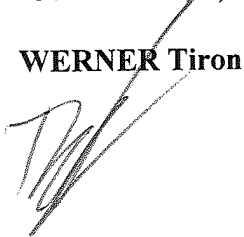
Art.5 Se împuternicește viceprimarul Municipiului Rădăuți să semneze contractul de vânzare-cumpărare.

Art.6 După achiziționare, imobilul va fi inventariat în domeniul public al Municipiului Rădăuți.

Art.8 Viceprimarul Municipiului Rădăuți prin compartimentele de specialitate vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

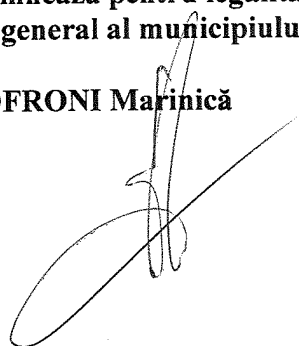
**Președinte de ședință,
Consilier local,**

WERNER Tiron

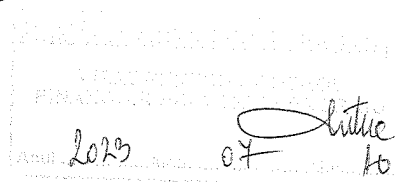


**Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general al municipiului,**

SOFRONI Marinică



Rădăuți, 10.07.2023
Nr. 181



Nr. raport: 112 / 15.05.2023

Anexa nr. _____ la HCL nr. 181 / 10.07.2023
și conține 24 pagini.

RAPORT DE EVALUARE

pentru proprietatea imobiliară

GRAJD PENTRU BOVINE
situat în mun. Rădăuți, F.N., jud. Suceava



PROPRIETAR : S.C. "SCIIA" S.R.L.

Evaluator autorizat:

- Ing. Simota Dorin - evaluator autorizat EPI



mai 2023

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al ing. Simota Dorin, cu domiciliul în municipiul Rădăuți-Suceava, expert evaluator titular ANEVAR.

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către
Primăria mun. Rădăuți,
str. Piața Unirii, nr. 2, jud. Suceava,

Vă înaintăm Raportul de Evaluare a proprietății imobiliare de tip grajd pentru bovine, amplasat în mun. Rădăuți, F.N., jud. Suceava.

Proprietatea analizată este compusă dintr-o construcție cu regim de înălțime P, cu aria desfășurată construită de 1.873 m.p. Menționez faptul că terenul ocupat de grajd este în proprietatea municipiului Rădăuți, iar construcția - grajdul este proprietatea S.C. SCIIA S.R.L. Proprietatea imobiliară mai sus menționată este înscrisă în C.F. nr. 57.836 - C7, cu nr. Cadastral 57.836, a comunei cadastrale Rădăuți. Acest raport de evaluare a fost elaborat în vederea informării asupra valorii de piață a proprietății imobiliare analizate.

Pe baza documentelor puse la dispoziție de către proprietar drepturile evaluate sunt:

- drepturi depline de proprietate asupra construcției;

Conform ipotezelor și condițiilor limitative, conform analizei de selectare realizate în raportul de evaluare, în opinia evaluatorului valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate la data de 15.05.2023 este de :

Obiectiv evaluat	Suprafață -m.p.-	Valoare evaluată -lei-	Valoare evaluată -euro-
Valoarea de piață a construcției proprietății imobiliare evaluate	Adc = 1.873	219.975	44.561

Notă: Valoarea de piață estimată este exprimată în LEI, și în echivalent EURO la cursurile de referință din 15.05.2023. Cursul valutar de referință este 4,9365 LEI/EURO. Valoarea de piață a proprietății evaluate nu conține TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluator în ziua de 15.05.2023. În cadrul lucrării au fost luați în considerare factorii care afectează valoarea proprietății.

Evaluatorul nu a avut, nu are și nu va avea în viitorul previzibil interese legate de proprietatea evaluată. Informațiile cuprinse în raport sunt bazate pe fapte reale, pe documentele puse la dispoziție de beneficiar și au fost verificate în limita posibilităților.

Raportul a fost elaborat pe baza Standardelor de Evaluare a bunurilor ANEVAR- ediția 2022 - și a Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR. Realizarea evaluării și onorariul evaluatorului nu depind de valoarea raportată.

15.05.2023



Evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR, leg. 16.120
Ing. Simota Dorin

CUPRINS

1. PREMISELE EVALUĂRII

- 1.1 Identificarea și competența evaluatorului;
- 1.2 Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați;
- 1.3 Scopul evaluării;
- 1.4 Identificarea activului supus evaluării;
- 1.5 Drepturile de proprietate evaluate;
- 1.6 Tipul valorii;
- 1.7 Data evaluării;
- 1.8 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării;
- 1.9 Natura și sursa informațiilor utilizate;
- 1.10 Ipoteze și ipoteze speciale;
- 1.11 Restricții de utilizare și difuzare sau publicare;
- 1.12 Declararea conformității evaluării cu SEV;
- 1.13 Descrierea raportului;
- 1.14 Moneda raportului;
- 1.15 Modalități de plată;

2. PREZENTAREA DATELOR

- 2.1 Identificarea proprietății, descrierea juridică;
- 2.2 Tipul proprietății și definirea pieții. Aspecte social economice;
- 2.3 Descrierea zonei,
- 2.4 Descrierea construcției;
- 2.5 Analiza pieței imobiliare;
- 2.6 Oferta competitivă, cererea solvabilă, echilibrul pieței, influența mediului.

3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

- 3.1 Cea mai buna utilizare;
- 3.2 Modul de abordare a valorii;
- 3.3 Abordarea prin venit;
- 3.4 Abordarea prin cost;
- 3.5 Reconcilierea valorilor;

4. ANEXE

- Extras de carte funciară nr. 17.266 din 25.04.2023.

15.05.2023



Evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR, leg. 16.120
Ing. Simoța Dorin

CERTIFICAREA VALORII

Subsemnatul ing.Simota Dorin, evaluator autorizat proprietăți imobiliare ANEVAR, declar că evaluarea construcției proprietății imobiliare subiect al acestui raport de evaluare a fost efectuată în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR– ediția 2022 și corespunzător cu Codul Deontologic al evaluatorului și confirm că:

-prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;

-analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în acest raport;

-evaluatorul nu a avut nici un interes prezent sau de perspectivă asupra construcțiilor proprietății evaluate;

-onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului;

-evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională;

-evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată;

-evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății imobiliare;

-data efectivă a evaluării când sunt valabile toate condițiile pieței este 15.05.2023, iar data inspecției este de 15.05.2023;

-nici o persoană cu excepția celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;

Valoarea de piață finală estimată pentru construcția proprietății imobiliare subiect al acestui raport de evaluare este de:

Obiectiv evaluat	Suprafață -m.p.-	Valoare evaluată -lei-	Valoare evaluată -euro-
Valoarea de piață a construcției proprietății imobiliare evaluate	Adc = 1.873	219.975	44.561

Notă: Valoarea de piață estimată este exprimată în LEI, și în echivalent EURO la cursurile de referință din 15.05.2023. Cursul valutar de referință este 4,9365 LEI/EURO. Valoarea de piață a proprietății evaluate nu conține TVA.

15.05.2023

Evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR / leg. 16.120
Ing. Simota Dorin



REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE

Obiectul lucrării îl constituie EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE, construcție de tip grajd pentru bovine, amplasat în mun. Rădăuți, F.N., jud. Suceava, după cum reiese din documentele puse la dispoziție de proprietar.

Proprietatea este compusă din:

- grajd pentru bovine de tip P cu o arie desfasurat construită de 1.873 m.p.;

Scopul evaluării este determinarea/estimarea valorii adecvate a construcției proprietății menționate mai sus, la data de 15.05.2023, în vederea informării asupra valorii de piață a proprietății imobiliare analizate. Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluator în ziua de 15.05.2023.

Pentru a afla valoarea estimată a proprietății imobiliare mai sus menționate s-au folosit următoarele abordări:

- abordarea prin venit - 203.547 lei(41.233 euro);

- abordarea prin cost – 219.975 lei(44.561 euro);

Pentru a propune valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, evaluatorul a ținut cont de următoarele criterii: adecvarea, precizia și cantitatea de informații. **Ca urmare a acestui fapt valoarea de piață estimată a construcției proprietății imobiliare mai sus menționate la data de 15.05.2023 este :**

Obiectiv evaluat	Suprafață -m.p.-	Valoare evaluată -lei-	Valoare evaluată -euro-
Valoarea de piață a construcției proprietății imobiliare evaluate	Adc = 1.873	219.975	44.561

Notă: Valoarea de piață estimată este exprimată în LEI, și în echivalent EURO la cursurile de referință din 15.05.2023. Cursul valutar de referință este 4,9365 LEI/EURO. Valoarea de piață a proprietății evaluate nu conține TVA.

15.05.2023

Evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR, leg. 16.120
Ing. Simota Dorin



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Nume: ing. Simota Dorin Cristinel

Evaluator autorizat, Specializarea EPI

Membru titular ANEVAR, nr. Legitimație 16120

Adresa: str. 1 Mai, nr. 72, mun. Rădăuți, jud. Suceava, Cod poștal 725400

Tel: 0745 / 321 505, E-mail: simota.dorin@yahoo.com

În limita cunoștințelor și informațiilor deținute, susținem următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și ipotezele speciale specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR, ediția 2022.
- evaluatorul a respectat codul deontologic.
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este evaluator autorizat, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la S.C.OMIASING S.A. Raportul de evaluare este realizat cu respectarea procedurilor interne de calitate ale evaluatorului autorizat ing. Simota Dorin Cristinel.

1.2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați

Client: Primăria municipiului Rădăuți.

Utilizator desemnat: d-nul Primar Bogdan Loghin.

Proprietar: S.C. SCIIA S.R.L., din mun. Rădăuți, jud. Suceava.

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

1.3. Scopul evaluării

Scopul lucrării este estimarea/determinarea valorii adecvate în vederea informării asupra valorii de piață a proprietății imobiliare mai sus menționate la data de 15.05.2023.

1.4. Identificarea activului supus evaluării

Obiectul lucrării îl constituie EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE, construcție de tip grajd pentru bovine, situată în mun. Rădăuți, F.N., jud. Suceava, aparținând S.C. SCIIA S.R.L., după cum reiese din documentele puse la dispoziție de proprietar.

Proprietatea este compusă din:

- o construcție cu regim de înălțime P, cu suprafața desfășurată construită de 1.873 m.p. Menționez faptul că proprietatea imobiliară mai sus menționată este înscrisă în C.F. nr. 57.836, cu nr. Cadastral 57.836, a comunei cadastrale Rădăuți.

1.5. Drepturi de proprietate evaluate

Proprietarul detine dreptul deplin de proprietate asupra căderii. Dreptul deplin de proprietate evaluat a clădirii este considerat valabil, și este conform cu datele care reies din documentele de atestare a drepturilor de proprietate puse la dispoziția evaluatorului de către d/nul Primar Bogdan Loghin.

1.6. Tipul valorii

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a *valorii de piață* a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii.

Conform standardului SEV 104, definiția valorii de piață este următoarea:

„suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumparator hotarat și un vânzător hotarat, într-o tranzacție nepartinitoare după un marketing adecvat și încercările au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

Conceptul **valoare de piață** presupune un pret negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod **liber**.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării 15.05.2022 și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale încăpăcătăți de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Sfera evaluării: este limitată de calitatea informațiilor disponibile privind tranzacții și oferte cu proprietăți similare pe piața proprietăților imobiliare din mun. Rădăuți. Evaluatorul a analizat piața locală specifică, aceasta fiind relativ dinamică în ultima perioadă, informațiile credibile fiind suficiente.

1.7. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii mai 2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Data evaluării este 15.05.2023, iar data de înregistrare a raportului, 15.05.2023.

1.8. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Documentarea în vederea efectuării evaluării a fost realizată pe baza unei liste de informații solicitate clientului și inspecția riguroasă a proprietății.

Inspecția proprietății a fost făcută de către evaluatorul autorizat ing. Simota Dorin Cristinel. Au fost efectuate fotografiile ale locației, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate documentele puse la dispoziție de către client. Nu au fost realizate studii privind contaminarea amplasamentului sau a amplasamentelor vecine.

1.9. Natura și sursa informațiilor utilizate

Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul imobilului, respectiv:

- ✓ Extras de carte funciară nr. 17.266 din 25.04.2023.

Alte informații utilizate specifice domeniului de evaluare, respectiv:

- Informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate;
- Date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică (alți evaluatori și agenți imobiliari care își desfășoară activitatea pe piața locală) și din mass-media de specialitate (publicații privind piața imobiliară, articole din presă/presa de specialitate, etc.);
- Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- Manuale și cataloage de costuri;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR, ediția 2022,
- Informații existente pe site-urile: www.olx.ro, www.imobiliare.ro.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.10. Ipoteze și ipoteze speciale

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

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

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții proprietarului/utilizator desemnat și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia, altele decât cele descrise în raport; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi dacă există restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de restricții de construire.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/utilizator desemnat. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din informațiile și documentele primite de la reprezentanții proprietarului/utilizatorului desemnat. Aceștia sunt singurii responsabili pentru veridicitatea informațiilor.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;

- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Evaluatorul a examinat documentația cadastrală disponibilă și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul/reprezentantul acestuia; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

Principalele ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele: terenul aferen construcției este proprietatea municipiului Rădăuți.

1.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus în întregime sau parțial, în documente sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară.

Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietarul și/sau reprezentantul proprietarului imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și utilizatorului desemnat menționat anterior. Nu acceptăm nici o responsabilitate față de o terță persoană, dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

1.12. Declararea conformității evaluării cu SEV

Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general) și SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101).

Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102), prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103) și SEV 1-4 – Tipuri ale valorii.

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, **Standardele de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR, ediția 2022**, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

1.13. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 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.

1.14. Moneda raportului

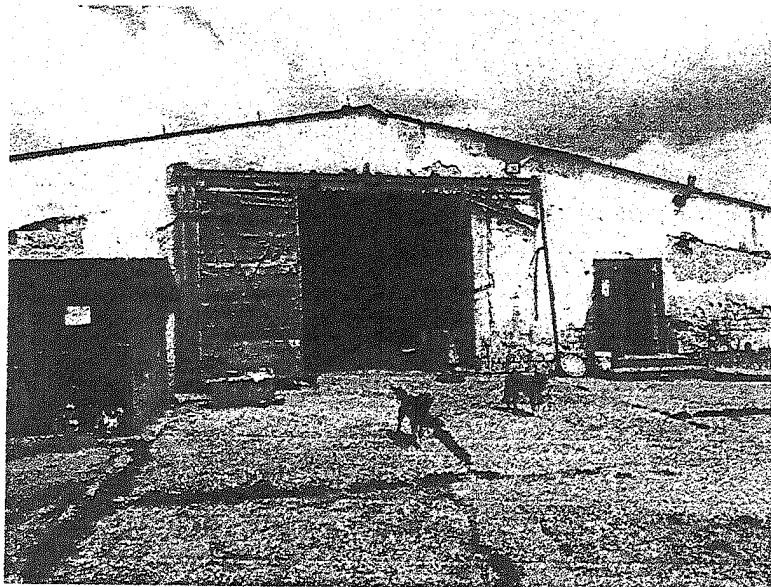
Evaluarea este realizată în lei și în euro. Cursul de schimb este cel furnizat de către BNR pentru data de 15.05.2023 adică 4,9365 lei / euro. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (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.).

1.15. Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.)

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății, descrierea juridică



Proprietatea imobiliară evaluată, este situată în mun. Rădăuți, F.N., jud. Suceava, aparține S.C. SCIIA S.R.L. Proprietarii dețin dreptul deplin de proprietate asupra construcției existente, după cum reiese din documentele puse la dispoziție de proprietari.

Proprietatea este compusă din:

- o construcție cu regim de înălțime P, cu suprafața desfășurată construită de 1.873 m.p. Menționez faptul că proprietatea imobiliară mai sus menționată este înscrisă în C.F. nr. 57.836, cu nr. Cadastral 57.836, a comunei cadastrale Rădăuți.

Dreptul deplin de proprietate evaluat asupra construcției proprietății imobiliare, este considerat valabil, bun și marketabil și este conform cu datele care reies din documentele puse la dispoziția evaluatorului de către beneficiar, după cum urmează:

- Extras de carte funciară nr. 17.266 din 25.04.2023.

Aceste documente sunt prezentate în copie xerox la sfârșitul raportului de evaluare.

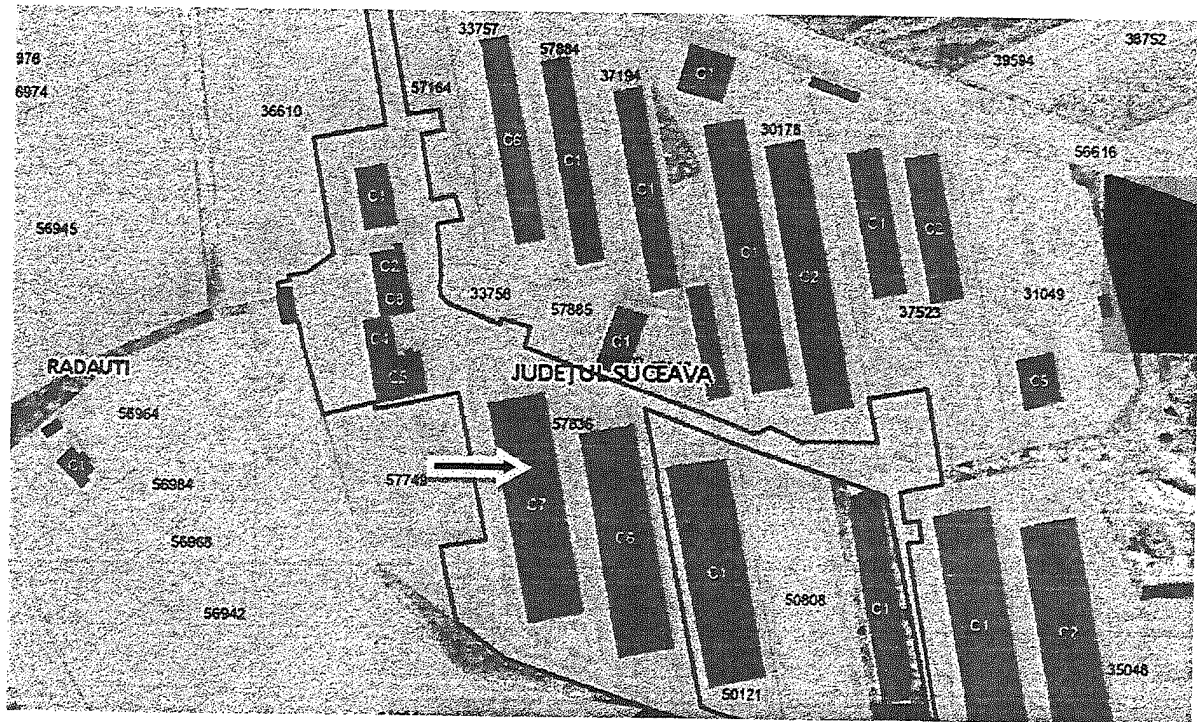
2.2. Tipul proprietății și definirea pieții

Proprietatea imobiliară evaluată este de tip P - grajd pentru bovine. Având în vedere amplasamentul, compartimentarea interioară, suprafața construită și terenul, utilitățile din zonă, în opinia evaluatorului cea mai bună utilizare a terenului construit este cea agricolă, asigurându-se prin aceasta cea mai înaltă fructificare a capitalului investit.

Piața specifică ce face obiectul analizei acestei evaluări este cea a construcțiilor de tip agricol cu regim de înălțime P., cu tranzacții puține deocamdată, caracterizată printr-o cerere în ușoară scădere, și o creștere a ofertei, atât cererea cât și oferta aflându-se sub influența aspectelor economice create de criza financiară mondială privind reducerea numărului de locuri de muncă și implicit a veniturilor populației, ceea ce determină ca o parte din populația comunei să-și vândă unele proprietăți, pentru a lichida unele datorii scadente atât către bănci, stat, s-au către terțe persoane.

12

2.3. Descrierea zonei

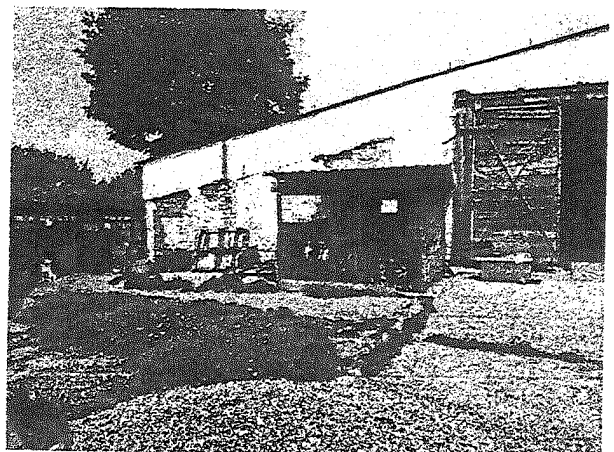


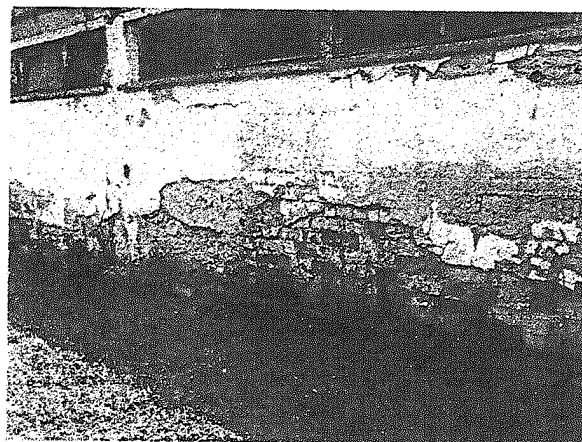
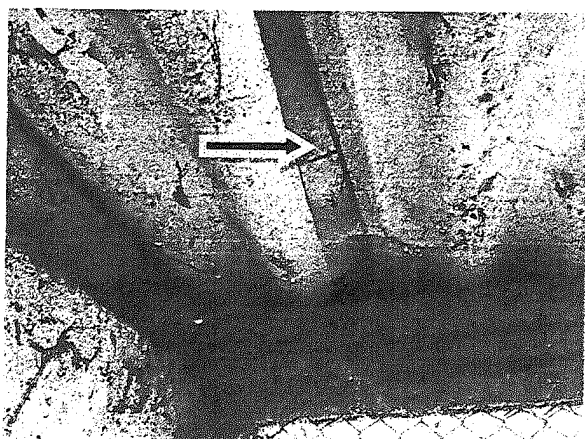
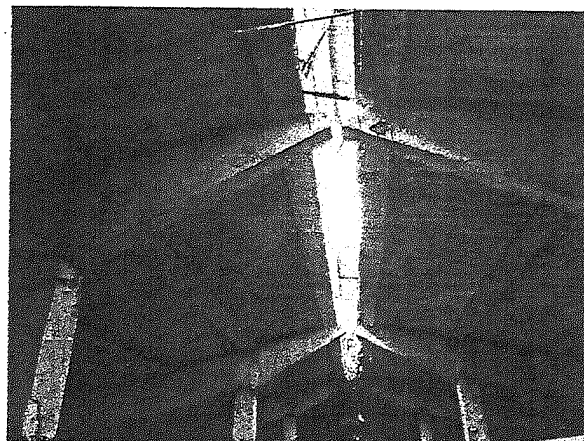
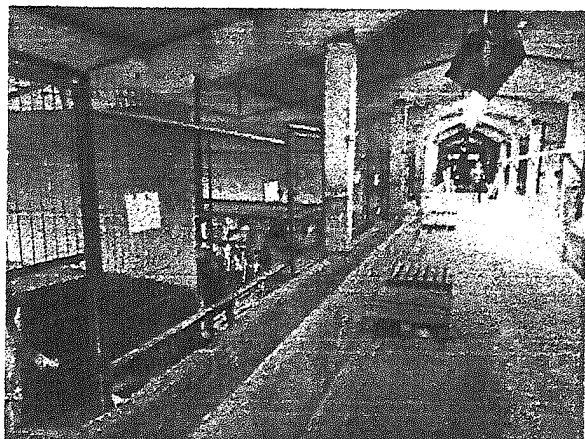
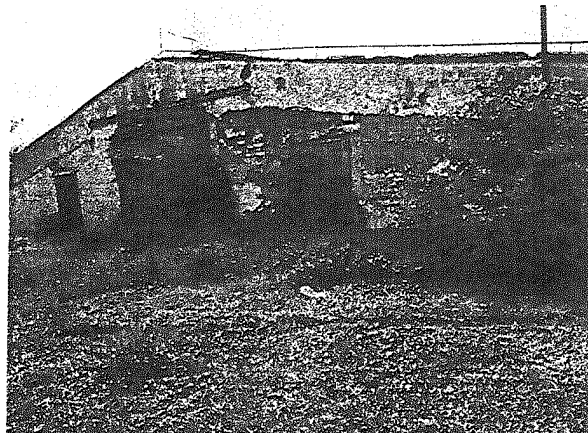
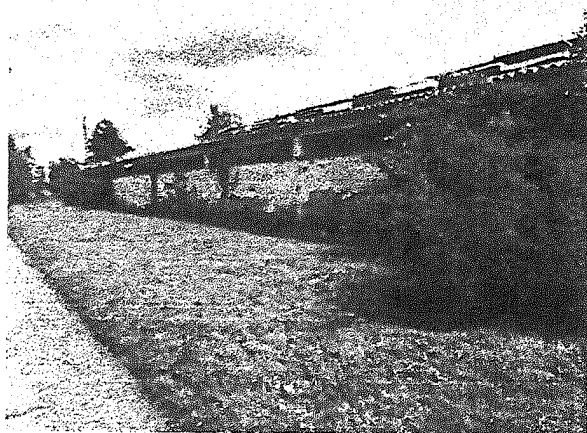
În prezent, zona în care este localizat imobilul de evaluat este o zonă liniștită și curată. Gradul de ocupare a terenului cu gospodării agricole este mic. Practic, în zonă mai sunt terenuri și acele de suprafață mare, pe care s-ar mai putea construi clădiri cu destinație agricolă.

Proprietatea este amplasată în perimetrul intravilan al mun. Rădăuți.

- zona are un caracter preponderent arabil;
- densitatea populației în zonă este mică;
- traficul rutier este unul scăzut;
- nu există mijloace de transport în comun;
- planul de urbanism general prevede că în zonă se pot autoriza pentru construire, clădiri cu scop comercial, birouri, medical și locuințe cu regim de înălțime P+1;
- utilitățile din zonă cuprind: - energie electrică, telefonie fixă și acoperire pentru telefonie mobilă, cablu TV, contract cu societatea de salubritate;
- cartierul nu are piață agro-alimentară, dar produsele de bază pot fi achiziționate de la oricare din magazinele din zonă;
- zona prezintă iluminat stradal suficient;

2.4. Descrierea construcției





Clădirea - grajd pentru bovine :

- clădirea se desfășoară pe un regim de înălțime P;
- aria desfășurată construită – 1.873 mp;
- nu prezintă elemente de arhitectură deosebite; se încadrează în tipicul zonei;
- pereții exteriori ai grajdului sunt din cărămidă ,
- imobilul are o structură de rezistență realizată pe stâlpi de beton armat prefabricat , încastrați în fundații de tip pahar. Fundațiile pentru ziduri sunt montate pe exterior și sunt din beton simplu. Pe capetele superioare ale stâlpilor reazemă grinzi precomprimate de 12 m deschidere. Pe aceste grinzi sunt pozate pane precomprimate din beton armat. La exterior zidurile de închidere sunt realizate din blocuri de cărămidă;
- învelitoarea grajdului este din coli de azbociment, în strat dublu cu vată minerală de 5 cm grosime între colile de azbociment;

- pardoseala este de tip rece realizată din grătare din beton armat traforat , ce permite scurgerea dejecțiilor către canalul cu racleți;
- finisajul – pereții sunt tencuiți și spoiți în culori de var.Ușile,geamurile sunt din lemn de rășinoase vopsite;
- instalația electrică este aparentă pe tuburi PEZ , care asigură sistemul de iluminat și prize.

2.5. Analiza pieței imobiliare

Piața proprietăților imobiliare de tip zootehnic este în declin în mun. Rădăuți. Recentă criză mondială, resimțită și la nivel local ,a făcut ca cererea care în trecut era mult mai mare decât oferta să scadă simțitor,contribuind astfel la scăderea destul de tare a prețurilor proprietăților imobiliare.

În general proprietățile imobiliare de tip agrozootehnic nu sunt solicitate pe piața imobiliară. Prețurile proprietăților imobiliare de tip zootehnic au cunoscut o scădere față de anii anteriori, fenomen generalizat la nivel național, care are la bază mai mulți factori printre care:

- scăderea raportului dintre cerere și ofertă,
- restricții noi la condițiile de creditare impuse de bănci,
- scăderea puterii de cumpărare a populației, din cauza disponibilizărilor atât din sectorul de stta cât și din cel privat,
- pierderea locurilor de muncă pentru mulți dintre cei plecați în străinătate,
- scăderea nivelului de trai.

La ora actuală , oferta pentru proprietăți imobiliare de tip zootehnic este redusă, numărul tranzacțiilor în această perioadă este redus, așteptând la scăderi de prețuri în continuare, din partea celor care doresc să cumpere.

Multe dintre proprietățile imobiliare cumpărate în trecut, sunt oferite de proprietari pentru închiriere.Cerera de proprietăți imobiliare de tip zootehnic este relativ mai mică decât oferta , și se manifestă din partea persoanelor cu o situație materială foarte bună.Dorința de a închiria primează, față de a cumpăra.

Având în vedere situația actuală a economiei mondiale și implicit a celei românești în special, se apreciază că pentru perioada cel puțin următoare, prețul proprietăților imobiliare de tip zootehnic va continua să scadă.

2.6. Oferta competitivă, cererea solvabilă, echilibrul pieței, influența mediului.

Oferta competitivă

La ora actuală la nivelul municipiului,există tendința foarte clar conturată ca cei cu putere financiară să cumpere o proprietate imobiliară în localitățile suburbane, sau să investească în construirea unei case de vacanță în aceste zone suburbane.

Oferte de terenuri libere pentru construcții în zona analizată este mică, având în vedere că în perioada 1999-2008 s-au tranzacționat multe proprietăți de teren pe care s-au realizat construcții.

Oferte cu proprietăți imobiliare de tipul celei supuse evaluării - proprietate imobiliară de tip zootehnic - sunt și ele în scădere .

Cererea solvabilă

Zona în care se află proprietatea supusă evaluării este o zonă preponderent agricolă. Cererea de terenuri libere pentru construcții în zona analizată este mare , dar având în vedere că în perioada 1999-2008 s-au tranzacționat multe proprietăți de teren pe care s-au realizat construcții, oferta de teren liber a scăzut considerabil.

Puterea de cumpărare împarte potențialii cumpărători ale unor astfel de proprietăți din zona noastră în două mari categorii:

- salariații cu venituri peste medie care lucrează în zonă și care pot economisi sau pot obține un credit ipotecar pentru cumpărarea unei astfel de proprietăți;
- familiile care lucrează în străinătate, care investesc economiile făcute pentru a cumpăra astfel de proprietăți. Până acum 3-4 ani aceștia cumpărau apartamente la bloc sau terenuri.

Aceste două categorii de cumpărători dar în special cea de-a doua au dus la o creștere continuă a cererii pentru acest tip de proprietăți și implicit la o creștere continuă a prețului lor.

Echilibrul pieței

Potențialii cumpărători a unei proprietăți imobiliare cum este cea supusă evaluării sunt persoane fizice, sau juridice, cu venituri peste medie. Sunt puține proprietăți de vânzare sau de închiriat, de tipul celei evaluate, pe piața imobiliară a localității.

Estimez că nici în anii următori nu vor exista multe oferte de genul celor prezentate mai sus.

Influența mediului

Proprietatea se află într-o zonă în care se desfășoară activități industriale. Sursele de poluare sunt noxele auto, praful de la traficul auto de pe stradă, precum și norii de fum pe care îi produc societățile de prelucrare a lemnului S.C. EGEER S.R.L. și S.C. HOLZINDUSTRIE SCHWEIGHOFER S.R.L.

3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

3.1. Cea mai bună utilizare

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor ANEVAR ediția - 2022, cea mai bună utilizare este definită astfel: - cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

În timp ce clădirile se pot schimba, nu același lucru se poate spune și despre caracteristicile esențiale ale amplasamentului. Prin urmare, valoarea terenului este elementul conducător și valoarea proprietății imobiliare este în funcție de venitul adus de teren.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar, și maximă productivă. La proprietatea imobiliară de tip zootehnic, cea mai bună utilizare se realizează diferențiat atât pentru terenul considerat liber, cât și pentru terenul considerat construit.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea curentă și de toate utilizările potențiale.

Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea curentă. În opinia evaluatorului, terenul considerat liber este pentru construcție de tip zootehnic sau de tip industrial.

Utilizare permisă legal

Analizând reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului, toate utilizările sunt permise legal așa cum rezultă din PUG.

Utilizare posibilă fizic

Analizând dimensiunea, forma, suprafața, structura geologică a terenului, existența utilităților (curent electric), toate utilizările sunt posibile fizic, adică spațiu zootehnic sau spațiu industrial.

Utilizare fezabilă financiar

Proprietatea este amplasată la o distanță de 2.000 m de centrul municipiului. Traficul pietonal în acea zonă este redus, de aceea construirea unui spațiu zootehnic reprezintă cea mai bună soluție. Prin construirea unui spațiu zootehnic, s-ar putea obține un venit din închirierea acesteia.

Utilizare maxim productivă

CMBU a terenului considerat liber este de obicei o utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor.

În urma celor prezentate ajungem la concluzia că CMBU a terenului considerat liber este cea de spațiu zootehnic.

Cea mai bună utilizare a terenului construit, este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce îi aparțin. Utilizarea care maximizează valoarea unei proprietăți în funcție de rata de fructificare pe termen lung și riscul asociat este cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a terenului, va fi determinată în situația terenului construit. Proprietatea construită care face obiectul evaluării se găsește într-o stare tehnică cu un grad ridicat de uzură, demolarea ei nu se justifică economic, putându-se utiliza în starea actuală sau putând fi modificată în cazul schimbării utilizării.

Din analiza PUG, a rezultat că proprietatea construită poate fi folosită pentru destinație ca - spațiu zootehnic, respectiv spațiu industrial.

Utilizare permisă legal

Nu există restricții pe plan local și nici restricții cu caracter privat pentru aceste utilizări, prin urmare toate sunt permise legal.

Utilizare posibilă fizic

Proprietatea este amplasată într-o zonă, unde există toate utilitățile necesare pentru a funcționa ca spațiu zootehnic, deci utilizările mai sus amintite sunt posibile fizic.

Utilizare fezabilă financiar

Astfel, în opinia evaluatorului, pe baza datelor prezentate mai sus, **cea mai bună utilizare este spațiu zootehnic - grajd pentru bovine de tip P.**

3.2. Modul de abordare a valorii

Metodele de evaluare sunt grupate în trei abordări:

- abordarea prin piață ;
- abordarea prin venit ,
- abordarea prin cost .

Abordarea prin piață anterioară este utilă când un număr de proprietăți similare au fost vândute recent. Criteriile de comparație pentru a estima similitudinea proprietăților imobiliare , au în vedere caracteristici fizice , economice, juridice etc.

Abordarea prin piață utilizează raționamentul prin care estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare tranzacționate, ale căror prețuri de vânzare se compară și se corectează în funcție de caracteristicile principale ale acestora și cele ale proprietății subiect.

Abordarea prin venit are la bază două categorii de metode de estimare a valorii - metode bazate pe capitalizarea venitului și metode bazate pe actualizarea venitului. Capitalizarea directă este o metodă folosită pentru transformarea venitului net anual așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. Transformarea se poate face fie prin divizarea venitului net anual așteptat cu o rată de capitalizare, fie prin înmulțirea venitului net anual așteptat cu un factor multiplicator (care este inversul ratei de capitalizare).

Actualizarea este o metodă utilizată pentru transformarea unor venituri viitoare în valori prezente, prin ajustarea venitului din fiecare an viitor cu o rată de actualizare adecvată sau prin selectarea unei rate unice de capitalizare, care să reflecte în mod explicit forma venitului generat de proprietate, schimbările potențiale de valoare și rentabilitatea așteptată.

Abordarea prin cost este bazată pe ipoteza că participanții pe piață fac legătura între valoare și cost. În această abordare, valoarea unei proprietăți imobiliare se estimează prin adăugarea, la valoarea de piață a terenului, a costului de înlocuire a echivalentelor moderne ale construcțiilor existente din care se scade apoi deprecierea amenajărilor terenului și construcțiilor (deteriorarea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea economică) apărută din diferite cauze. Se include profitul normal pe care îl obține antreprenorul.

Această abordare este deosebit de utilă în evaluarea unor construcții noi sau aproape noi și la acele proprietăți care nu se vând frecvent pe piață.

În cazul de față vom aplica pentru determinarea valorii de piață a proprietății evaluate abordarea prin venit și abordarea prin cost.

3.3. Abordarea prin venit

Determinarea valorii prin metoda capitalizării veniturilor

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății. Valoarea veniturilor aferente proprietății imobiliare de evaluat pe durata unui an de zile se poate determina din închirierea acesteia, la o valoare a chiriei practicate pe piața liberă.

Din informațiile pe care le-am obținut, discutând cu diferiți reprezentanți ai agențiilor imobiliare valoarea chiriilor pentru proprietăți imobiliare similare cu cea supusă evaluării și care se găsesc în aceeași zonă de localizare, s-a luat valoarea chiriei de 500 euro/lună.

Pentru cheltuielile fixe în cazul proprietății imobiliare de evaluat avem:

1,5% din VBE pentru nivelul cheltuielilor cu impozitul + asigurarea proprietății imobiliare, 23,5% din VBE reprezintă nivelul cheltuielilor cu reparațiile și întreținerea proprietății imobiliare pentru a menține proprietatea imobiliară la un standard corespunzător din punct de vedere al funcționalității. Gradul de ocupare l-am luat 55% deoarece întotdeauna există o perioadă de timp până când este închiriată o proprietate imobiliară. În cazul de față ținând cont de tipul proprietății imobiliare pentru închiriat și de cerințele de pe piață privind închirierea acestor tipuri de proprietăți am considerat valoarea gradului de ocupare ca fiind de 55%.

Ipoteze folosite:

proprietatea de evaluat:

- aria desfășurată construită – 1.873 mp,
- preț chirie - 500 euro/lună,
- chiriașii își plătesc direct utilitățile (salubritate, apă-canal, electricitate, încălzire, condiționare aer, etc.).
- se consideră o rată de capitalizare a veniturilor de 6%, având în vedere condițiile pieței și dorința cumpărătorului de recuperare rapidă a investiției.

Capitalizarea directă a veniturilor este o metodă de evaluare bazată pe venit, prin care venitul anual estimat se convertește în valoarea proprietății.

Convertirea se realizează într-o singură etapă, fie divizând venitul anual estimat printr-o rată adecvată de capitalizare, fie multiplicând venitul respectiv cu un factor multiplicator corespunzător.

Metoda capitalizării directe a veniturilor presupune:

- determinarea venitului brut potențial (VBP), VBP este suma totală a veniturilor din chirie în ipoteza unui grad de ocupare de 100% obținut anual,
- calculul venitului net din exploatare (VNE), care rezultă prin deducerea din venitul brut efectiv a cheltuielilor de exploatare.

În cazul de față avem grad de ocupare 55%.

- estimarea ratei totale de capitalizare (r_0).

În vederea estimării ratei de capitalizare pentru construcții de grajduri s-au folosit trei imobile similare cu cel evaluat, care au fost tranzacționate, cu următoarele caracteristici:

	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
PRET DE VANZARE(lei)	371.118	364.967	389.953
Aria închiriată(mp)	105	110	115
Chirie anuală(lei)	28.994	39.919	36.558
Grad de ocupare	80%	80%	80%
VBP(lei)	28.994	39.919	36.558
VBE(lei)	23.195	31.935	29.246
Cheltuieli fixe(lei)	437	479	521
Impozit+ asigurare(lei)(2,5%)	437	479	521
Cheltuieli variabile(lei)(20%)	3.496	3.431	4.167
Reparații și întreținere(lei)	3.496	3.431	4.167
Cheltuieli de exploatare(lei)	3.933	3.910	4.688
VNE(lei)	18.556	25.548	23.397
Rata de capitalizare	5%	7%	6%

Rezultă din tabelul de mai sus un interval pentru rata de capitalizare cuprins între 5% și 7%. Ro aleasă în final (din cadrul intervalului) depinde de raționamentul profesional al evaluatorului asupra diferențelor între proprietatea evaluată și fiecare dintre proprietățile comparate.

Având în vedere diferențele mici dintre proprietatea evaluată și proprietatea nr. 3, opinăm în alegerea ratei de capitalizare egală cu 6%. Evaluatorul consideră că această valoare a ratei de capitalizare este realistă și poate fi utilizată pentru evaluarea proprietății menționate.

Deci avem:

Proprietate imobiliară de evaluat mun. Rădăuți, F.N., jud. Suceava	
Chirie / an(euro)	6.000
VBP(euro)	6.000
Grad de ocupare	55%
VBE(euro)	3.300
Impozit + asigurare(lei)(1,5%)	50
Total cheltuieli fixe(lei)	50
Reparații-întreținere(lei)(23,5%)	776
Total cheltuieli variabile(lei)	776
Total cheltuieli de exploatare(lei)	826
VNE(lei)	2.474
Rata de capitalizare	6%
VALOAREA CONSTRUCȚIEI PROPRIETĂȚII(euro)	41.233
VALOAREA CONSTRUCȚIEI PROPRIETĂȚII(lei)	203.547

VPROPRIETATE – metoda capitalizării veniturilor = 41.233 euro,

VPROPRIETATE – metoda capitalizării veniturilor = 203.547 lei.

Menționez că această valoare a rezultat pe baza scenariului unei utilizări normale și realiste a activului, considerat de evaluator ca fiind cea mai bună. Prețurile chiriei sunt conforme celor practicate pe piața construcțiilor zootehnice.

3.4. Abordarea prin cost

Evaluarea prin metoda costurilor va consta în determinarea costurilor necesare pentru construirea unei proprietăți similare noi, din care se vor scădea toate deprecierea cumulate de proprietatea imobiliară evaluată la data evaluării.

În cadrul acestei metode se vor determina costurile de înlocuire. Această metodă este aplicabilă și în același timp adecvată proprietății evaluate, având în vedere că aceasta reprezintă cea mai bună utilizare a amplasamentului.

Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare prin „Cost” presupune continuitatea utilizării acesteia potrivit scopului pentru care a fost construită și oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumparator nu va plăti mai mult pentru un **activ**, decât costul necesar obținerii unei proprietăți imobiliare cu aceeași utilitate fie prin cumpărare fie prin construire.

Este acea abordare care estimează valoarea prin determinarea costului prezent (de înlocuire sau de reconstruire, de nou) a unui bun din care se deduc o serie de elemente de depreciere fizică, funcțională (tehnologică) și economică, relația fiind:

Valoarea prin cost = Cost actual – Depreciere fizică – Depreciere funcțională – Depreciere economică.

Scopul evaluării este stabilirea valorii de reconstrucție și a valorii rămase (în funcție de gradul de depreciere acumulată) corespunzătoare lunii mai 2023. Având în vedere caracteristicile proprietății evaluate, evaluarea s-a realizat pe baza catalogului COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale - autor CORNELIU ȘCHIOPU / editura IROVAL – ediția 2023.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de reconstrucție totală prin estimarea unui deviz general estimativ, pe categorii de lucrări, în funcție de caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare;

2. Determinarea valorii rămase la același nivel de preturi, prin estimarea deprecierei acumulate.

Valoarea de reconstrucție reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie, o replică exactă a construcției evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectura, planuri de calitate și manopera înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea construcției evaluate. Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice funcționale sau externe. Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

⇒ **uzura fizică** - este evidențiată de rosături, cazături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice este mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)

⇒ **neadecvare funcțională** - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus)

⇒ **depreciere economică (din cauze externe)** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

Deprecierea fizica rezultata a fost determinata prin aplicarea coeficientului global de uzura rezultat la valoarea de reconstructie.

3.4.1. Estimarea valorii costului de nou a construcției – grajd pentru bovine

Nr. crt.	Denumire	Supr. construita (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Corectie dist.	Corectie manopera	Cost total corectat(euro)
1.	Structură	1.873	221,4	414.682	1,00	1,00	414.682
TOTAL STRUCTURĂ							414.682
2	Finisaj	1.873	37,7	70.612	1,00	1,00	70.612
TOTAL FINISAJ							70.612
	Invelitoare	2.248	82,8	186.134	1,00	1,00	186.134
TOTAL INVELITOARE							186.134
4.	Instalații electrice	1.873	10,4	19.479	1,00	1,00	19.479
TOTAL INST. ELECTRICE							19.479
5.	Pardoseala	1.873	132	247.236	1,00	1,00	247.236
TOTAL PARDOSEALA							247.236
Total cost de nou cu TVA(euro)							938.143
Total cost de nou cu TVA(lei)							4.631.143
Total cost de nou cu TVA(euro/mp)							500,9

Estimarea deprecierei cumulate

Deprecierea , reprezintă o pierdere de valoare a proprietatii imobiliare, din orice cauză. Este diferenta dintre costul de reconstructie sau de inlocuire a constructiei si valoarea ei de piată.

Deprecierea cumulată poate fi estimată prin mai multe metode si anume:

- metoda duratei de viata economica;
- metoda duratei de viata economica modificată;
- metoda segregării;
- metoda comparatiei.

Pentru estimarea deprecierei cumulate s-a ales metoda segregarii.

Prin metoda segregării estimarea deprecierei cumulate va lua în considerare următoarele deprecierei:

- uzura fizică recuperabilă;
- uzura fizică nerecuperabilă;
- deprecierei datorită neadecvării funcționale;
- depreciere economică (externă).

Starea tehnică a construcției este satisfăcătoare. Vârsta cronologică ponderată a construcției este de 50 ani. Mediul de folosință a clădirii este unul agresiv.

Conform Ghidului pentru stabilirea coeficienților de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 construcții indicativ P135-99, uzura fizică a grajdului pentru bovine pentru o stare tehnică a construcției satisfăcătoare, a vârstei cronologice ponderate de 50 ani, și a unui mediu de folosință agresiv este de 81%:

Clădiri agrozootehnice (1.2.1)													
Vechime (ani)	Structura												
	Zidărie (cărămidă, înlocuitori, piatră, blocuri, etc.) beton armat sau metal						Lemn, paiantă, chirpici, pământ stabilizat						închi
	Mediu de folosință												
	Normal (1.2.1.1)			Agresiv (1.2.1.2)			Normal (1.2.1.3)			Agresiv (1.2.1.4)			
	Starea tehnică												
	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S	FB
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-	4	5	6	7	9	11	10
6	-	-	-	5	6	7	8	9	11	13	15	17	23
8	5	6	7	8	9	10	12	13	16	19	21	23	36
10	7	9	10	11	12	13	17	18	21	25	27	29	49
15	13	15	16	18	20	21	27	29	32	39	41	44	80
20	19	21	22	25	28	29	39	40	43	53	56	59	-
25	25	27	28	32	36	37	47	51	54	67	70	74	-
30	31	33	34	40	44	45	58	62	66	80	85	90	-
35	37	39	41	48	52	54	69	73	78	-	-	-	-
40	43	45	48	56	60	63	80	85	90	-	-	-	-
45	49	51	55	64	68	72	-	-	-	-	-	-	-
50	55	57	62	72	76	81	-	-	-	-	-	-	-
55	61	64	69	80	85	90	-	-	-	-	-	-	-
60	67	71	76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
65	73	78	85	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
70	80	85	90	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- Deprecierea fizică este: 759.896 euro, (81%).
- Deprecierea funcțională este: 89.124 euro, (50%).
- Deprecierea economică este: 44.562 euro, (50%).

Valoarea rămasă a clădirii, deci valoarea costului de înlocuire net va fi:

$$V_{CIN-C} = 938.143 \text{ euro} - 759.896 \text{ euro} - 89.124 \text{ euro} - 44.562 \text{ euro} = 44.561 \text{ euro},$$

$$V_{CIN-C} = 219.975 \text{ lei};$$

Metoda de evaluare	Valoare (lei)	Valoare (euro)
Metoda costurilor - grajd pentru bovine	219.975	44.561

V PROPRIETATE-METODA COSTULUI = 219.975 lei, (44.561 euro).

3.5. Reconcilierea valorilor

În urma aplicării abordărilor de evaluare s-a estimat următoarea valoare a proprietății imobiliare evaluate:

Nr.	Abordare de evaluare	Valoare (lei)	Valoare(euro)
1.	Abordarea prin venit	203.547	41.233
2.	Abordarea prin cost	219.975	44.561

Criteriile folosite pentru a propune valoarea de piață a proprietății evaluate sunt: adecvarea, precizia, și cantitatea de informații.

Deoarece tipul de proprietate imobiliară de evaluat este un grajd pentru bovine, valoarea obținută prin abordarea prin cost este cea mai adecvată.

Dacă căutăm cea mai precisă abordare din cele două pentru a propune valoarea de piață, tot abordarea prin cost este cea mai precisă.

Din punct de vedere al cantității de informații evaluatorul a avut informații suficiente și pentru abordarea prin cost și pentru abordarea prin venit, dar informațiile necesare abordării prin cost au provenit din mai multe surse, fiind mai sigure.

Ca rezultat al acestor analize efectuate, evaluatorul propune ca valoare de piață a dreptului de proprietate – construcție grajd pentru bovine, la data de 15.05.2023, valoarea estimată prin abordarea prin cost, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafață -m.p.-	Valoare evaluată -lei-	Valoare evaluată -euro-
Valoarea de piață a construcției proprietății imobiliare evaluate	Adc = 1.873	219.975	44.561

Notă: Valoarea de piață estimată este exprimată în LEI, și în echivalent EURO la cursurile de referință din 15.05.2023. Cursul valutar de referință este 4,9365 LEI/EURO. Valoarea de piață a proprietății evaluate nu conține TVA.

15.05.2023

Evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR, leg. 16.120
Ing. Simota Dorin

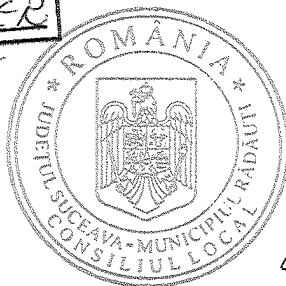


Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al ing. Simota Dorin, cu domiciliul în municipiul Rădăuți-Suceava, expert evaluator titular ANEVAR.

Bibliografie

1. Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR – ediția - 2022,
2. Investigări la fața locului pentru constatarea soluțiilor constructive utilizate pentru construcții, și a stării fizice efective a acestora,
3. Informații cu privire la prețurile practicate pe piața liberă, culese de la notari, participanți la tranzacții imobiliare .
4. Costuri de reconstrucție – costuri de inlocuire , cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale.

Președinte de ședință,
Consilier local
TIRON WERMER



Secretar al municipiului,
Marinică SOFRONI

2023 07 10