

RAPORT DE EVALUARE

CABINETE MEDICALE IN SATUL PRISACANI, COMUNA PRISACANI, JUDETUL IASI

Proprietate imobiliară compusa din corp de clădie parter,
situata in localitatea PRISACANI, comuna PRISACANI, jud. Iasi



Client: Consiliul Local al Comunei PRISACANI
Beneficiar: Consiliul Local al Comunei PRISACANI

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Data evaluării:

16.04.2023

FOAIE DE PREZENTARE

BENEFICIAR: Consiliul Local al Comunei
PRISACANI Județul Iași.

DENUMIRE LUCRARE: " Raport de evaluare pentru
imobilizări corporale de tip
construcții "

OBIECT : " Proprietate imobiliara - corp
de
cladire -parter"

CONTRACT: ... /2023

ing. Leahu Ioan



Către:

Consiliul Local al Comunei PRISACANI, în atenția domnului primar,

Ref: Evaluarea: spatiu medical , parter , PRISACANI, comuna PRISACANI , jud. Iași.

La cererea clientului Consiliul Local al Comunei PRISACANI prin reprezentantul legal , primar Stanciu Ghiorghe, s-a întocmit prezentul raport de evaluare care constituie baza conform căreia s-a stabilit opinia evaluatorului asupra valorii de piață a activului aflat în proprietate în vederea închirierii .

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare constă dintr-o clădire cu destinație inițială - vestiare, regim de înălțime P, situată în sat PRISACANI, comuna PRISACANI, jud. Iași.

Activul a fost inspectat de către evaluator în data de 12 aprilie 2023 .

Sumarul evaluării prezintă succint datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului care astăzi 16.04.2023 indică o valoare de piață de:

V = 530.891 RON = 107.398 EURO

pentru proprietatea în discuție, bazată pe valorile obținute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport, în condițiile caracteristicilor pieței actuale a proprietăților imobiliare specifice.

Valorile utilizate în raport sunt corespunzătoare prețurilor utilizate la data evaluării și au fost calculate la cursul de schimb valutar de 4,9432 RON /1 € practicat de BNR, valabil la 16.04.2023 .

Raportul a fost pregătit în conformitate și pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Cu stimă,

ing. LEAHU IOAN

Expert Evaluator Proprietăți Imobiliare



SINTEZA EVALUĂRII

Data evaluării		16.04.2023
Proprietatea de evaluat:		
Obiectul evaluării: cabinete medicale		
Adresa: PRISACANI, comuna PRISACANI, jud. Iași		
Localizare zonă	PRISACANI, zona centrala	
Proprietar:	Consiliul Local al Comunei PRISACANI	
Client:	Consiliul Local al Comunei PRISACANI	
Destinatarul raportului	Consiliul Local al Comunei PRISACANI	
Sarciniprivind proprietatea:	Lipsită de sarcini	
Scopul evaluării: estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea inchirierii.		
Descrierea proprietății: Cabinete medicale - P .		
Dotări suplimentare: Nu sunt		
Abordarea evaluării pentru construcție		
Abordarea prin venit	Metoda venitului	
Valoarea calculată spatiu MEDICAL	522.799 lei	105.791 EURO
Abordarea prin cost	Metoda cost	
Valoarea calculată spatiu MEDICAL	530.891 lei	107.398 EURO
Rezultatul evaluării proprietății - opinia evaluatorului		
Valoarea de piață a proprietății		
LEI	EURO	
530.891	107.398	
Cursuri valutare la data evaluării 16.04.2023		
Curs EURO: 1 Euro = 4,9432 RON		

Inspecția și fotografiile asupra proprietății imobiliare s-au făcut de către ing. Leahu Ioan , expert evaluator proprietăți imobiliare, la data de 12 aprilie 2023 .

Expert Evaluator Proprietăți Imobiliare,
ing. Leahu Ioan



- CERTIFICARE -

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul 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 cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către A.N.E.V.A.R. (**A**sociatia **N**ațională a **E**valuatorilor din **R**omânia). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența proprietarilor. În elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizați special (acreditați pentru proprietăți imobiliare) în acest sens, de către sus-numita organizație.

Expert evaluator ,

Ing. Leahu Ioan

Data

16.04.2023



REZUMAT - fapte, ipoteze speciale, condiții limitative extraordinare, rezultatele analizelor, concluzii

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **Consiliul Local al Comunei PRISACANI**, în calitate de client și destinatar; evaluarea s-a realizat în scopul închirierii; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Spatiu anexa baza sportiva, cu posibilitatea realizarii de cabinete medicale" situată în PRISACANI, comuna PRISACANI, jud. Iasi, proprietate alcătuită din:

- o clădirea parter, cu suprafata utila de 201,45 mp si suprafata construita de 261,0 mp .

Informații detaliate despre proprietatea evaluată se găsesc în capitolul 2 - Analiza proprietății evaluate .

Datele referitoare la drepturile de proprietate sunt prezentate detaliat în cap. 2.1 - Identificarea fizică și legală a proprietății .

În prezentul raport este evaluat dreptul de proprietate deplin, influența altor drepturi fiind specificată prin ipoteze de lucru adecvate (cap. 1.8 - Ipoteze de lucru și condiții limitative)

Luând în considerare scopul prezentei evaluări (identificat în cap. 1.2), tipul valorii adecvat este "valoarea de piață", definită de SEV 100 – Cadru general.

Inspekția proprietății evaluate a avut loc pe 12 aprilie 2023 și a fost realizată de către ing. Leahu Ioan ; cu această ocazie s-au făcut fotografii și au fost identificate reperele care delimitează spațiul evaluat și caracteristicile acestuia. Data evaluării este 16.04.2023; cursul valutar valabil la această dată este 4.9432 RON pentru 1 EUR; indicația asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice de la acea dată; data raportului este 16 aprilie 2023.

Valoarea a fost determinată în următoarele condiții limitative speciale:

• Evaluatorul a examinat Planul de situație/fișa bunului imobil și a identificat proprietatea ; 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.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior (cap. 1.2 - Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării), atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii

de piață a proprietății

	Abordarea prin cost	Abordarea prin venit
rezultatul în EUR	107.398	105.761
rezultatul în LEI	530.891	522.799

analiza finală în vederea selectării indicației asupra valorii

Adecvarea	bună	rezonabilă
Precizia	bună	rezonabilă
Cantitatea de informații de piață	suficientă	suficientă

în baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la tipul de proprietate și caracteristicile pieței imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a Spatiu MEDICAL, la data de 16.04.2023, este cea obținută în abordarea prin cost, respectiv (rotunjit la sută de EUR/LEI întreagă)

107.398 EUR

(echivalent a 530.891 LEI)

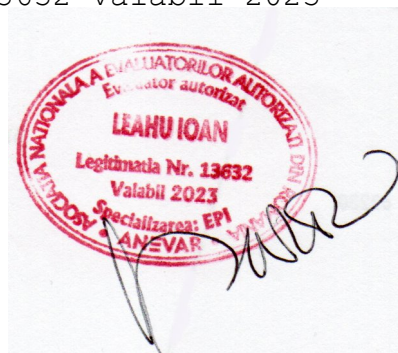
Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- nu sunt afectate de TVA;

au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei aprilie 2023, nu reprezintă valoare de asigurare .

Evaluator ing.Leahu Ioan.

Legtimatia Nr. 13632 Valabil 2023

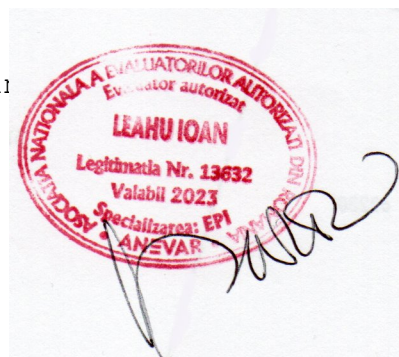


CERTIFICARE

Prezenta evaluare este realizată de către evaluator Leahu Ioan . Evaluatorul care semnează raportul de evaluare, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certifică și următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specificate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate;
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor Standardelor ANEVAR 2023 (prezentate detaliat în cap. 1.10 - Conformitatea cu IVS);
- evaluatorul a respectat codul deontologic;
- proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator Leahu Ioan;
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos; acesta, la data elaborării prezentului raport, este evaluator autorizat, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și are competența necesară întocmirii acestuia;
- evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională .

Evaluator ing. Leahu Ioan



Cuprins

- 1 Elemente introductive
 - 1.1 Evaluatorul; competențe; certificarea valorii
 - 1.2 Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării
 - 1.3 Obiectul evaluării; drepturile deținute; drepturile evaluate; alte drepturi care influențează dreptul evaluat
 - 1.4 Tipul valorii; definiții
 - 1.5 Calendarul evaluării; moneda raportului
 - 1.6 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
 - 1.7 Natura și sursa informațiilor utilizate
 - 1.8 Ipoteze de lucru și condiții limitative
 - 1.9 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
 - 1.10 Conformitatea cu IVS
 - 1.11 Descrierea raportului
 - 1.12 Riscuri generale ale pieței definite
- 2 Analiza proprietății evaluate
 - 2.1 Identificarea fizică și legală a proprietății
 - 2.2 Analiza datelor despre localitate, zonă și vecinătate
 - 2.3 Analiza datelor despre amplasament și teren
 - 2.4 Analiza datelor despre clădire
 - 2.5 Concluziile analizei proprietății
- 3 Analiza pieței imobiliare specifice
 - 3.1 Tipul proprietății, identificarea pieței
 - 3.2 Fapte curente
 - 3.3 Analiza cererii solvabile
 - 3.4 Analiza ofertei competitive
 - 3.5 Analiza echilibrului
 - 3.6 Concluziile analizei de piață
- 4 Analiza celei mai bune utilizări
 - 4.1 CMBU a terenului considerat liber
 - 4.2 CMBU a proprietății construite (în situația de la data evaluării)
 - 4.3 Concluziile analizei CMBU
- 5 Corelații ale concluziilor analizelor proprietății, pieței imobiliare și CMBU
- 6 Abordările valorii
 - 6.1 Abordarea prin cost
 - 6.2 Abordarea prin venit
- 7 Indicații asupra valorii de piață, reconciliere, opinie finală
- 8 Anexe
 - 8.1 Fotografii suplimentare
 - 8.2 Copii după documentele ce atestă dreptul de proprietate

1 Elemente introductive

1.1 Evaluatorul; competențe; certificarea valorii

Prezenta evaluare este realizată de către evaluator Leahu Ioan. Evaluatorul care semnează raportul de evaluare, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certifică și următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specificate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate;
- suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor Standardelor ANEVAR 2023 (prezentate detaliat în cap. 1.10 - Conformitatea cu IVS);
- evaluatorul a respectat codul deontologic;
- proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator Leahu Ioan;
- în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos; acesta, la data elaborării prezentului raport, este evaluator autorizat, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și are competența necesară întocmirii acestuia ,evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională .

1.2 Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **Consiliului Local al Comunei PRISACANI**, în calitate de client și de destinatar; **evaluarea s-a realizat în scopul închirierii**; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața

niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

1.3 Obiectul evaluării; drepturile deținute; drepturile evaluate; alte drepturi care influențează dreptul evaluat

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Anexa baza sportiva - parter " situată în PRISACANI, comuna PRISACANI, jud. Iasi, proprietate alcătuită din:

- o clădirea parter, cu suprafata utila de 201,45 mp si suprafata construita de 261,0 mp .

Informații detaliate despre proprietatea evaluată se găsesc în capitolul 2 - Analiza proprietății evaluate .

Datele referitoare la drepturile de proprietate sunt prezentate detaliat în cap. 2.1 - Identificarea fizică și legală a proprietății.

Sintetic, proprietatea, din punct de vedere al drepturilor asupra ei, este structurată astfel:

- clădire este deținută cu drept de proprietate, si apartine Consiliului Local al Comunei PRISACANI .

Astfel, proprietatea este integrală, dreptul asupra ei fiind considerat deplin.

În prezentul raport este evaluat dreptul de proprietate deplin, influența altor drepturi fiind specificată prin ipoteze de lucru adecvate (cap. 1.8 - Ipoteze de lucru și condiții limitative)

1.4 Tipul valorii; definiții

Luând în considerare scopul prezentei evaluări (identificat în cap. 1.2), tipul valorii adecvat este "valoarea de piață", definită de SEV 100 – Cadru general ca fiind:

suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, 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

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

1.5 Calendarul evaluării; moneda raportului

- inspecția proprietății evaluate a avut loc pe 12 aprilie 2023 și a fost realizată de către ing. Leahu Ioan; cu această ocazie s-au făcut fotografiile și au fost identificate reperele care delimitează spațiul evaluat și caracteristicile acestuia;

- indicația asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada aprilie 2023; data evaluării este 16.04.2023; cursul valutar valabil la această dată este 4.9432 RON pentru 1 EUR;
- data raportului este 16 aprilie 2023

1.6 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate componentele acesteia, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau nevizibile.

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

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

1.7 Natura și sursa informațiilor utilizate

A. Informații primite de la client

- elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren;

- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de intrare în posesie, documentație cadastrală, planuri și relevee, alte documente; suprafețele clădirii au fost preluate din respectivele documente;

- gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor;

- istoricul proprietății;

- scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral clientului, Primaria PRISACANI

B. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;

- 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 și din mass-media de specialitate;

- manuale și cataloage de costuri;

- Standardele de Evaluare a bunurilor din România – ANEVAR 2023, formate din Standardele Internaționale de Evaluare IVS (International Valuation Standards), ediția 2018, traduse în limba română de IROVAL -Cercetări în Evaluare S.R.L. și Ghidurile metodologice de evaluare.

1.8 Ipoteze de lucru și condiții limitative

A. Ipoteze și condiții limitative speciale:

Evaluatorul a examinat Planul de situație/fișa bunului imobil și a identificat proprietatea împreună cu 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.

B. Ipoteze

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

- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

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

- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății;

- Se presupune că toate datele puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății;

- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

- Nu am realizat o analiză structurală a clădirii sau altor construcții, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;

- Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt „la vedere”. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă părților preocupate de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte;

- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Nu am

realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;

- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport;

- Scopul prezentei evaluări corelat cu situația actuală a proprietății imobiliare, inclusiv caracteristicile pieței specifice, 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, existând 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 de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată;

- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

C. Condiții limitative

Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.

- Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință;
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- 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;
- Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la sută de euro întreagă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la un curs de 4.9447 RON ptr un EURO, valabil pentru data de 16.04.2023. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți evaluate și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;
- Prestația evaluatorului este limitată strict la clauzele contractului încheiat; acestea nu includ obligativitatea de a oferi în continuare consultanță sau mărturii în instanță relativ la proprietatea în chestiune;

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

1.9 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior (cap. 1.2 – Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării), atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

1.10 Conformitatea cu IVS

- 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).

- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și GME 620 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.11 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.

1.12 Riscuri generale ale pieței

1.12.1 Riscuri generale ale pieței definite

În contextul riscurilor generale legate de continuarea tendinței de declin a pieței imobiliare și de limitare a creditării de către instituțiile financiare a unui segment semnificativ din potențialii cumpărători, pentru proprietatea evaluată exista un risc mediu

datorat caracteristicilor pieței specifice (proprietate comercială, mediu cotate pe piața specifică) și continuării trendului de evoluție în scădere a preturilor proprietăților imobiliare.

1.12.2 Riscuri specifice ale proprietății în caz de vânzare

- Referitor la „activitatea curentă și tendințele pieței relevante” – piața relevantă a proprietății evaluate, în stadiul ei actual, este mediu segmentată, în stagnare

- Referitor la „cererea anterioară, curentă și viitoare pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare” – până în ultima parte a anului 2008, pentru proprietățile comerciale similare cu cea evaluată, localizate în aceeași zonă (sau echivalentă), s-a manifestat o cerere în creștere, după care, până în prezent, cererea a scăzut datorită posibilităților reduse de finanțare și a creșterii costurilor cu aceasta; în prezent, cererea curentă este la un nivel mediu și estimăm că pe termen scurt și mediu ea va urma aceeași tendință.

- Referitor la „cererea potențială sau probabilă pentru alte utilizări”, luând în considerare localizarea și caracteristicile tehnico – constructive ale proprietății evaluate precum și solicitările pieței, ar putea exista cerere și pentru următoarele utilizări alternative: administrativ etc.

- Referitor la „vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia” precizăm că vandabilitatea curentă a proprietății în acest moment este sub media pieței specifice; luând în considerare atât tipul proprietății cât și dimensiunea mică a acesteia, pentru ca să existe un „marketing adecvat”, în înțelesul definiției din Standard a „valorii de piață”, perioada probabilă de expunere pe piață ar fi medie; realizarea unei prezentări speciale care să se adreseze exclusiv potențialilor cumpărători ar fi, cel mai probabil, necesară. Acest fapt estimăm că se va menține și în viitorul apropiat;

- Referitor la „abordarea valorii a cărei indicație a fost adoptată și gradul de fundamentare al acesteia cu informații de piață” precizăm că opinia evaluatorului a fost exprimată în baza abordării prin cost, care este relevantă pentru tipul de proprietate analizat, adecvată cerințelor finanțatorului și condițiilor actuale ale pieței, bazată pe fapte de piață relevante și suficiente.

1.12.3 Concluzii

Imobilul evaluat este de natura unei proprietăți imobiliare de tip anexa bază sportivă. Din punct de vedere al pretabilității pentru concesiune, proprietatea subiect este fără „restricții deosebite

impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora", putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabile pentru scopul exprimat.

2 Analiza proprietății evaluate

2.1 Identificarea fizică și legală a proprietății

Proprietatea evaluată este situată în PRISACANI, comuna PRISACANI, jud. Iasi; cu acces de pe un drum betonat.

Conform datelor colectate la inspecție, corelate cu instrucțiunile evaluării comunicate de client, structura proprietății în scopul evaluării este:

PARTER

Incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
	DENUMIREA INCAPERII	Suprafata utila mp.
P1	VESTIBUL	28,10
P2	BIBLIOTECA 1	14,80
P3	BIBLIOTECA 2	15,15
P4	GRUP SANITAR EXTERIOR	2,80
P5	HOL 1	3,45
P6	GRUP SANITAR 1	3,85
P7	DUSURI 1	8,15
P8	CAMERA TEHNICA	6,80
P9	DEPOZITARE 1	2,25
P10	CAMERA COMPRESOR	2,20
P11	CABINET 1	9,65
P12	SALA DE TRATAMENTE	9,85
P13	HOL 2	7,00
	TOTAL	201,45

NR. CRT	DENUMIRE	S utila mp	S desfasurata construita mp
1	PARTER	201,45	
	TOTAL	201,45	261,00

Înscrierile în baza cărora au fost identificate drepturile asupra proprietății evaluate sunt:

Document	Disponibil pentru evaluator
Plan parter	DA

Pentru documentele care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului, se presupune că ele există iar informațiile conținute în acestea sunt conforme cu instrucțiunile evaluării și coerente cu datele colectate de evaluator, utilizate în procesul evaluării.

2.2 Analiza datelor despre localitate, zonă și vecinătate

PRISACANI este o localitate rurala, importantă, de dimensiuni medii. Veniturile medii realizate de locuitori sunt la nivelul celor din zona rurala . Raportat la contextul național, localitatea are o economie slab dezvoltată, predominant agrara.

CONCLUZIILE ANALIZEI LOCALITĂȚII, ZONEI ȘI VECINĂȚĂȚII

Avantaje:	Dezavantaje
• localitate rurala • densitate mica a populației • dezvoltare agrara • zonă bună în cadrul localității • zonă adecvată utilizărilor de tip comercial • caracteristici favorabile ale populației arondate • zonă cu "concurență" redusă pe utilizări similare cu proprietatea evaluată • lipsa posibilităților reale de apariție a unor noi proprietăți similare • factori guvernamentali favorabili • vecinătate coerentă cu utilizarea existentă	• veniturile populației, mici • rata șomajului mare • economie locală slab dezvoltata

APRECIERE GENERALĂ

Apartenența administrativ-teritorială a imobilului evaluat la localitatea analizată reprezintă un avantaj pentru acesta, influența asupra valorii sale de piață fiind pozitivă. Situatia imobilului evaluat în zona și vecinătatea analizată reprezintă un avantaj pentru acesta, influența asupra valorii sale de piață fiind pozitivă.

2.3 Analiza datelor despre amplasament și teren

Așa cum s-a prezentat în cap. 2.1 - Identificarea fizică și legală a proprietății, proprietatea evaluată face parte dintr-o clădire denumită " cabinete medicale ". Amplasamentul mai este caracterizat și de:

- acces direct la calea de transport principală, de pe un drum betonat
- branșamente la utilități (electricitate, apă, canalizare (fosa))
- suprafață adecvată utilizării curente
- raportul suprafețelor adecvat

CONCLUZIILE ANALIZEI AMPLASAMENTULUI ȘI TERENULUI

Avantaje: • acces direct la calea de transport principală • echipare cu utilități-energie electrica • suprafață adecvată utilizării curente • formă favorabilă • raportul suprafețelor (prezentare/depozitare) adecvat	Dezavantaje • fără posibilitate de repartajare a spațiului
---	---

APRECIERE GENERALĂ

Caracteristicile amplasamentului și terenului reprezintă un avantaj pentru acesta, influența asupra valorii sale de piață fiind pozitivă

2.4 Analiza datelor despre clădire

VESTIAR + CABINETE MEDICALE		
	Tip clădire	Construcție din zidărie
	Regim înălțime	P
	Înălțime nivel (m)	2.5
	Data PIF	2000
	Utilizare	Vestiar convertit în medical
Arii	CORP PRINCIPAL Au (mp)	201,45
Sistem constructiv		
	Subsol	NU
Infrastructură	Fundații	beton armat
Suprastructură	Structură rezist	Zidărie de caramida
	Planșeu	din beton armat
Anvelopă	Închideri	zidărie din caramida
	Compartimentări	zidărie din cărămidă
	Acoperiș	sarpanta acoperita cu

		tabla	
Finisaj exterior	Termosistem	nu	
	Tencuieli	decorative	
	Zugrăveli	simple, culori de apă	
	Placaje	fără	
	Tâmplărie	termopan	
Spațiul evaluat		parter	zona activitati medicale
Finisaj interior	Pardoseli	gresie	gresie
	Tencuieli	din mortar gletuite	din mortar, gletuite
	Zugrăveli	Var simplu	lavabile
	Placaje	faianță	faianță
	Tavane	Var simplu	vopsite cu var lavabil
	Tâmplărie	din PVC	din PVC
Instalatii	Electrice	de iluminat și prize	de iluminat și prize
	Sanitare	apă rece, apa caldă	nu
	Încălzire	calorifere	nu
	Ventilație	nu	nu
	Aer condiționat	nu	nu
	Altele	nu	nu
Particularități			
Deprecieri			
Fizice	Recuperabile	El. viață scurtă	finisajele și instalațiile sunt în stare foarte bună
	Nerecuperabile	El. viață lungă	elementele structurale sunt în stare bună
Functionale	Recuperabile		
	Nerecuperabile		
Externe			
Apreciere stare generală	bună		

Fotografiile suplimentare sunt prezentate în "Anexe",

CONCLUZIILE ANALIZEI CONSTRUCȚIILOR

Avantaje: • clădire/spațiu adecvat ca dimensiuni pentru cea mai bună utilizare • spațiu versatil, care poate fi adaptat unor utilizări alternative • spațiu finisat/dotat adecvat • clădire veche, renovată și modernizată • clădire bine întreținută și în stare bună	Dezavantaje - nu exista
---	--------------------------------

APRECIERE GENERALĂ

Nivelul de adecvare și calitate al imobilului evaluat nu reprezintă un avantaj pentru aceasta, influența asupra valorii sale de piață fiind negativă

2.5 Concluziile analizei proprietății

Analiza proprietății evaluate a evidențiat următoarele:

Specficatie	Impact	influență asupra valorii de piață
Apartenența administrativ-teritorială a imobilului evaluat la localitatea analizată	avantaj	pozitivă
Situarea imobilului evaluat în zona și vecinătatea analizată	avantaj	pozitivă
Caracteristicile amplasamentului și terenului	avantaj	pozitivă
Nivelul de adecvare și calitate al construcțiilor	avantaj	pozitivă

CONCLUZII

Caracteristicile proprietății analizate, conferă acesteia avantaje; dacă ar fi să alcătuim un "clasament" al proprietăților competitive cu proprietatea evaluată (din piața sa), aceasta s-ar situa în zona superioară.

3 Analiza pieței imobiliare specifice

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

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

3.1 Tipul proprietății, identificarea pieței

Proprietatea evaluată este una de tip "Constructii pentru invatamant, stiinta, cultura si arta, ocrotirea sanatatii, asistenta sociala, cultura fizica si agrement". Analizând vecinătățile, zona și localitatea, am constatat că piața acestei proprietăți este una locala .

3.2 Fapte curente

Istoric evoluție

in ultimii ani, sectorul comercial a cunoscut o oarecare stagnare.

Situația actuală

Oferta de spații comerciale

Spațiile comerciale aflate in zonele rurale, au un grad de ocupare moderat.

Cererea de spații comerciale

În ceea ce privește spațiile comerciale situate in zonele rurale cererea de spatii comerciale este destul de scazuta.

Chirii

Zonele rurale sunt caracterizate de un preț mediu de închiriere de 1.0 - 5.0 eur/ mp/ lună, însă pot ajunge și la prețuri mai mari.

3.3 Analiza cererii solvabile

Luând în considerare aspectele analizate în capitolele precedente, referitoare la factorii care afectează atractivitatea proprietății, apreciem că:

- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, persoana fizica autorizata sau agent comercial;
- astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mic;

- în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mic din partea potențialilor cumpărători. Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic general și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mediu al cererii.

3.4 Analiza ofertei competitive

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

- în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate mica;
- volumul construcțiilor noi (concurente și complementare), inclusiv proiecte, este mic
- proprietățile concurente cu cea evaluată au un grad de ocupare (proprietari și chiriași) mic; nu există proprietăți complet neocupate/neutilizate
- există tendința de conversie spre utilizări alternative

3.5 Analiza echilibrului

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei și avem de-a face cu o piață a cumpărătorului, cu prețuri în scădere, cu un trend moderat; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.

3.6 Concluziile analizei de piață

Constatăm, deci, că avem de-a face cu o piață mica, în stagnare.

4 Analiza celei mai bune utilizări

În viziunea SEV 100 – Cadrul general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa (CMBU), și o definește ca fiind:

utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar

Din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Orice imobil reprezintă o "simbioză între două entități": terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare

acestui sau să i-o diminueze. "Contribuția", pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu "potrivirea" între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează "productivitatea" entității analizate.

4.1 CMBU a terenului considerat liber

Asa cum valoarea de piață a terenului se calculează în ipoteza că este liber (chiar dacă există construcții pe el), și această parte a analizei CMBU se face în aceeași ipoteză.

Proprietatea evaluată face parte dintr-o clădire P, parterul fiind ocupate de spații cu utilizare non-rezidențială - cabinete medicale; clădirea este amplasată într-o zonă coerentă, populată; luând în considerare aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul nu ar fi construit la data evaluării, el ar prezenta interes maxim pentru o dezvoltare mixtă - rezidențial-comercială - și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare.

4.2 CMBU a proprietății construite (în situația de la data evaluării)

De regulă, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber; este și cazul de față și astfel utilizările rezonabile, posibile fizic și permise legal ale proprietății evaluate sunt:

1. spațiu pentru activități comerciale, cabinete medicale, etc

Constatând faptul că piața nu face diferențe între tipurile de utilizări non-rezidențiale ale spațiilor din clădirile din aria de piață definită, atât chiriile cât și pierderile din neocupare precum și ratele de capitalizare fiind similare indiferent dacă spațiul este utilizat pentru retail, administrativ, servicii sau mică producție,

oricare ar fi utilizarea particulară care s-ar da spațiului evaluat, acesta se află în CMBU a sa.

4.3 Concluziile analizei CMBU

Proprietatea se află în cea mai bună utilizare a sa, utilizare coerentă cu zona.

- se poate valida utilizarea curentă ca fiind cea care maximizează productivitatea proprietății analizate, sau se identifică utilizarea care o poate maximiza

Proprietatea evaluată este una comercială – spațiu pentru activități comerciale - cabinete medicale – și va fi evaluată în contextul faptelor curente din piața sa.

5 Corelații ale concluziilor analizelor proprietății, pieței imobiliare și CMBU

După cum confirmă analiza CMBU (cap. 4.3 - Concluziile analizei CMBU), Proprietatea evaluată este una pentru "învățământ, știința, cultura și arta, ocrotirea sănătății, asistența socială, cultura fizică și agrement" – și va fi evaluată în contextul faptelor curente din piața sa.

În scopul utilizării în calculele specifice metodelor și tehnicilor alese (cap. 6 - Abordările valorii), respectivele intervale au fost restrânse pe baza concluziei de la cap. 2.5 - Concluziile analizei proprietății, respectiv – Caracteristicile proprietății analizate, conferă acesteia avantaje; dacă ar fi să alcătuim un "clasament" al proprietăților competitive cu proprietatea evaluată (din piața sa), aceasta s-ar situa în zona superioară.

6 Abordările valorii

În conformitate cu Standardele ANEVAR, pentru determinarea valorii de piață, există 3 abordări, fiecare dintre ele cuprinzând un număr de tehnici și metode specifice, astfel:

- Abordarea prin piață – oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele identice sau măcar similare, al căror preț este cunoscut

proprietatea evaluată face parte dintr-o categorie de imobile a căror piață, în trecut, a înregistrat o activitate dinamică; în actualele condiții, tranzacțiile sunt mai rare, și există în piață un număr adecvat de oferte precum și elementele necesare ajustării acestora, astfel ca să se poată fundamenta o analiză care să conducă la o indicație asupra valorii de piață a respectivei proprietăți; abordarea poate fi aplicată, metoda aleasă fiind analiza pe perechi de date

- Abordarea prin venit – oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare, într-o singură valoare a capitalului

Pe piața specifică, închirierea de astfel de imobile este un fapt curent, fiind cunoscute chiriile practicate, precum și celelalte elemente care să fundamenteze fluxul de numerar viitor; abordarea poate fi aplicată, metoda aleasă fiind capitalizarea veniturilor din închiriere

- Abordarea prin cost – oferă o indicație asupra valorii bazată pe aplicarea principiului substituției conform căruia, niciun cumpărător rațional și informat nu va plăti pentru bunul achiziționat mai mult decât costul necesar obținerii unui bun cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire

Proprietatea evaluată, fiind o parte dintr-o clădire mai mare care reunește două sau mai multe utilizări, lotul de teren ocupat de bloc fiind partajat între unități multiple, în cotă indiviză, obținerea unei indicații asupra valorii de piață a spațiului evaluat printr-o metodă bazată pe cost este un demers mai puțin adecvat, precizia rezultatului obținut fiind și ea afectată. În aceste condiții, evaluatorul renunță la aplicarea acestei abordări.

În cadrul metodelor specifice aplicate, selecția datelor de intrare din intervalele evidențiate de analiza de piață s-a făcut prin restrângerea respectivelor intervale în baza concluziei referitoare la locul potențial pe care proprietatea evaluată l-ar ocupa în „clasamentul” virtual al proprietăților competitive din piața sa.

6.1 Abordarea prin cost

Abordarea proprietății prin cost

Abordarea prin cost este bazată pe ipoteza că participanții pe piață fac legătura între valoare și cost.

Costul de reconstrucție este costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării, o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectura, planuri, calitate de manoperă, și înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierile clădirii evaluate.

Pentru abordarea prin cost a clădirii - metoda costurilor segregate, pornind de la costurile unitare pentru componentele clădirii exprimate în unitățile de măsură adecvate, se utilizează **programul "Kost Plus" care conține informații din următoarele surse:**

caloage de costuri:

- COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI REZIDENȚIALE - Editura IROVAL 2009 / 2016, autor Corneliu Șchiopu;
- COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI INDUSTRIALE, COMERCIALE, AGRICOLE, CONSTRUCȚII SPECIALE - Editura IROVAL 2010 / 2016, autor Corneliu Șchiopu;
- COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI CU STRUCTURI PE CADRE, ANEXE GOSPODĂREȘTI, STRUCTURI MİTEK ȘI CONSTRUCȚII SPECIALE - Editura IROVAL 2014 / 2016, autor Corneliu Șchiopu și din
- INDICII DE ACTUALIZARE aferenți acestora (la fiecare apariție de noi indici de actualizare aceștia vor fi adăugați în baza de date a programului KOST PLUS)

Calcul rapid al costului de înlocuire / reconstrucție a construcțiilor rezidențiale, industriale, comerciale, agricole și speciale (include indicii 2022-2023)

Programul Kost Plus utilizează cele mai complete cataloage de preturi actuale existente în România, bazate pe devize pe categorii de lucrări, recalculat anual în funcție de prețurile pieței.

În anexe găsiți Centralizatorul, Raportul și Raportul pe fiecare fișă.

6.2 Abordarea prin venit

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare, ceea ce implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare; profitul anticipat este generat fie din cedarea dreptului de folosință (închiriere), fie din deținerea activului și implicarea lui directă în activitatea de bază.

Abordarea comportă două categorii de metode:

1. capitalizarea venitului din închiriere – metoda utilizează venitul reprezentativ, corespunzător unei singure perioade, căruia i se aplică o rată adecvată tipului de venit, numită și rată de capitalizare totală (cu toate riscurile incluse)

2. fluxul de numerar actualizat – metoda utilizează o serie de fluxuri de numerar corespunzătoare unor perioade viitoare, actualizate la valoarea lor prezentă, cu ajutorul unor factori de actualizare bazați pe rata de actualizare adecvată

Prima categorie de metode este cea mai simplă însă utilizarea ei este condiționată de natura venitului reprezentativ, mai exact de modul de comportare a acestuia în timp: capitalizarea poate fi aplicată unui venit de natura unei anuități constante sau care variază (crescător sau descrescător) dar liniar. Atunci când este așteptat ca venitul să varieze neliniar în perioadele următoare, cea

de a doua categorie de metode, a fluxului de numerar actualizat este necesar să fie aplicată.

6.2.1 Alegerea și aplicarea metodei

Se înțelege deci că cele două metode nu se pot substitui una celeilalte; capitalizarea se aplică în evaluarea proprietăților imobiliare ajunse la maturitate, aflate pe piețe, ideal, în echilibru, sau aflate pe o ramură ascendentă sau descendentă a evoluției lor, cu un comportament liniar al variațiilor; actualizarea fluxului de numerar se aplică în evaluarea proprietăților imobiliare care nu au ajuns la maturitate și/sau aflate pe piețe în care schimbările sunt dese, imprevizibile sau greu previzibile, înregistrând salturi mari, neliniare.

Pentru evaluarea proprietății analizate, s-a considerat adecvată utilizarea metodei capitalizării veniturilor din închiriere.

Etapele aplicării metodei sunt:

1. Estimarea venitului brut efectiv (VBE); pe baza datelor și concluziilor prezentate în cap. 5 – Corelații ale concluziilor analizelor proprietății, pieței imobiliare și CMBU, din intervalele prezentate, corespunzător locului ocupat de proprietatea evaluată în „clasamentul” imaginar al proprietăților din piața sa, au fost selectate următoarele:

a. chiria lunară obținabilă este de 3.50 EUR/mp Au

b. gradul de ocupare este de 100%

2. Estimarea ratei de capitalizare aferentă veniturilor brute efective „C” s-a făcut în baza aceluiași considerente ca mai sus: $C = 8,0\%$

3. Convertirea VBE în valoare prin intermediul ratei, cu formula: $V = VBE / C$

6.2.2 Rezultatul metodei

Calculul este prezentat în tabelul de mai jos:

Total arie utilă	201.45	mp
Chirie medie ponderată	3.5	EUR/mp Au
VBP (venit brut potential)	8,461	EUR
grad de ocupare	100%	
VBE (venit brut efectiv)	4,771	EUR
rata de capitalizare	8.00%	
VBE capitalizat	105,761	EUR
Cheltuieli de adecvare		EUR
Indicatia valorii de piață	105,761	EUR
	522799.011	RON

7. Indicații asupra valorii de piață, reconciliere, opinie finală

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii de piață a proprietății:

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la tipul de proprietate și caracteristicile pieței imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a Cabinete medicale, la data de 16.04.2023, este cea obținută în abordarea prin cost, respectiv

107.398 EUR

(echivalent a 530.891 LEI)

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- nu sunt afectate de TVA;
- includ valoarea drepturilor asupra terenului;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei martie 2023

- nu reprezintă valoare de asigurare

Evaluator Leahu Ioan



NIVELUL MINIM AL CHIRIEI

Chiriasii vor plăti autorității administrației publice locale o chirie anuală, nivelul minim al taxei de închiriere (și preț de pornire la licitație) fiind cel stabilit prin Hotărârea Consiliului Local privind aprobarea prețurilor de închirierii a cladirilor, proprietate a comunei PRISACANI

	SAT	DENUMIRE	SUPRAFATA UTILA mp	REDEVENTA RON/AN TOTAL CLADIRE	REDEVENTA RON/AN/MP
1.	PRISACANI	CABINETE MEDICALE	201,450	21.235	105

DENUMIREA	Suprafata utila mp.	REDEVENTA RON/LUNA/MP	REDEVENTA LEI/LUNA
CABINET 1	33,53	8,78	294
CABINET 2	54,055	8,78	475
CABINET 3	54,055	8,78	475
PRIMARIE	59,80		
TOTAL	201,45		

Redevența cuvenită Consiliul Local PRISACANI este exprimată **in suma fixa de minim 105 RON/AN/MP** (cea prevazuta pentru recuperarea valorii cladirii).

Urmeaza ca decizia finala asupra valorii redeventei sa fie luata de catre Consiliul Local PRISACANI

	DENUMIREA INCAPERII	Suprafata utila mp.	Descriere
P1	VESTIBUL	28,10	1 / 3 CABINET 1 + 2 + 3
P2	BIBLIOTECA 1	14,80	PRIMARIE
P3	BIBLIOTECA 2	15,15	PRIMARIE
P4	GRUP SANITAR EXTERIOR	2,80	PRIMARIE
P5	HOL 1	3,45	PRIMARIE
P6	GRUP SANITAR 1	3,85	PRIMARIE
P7	DUSURI 1	8,15	PRIMARIE
P8	CAMERA TEHNICA	6,80	PRIMARIE
P9	DEPOZITARE 1	2,25	CABINET 1
P10	CAMERA COMPRESOR	2,20	CABINET 1
P11	CABINET 1	9,65	CABINET 1
P12	SALA DE TRATAMENTE	9,85	1 / 2 CABINET 2 + 3
P13	HOL 2	7,00	1 / 3 CABINET 1 + 2 + 3
P14	HOL 3 GRUP SANITAR 2	5,10	1 / 3 CABINET 1 + 2 + 3
P15	GRUP SANITAR 2	4,80	1 / 3 CABINET 1 + 2 + 3
P16	DUSURI 2	13,30	1 / 3 CABINET 1 + 2 + 3
P17	CABINET 2	29,70	CABINET 2
P18	CABINET 3	29,70	CABINET 3
P19	HOL 3	4,80	PRIMARIE
		201,45	

CABINET 1	CABINET 2	CABINET 3	CABINET 1 + 2 + 3 (19,43 x 3)	CABINET 2 + 3 (4,925 x 2)	PRIMARIE
2,25	29,70	29,70	28,10	9,85	14,80
2,20			7,00		15,15
9,65			5,10		2,80
			4,80		3,45
			13,30		3,85
					8,15
					6,80
					4,80
14.1	29.7	29.7	58.3	9.85	59.8

	CABINET 1	CABINET 2	CABINET 3	1 / 3 CABINET 1+2+3	1 / 2 CABINET 2+3	PRIMARIE	TOTAL
CABINET 1	14,10			19,43			33,53
CABINET 2		29,70		19,43	4,925		54,055
CABINET 3			29,70	19,43	4,925		54,055
PRIMARIE						59,80	59,80
TOTAL	14,10	29,70	29,70	58,30	9,85	59,80	201,45

DENUMIREA	Suprafata utila mp.
CABINET 1	33,53
CABINET 2	54,055
CABINET 3	54,055
PRIMARIE	59,80
TOTAL	201,45

DENUMIREA	Suprafata utila mp.	REDEVENTA RON/AN/MP	REDEVENTA LEI/AN
CABINET 1	33,53	105,41	3.534
CABINET 2	54,055	105,41	5.698
CABINET 3	54,055	105,41	5.698
PRIMARIE	59,80		
TOTAL	201,45		

Redeventa licitata se va aplica în mod unitar atât pentru suprafata cabinetelor medicale cât si pentru spatiile comune aferente ce vor fi detinute în concesiune în cota parte indiviza

RAPORT DE EVALUARE nr. 395

Beneficiar raport: UAT PRISACANI
Proprietate Evaluata: UAT PRISACANI
IASI, PRISACANI, POPRICANI, JUD. IASI

Destinatar: CL PRISACANI

Data evaluarii: 16.04.2023 / Curs la data evaluarii: 4.943 lei/EUR

Coef. de corectie pentru distanta transport: 0.997 (conf. tabel din ANEXA 2)

Coef. corectie manopera : 0.965(conf. tabel din ANEXA 2)

Grad seismic: 8

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Efectiva (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1	C1	CABINETE MEDICALE	2000	B	23	10	261	727.248	147.121	27	0	0	530.891	107.398	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTIILOR					261	727.248	147.121				530.891	107.398		0
Note:		- Valorile din tabel nu contin TVA														
		- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus depreciile.														

RAPORT DE EVALUARE nr. 395

Beneficiar raport: UAT PRISACANI Destinatari: CL PRISACANI
Proprietate Evaluata: UAT PRISACANI
IASI, PRISACANI, POPRICANI, JUD. IASI

Data evaluarii: 16.04.2023 / Curs la data evaluarii: 4.943 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distantia transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica ponderata (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura fizica) (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1	C1	CABINETE MEDICALE	2000	B	23	10	261	727.248	147.121	27	0	0	530.891	107.398	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTIILOR					261	727.248	147.121				530.891	107.398		0
Note:		- Valorile din tabel nu contin TVA														
		- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea.														

FISA NR. 1 - CABINETE MEDICALE

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	INVTL	Involtoare tabla LINDAB pe sarpanita din lemn ecarisat: include si costul igheburilor si burianelor din tabla Lindab		mp acoperis	B	261	617,61	161.196,21	100,00	161.196	0	1	35
2	INCCONV	Incalzire cu convectoriatoare		mpAd	B	261	177,27	46.267,47	100,00	46.267	0	1	37
3	LAVWC	Lavoar + WC (obisnuite)		ansamblu	B	3	3.018,67	9.056,01	100,00	9.056	0	1	37
4	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subzol	B	261	411,60	107.427,60	100,00	107.428	0	1	11
5	FVINAR	Finisaj cu tencuiala driscuita si vinarom		mp fatada	B	200	217,90	43.580,00	100,00	43.580	0	1	36
6	INSTELP2S	Instalatii electrice		mp Ad	B	261	178,64	46.625,04	100,00	46.625	0	2	150
7	FICP05ET	Finisaj interior sp.comercial P +Eparital: pardoseli gresie antiderapanta+parchet; pe o supraf.f.mica tavan susp.din panel furniruit+panouri met.cu plase vopsite		mp Ad	B	261	342,59	89.415,99	100,00	89.416	0	7	111
8	8ZBCA24PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie BCA 24 cm - include stapiisori, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd	B	261	857,01	223.679,61	100,00	223.680	0	1	17
		TOTAL FISA						727.248		727.248	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii
- Sursa informatiei: 1 = "Ci-CR C rezidentiale"; 2 = "Ci-CR C industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "Ci-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" /IROVAL; 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL; 6 - "Centrale solare" autor Schiopu C; 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020; autor C.Schiopu; 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL, TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu
- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2022-2023) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

RAPORT DE EVALUARE nr. 395

Beneficiar raport: UAT PRISACANI Destinatar: CL PRISACANI Data evaluarii: 16.04.2023 / Curs la data evaluarii: 4,943 lei/EUR
 Proprietate Evaluata: UAT PRISACANI Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 IASI, PRISACANI, POPRICANI, JUD. IASI Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 8

FISA NR. 1 - CABINETE MEDICALE

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	INVTL	Invelitoare tabla LINDAB pe sarpana din lemn ecarisat; include si costul igheburilor si burianelor din tabla Lindab		mp acoperis	B	261	617,61	161.196,21	100,00	161.196	0	1	35
2	INCCONV	Incalzire cu convectoriatoare		mpAd	B	261	177,27	46.267,47	100,00	46.267	0	1	37
3	LAWWC	Lavoar + WC (obisnuite)		ansamblu	B	3	3.018,67	9.056,01	100,00	9.056	0	1	37
4	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subsol	B	261	411,60	107.427,60	100,00	107.428	0	1	11
5	FVINAR	Finisaj cu tencuiala driscuita si vinarom		mp fatada	B	200	217,90	43.580,00	100,00	43.580	0	1	36
6	INSTELP2S	Instalatii electrice		mp Ad	B	261	178,64	46.625,04	100,00	46.625	0	2	149
7	FICP05ET	Finisaj interior sp.comercial P + Eparital; pardoseli gresie antiderapanta+parchet; pe o supraf.f.mica tavan susp.din panel furniruit+panouri met.cu plase vopsite		mp Ad	B	261	342,59	89.415,99	100,00	89.416	0	7	111
8	8ZBCA24PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie BCA 24 cm - include stalpisonii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd	B	261	857,01	223.679,61	100,00	223.680	0	1	17
		TOTAL FISA						727.248		727.248	0		

Note:	- Cost unitar de nou indexat și corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport și utilaje, Coef.recapit.deviz analitic. Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indcele de actualizare aferent datei evaluării și corectat cu coef.pt.dist.transp.și manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferentă indicilor de actualizare valabili la data evaluării
- Sursa informației: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale și agricole, construcții speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MiTek și construcții speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII – sisteme și subsisteme constructive" – Editura IROVAL, 6 - "Centrale edlene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUTE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu	- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2022-2023) - www.kosturi.ro - program înregistrat în Registrul Național al programelor pentru Calculator







Cumuna Prisăcani

Nr. 1826 / 27.03.2023

CERTIFICAT

de atestare a edificării/extinderii construcției realizate cu autorizație de
construire

Urmare a cererii depuse de către COMUNA PRISĂCANI înregistrată cu nr.786 din 16.02.2023 , confirmăm că pe imobilul situat în sat Prisăcani, com. Prisăcani, jud. Iași, înscris în cartea funciară nr 61916, cu nr. cadastral/topografic 61916, există cinci construcții proprietatea numitului/denumirea comuna Prisăcani identificat prin GNP/GUI/CIF4540372 edificată în anul 2011.

Edificarea/~~extinderea~~ construcției s-a efectuat conform autorizației de construire nr 03 / 01.09.2010 și există încheiat proces - verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr423.1/31.05.2011

Construcția/extinderea are următoarea descriere:

- destinația : CAS
- număr unități individuale -
- număr locuri de parcare -
- regimul de înălțime PARTER
- suprafața construită la sol C1 = 261 mp, C2 = 434 mp, C3 = 954 mp, C4 = 647 mp, C5 = 600 mp ;
- suprafața construită desfășurată C1 = 261 mp, C2 = 434 mp, C3 = 954 mp, C4 = 647 mp, C5 = 600 mp ;

Alte mențiuni -

Prezentul certificat s-a eliberat pentru înscrierea construcției/~~extinderii~~ în cartea funciară, în condițiile art. 37 alin. (1) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Președinte Consiliu Județean/Primar general/Primar sector/Primar
(nume, prenume, semnătură)
Stanciu Gheorghe
Arhitect șef/Persoana cu responsabilități în domeniul amenajării teritoriului
și urbanismului
(nume, prenume, semnătură)
Sandu Teodor



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI				Anexa nr. 16
Scara 1:1000				
Nr. Cadastral	Suprafata măsurată (mp)	Adresa imobilului		
61916	13382	Intravilan Sat Prisacani, com. Prisacani, jud. Iasi - T38, CC1		
Cartea Funciara nr.	61916	UAT:	Prisacani	

719000

719200

624100

624100

719000

719200

A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. Parcelă	Categoria de folosință	Suprafata (mp)	Mențiuni
1	CC	13382	I Sector cadastral: 38 Teren ingradit cu gard din plasa metalica pe toate laturile
TOTAL		13382 mp	-

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII			
Cod constr.	Destinația	Suprafata construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CAS	261	Construcție administrativ social - culturala - VESTIAR, cu regim de inaltime P, avand S. construita la sol = 261 mp, S. construita desfasurata = 261 mp, S. aferenta = 261 mp, edificata in anul 2011
C2	CAS	434	Construcție administrativ social - culturala - TRIBUNA, cu regim de inaltime P, avand S. construita la sol = 434 mp, S. construita desfasurata = 434 mp, S. aferenta = 434 mp, edificata in anul 2011
C3	CAS	954	Construcție administrativ social - culturala - TEREN SPORT, cu regim de inaltime P, avand S. construita la sol = 954 mp, S. construita desfasurata = 954 mp, S. aferenta = 954 mp, edificata in anul 2011
C4	CAS	647	Construcție administrativ social - culturala - TEREN SPORT, cu regim de inaltime P, avand S. construita la sol = 647 mp, S. construita desfasurata = 647 mp, S. aferenta = 647 mp, edificata in anul 2011
C5	CAS	600	Construcție administrativ social - culturala - TEREN SPORT, cu regim de inaltime P, avand S. construita la sol = 600 mp, S. construita desfasurata = 600 mp, S. aferenta = 600 mp, edificata in anul 2011
TOTAL		2896 mp	-

Suprafata totala masurata = 13382 mp	
Suprafata din act = 13382 mp	

Semnătura și ștampila: S.C. AGRICONS TOP SERV S.R.L. ING. AGAPI SERGIU MADALIN Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren Sergiu-Madalin Agapi Data: Martie/2023 Semnătura și ștampila	Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parafa Data..... Ștampila BCPI
--	--

ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
PRIMĂRIA COMUNEI PRISĂCANI

Nr. 2703 din 01.09.2010

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 3 din 01.09.2010

Sergiu-
Madalin Agapi

Digitally signed by Sergiu-
Madalin Agapi
Reason: SERIA RO-CF-F N. 0185
CAT.B / S.C. AGRICONS TOP SERV
S.R.L. (RO-B) 1931/14.04.2001)
Cupa III
Date: 2023.05.28 16:42:43 +03'00'

Ca urmare a cererii adresate de

COMUNA PRISĂCANI, - prin: ing. Constantin CHIRILĂ, în calitate de PRIMAR

cu sediul în județul IAȘI, comuna PRISĂCANI,
satul PRISĂCANI, sectorul -, cod poștal 707390,
str. - nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -,
telefon/fax 0232 / 295858, e-mail -,
înregistrată la nr. 2705 din 01.09.2010,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ:

executarea lucrărilor de construire pentru:

AMENAJARE BAZĂ SPORTIVĂ AVÂND ÎN DOTARE:

TERENURI DE FOTBAL, HANDBAL, BASCHET, VOLEI, TENIS DE CÂMP,

TRIBUNE, VESTIARE, GRUPURI SANITARE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

ÎN SATUL PRISĂCANI, COMUNA PRISĂCANI, JUDEȚUL IAȘI.

RACORDURI LA UTILITĂȚI.

- pe imobilul — teren și/sau construcții —, situat în județul IAȘI,
comuna PRISĂCANI, satul PRISĂCANI, cod poștal 707390,
str. - nr. -, bl. -, sc. -, et. -, ap. -,

Cartea funciară -

Fișa bunului imobil -

sau nr. cadastral -

- lucrări în valoare de 1.704,11 mii lei

În baza documentației tehnice — D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C. + D.T.O.E.), nr. 13 din 2009, elaborată de SC "ICAR" SRL cu sediul în județul IAȘI municipiul IAȘI str. Sf. Lazăr nr. 4 B, bl., sc., et., ap., respectiv de DĂNĂIȚĂ C., arhitect, cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 137, în conform. cu prevederile Legii nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale O.A.R. IAȘI a Ordinului Arhitecților din România.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. Documentația tehnică — D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D.) — vizată spre neschimbare — împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea întocmai a documentației tehnice — D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art.24 alin.(1), respectiv art.26 alin.(1) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art.7 alin.(15) – (15¹) din Legea nr.50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

B. Titularul autorizației este obligat:

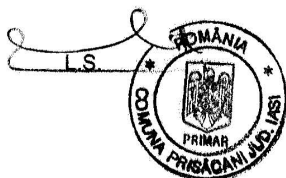
1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.13) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.14) la inspectoratul teritorial în construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (model F.15) la inspectoratul teritorial în construcții, odată cu convocarea comisiei de recepție;
4. să păstreze pe șantier, în perfectă stare, autorizația de construire și documentația tehnică — D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, împreună cu Proiectul Tehnic — P.Th și Detaliile de execuție pentru realizarea a lucrărilor de construcții autorizate, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.) să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale ;
7. să transporte la platforma de depozitare materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.
8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de 30 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil „Panoul de identificare a investiției” (vezi anexa nr.8 la normele metodologice);
10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze „Plăcuța de identificare a investiției”;
11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
12. să prezinte „Certificatul de performanță energetică a clădirii” la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
13. să solicite „Autorizația de securitate la incendiu” după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut „Avizul de securitate la incendiu”;
14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
15. să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

C. **Durata de execuție a lucrărilor** este de 24 luni / zile, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. **Termenul de valabilitate a autorizației** este de 12 luni / zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR,
ing. Constantin CHIRILĂ

SECRETAR,
Mihai DIACONU



RESPONSABIL U.A.T.
(Persoană desemnată de primar)

Teodor SANDU

Taxa de autorizare în valoare de lei _____ - scutit - _____ a fost achitată conform Chitanței nr. _____ din _____.

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de _____ însoțită de _____ (_____) exemplar(e) din documentația tehnică — D.T., împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE

de la data de _____ până la data de _____.

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire/desființare.

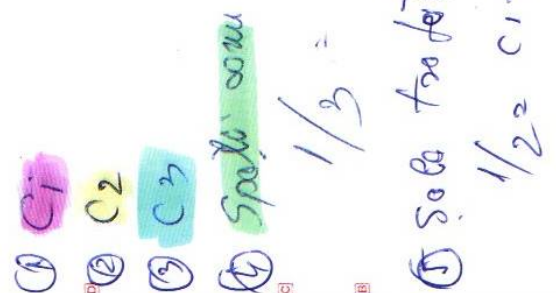
PRIMAR,

SECRETAR,

L.S.

RESPONSABIL U.A.T.,
Structură proprie de specialitate,
Persoană desemnată de primar,

Data prelungirii valabilității : _____.
Achitat taxa de : _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____.
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă.



PLAN PARTER VESTIAR SITUAȚIE PROPUSĂ

PARTER
Suprafata construita = 261,00 mp
Suprafata utila = 201,45 mp

Clasa de importanta :
Categoría de importanta:
Gratul de rezistentia la foc:

[illegible]

IND.	DENOMINAC INCAPIERI	suprasat	initial	final	total
P1	Vestibul	28,10	var. level 1	var. level 1	28,10
P2	Biblioteca 1	14,60	grame anticoruptia	var. level 1	28,60
P3	Biblioteca 2	15,15	grame anticoruptia	var. level 1	28,60
P4	Grup salutar exterior	2,80	grame anticoruptia	var. level 1	28,60
P5	Grup salutar interior	2,80	grame anticoruptia	var. level 1	28,60
P6	Grup salutar 1	3,65	grame anticoruptia	var. level 1	28,60
P7	Grup salutar 1	3,15	grame anticoruptia	var. level 1	28,60
P8	Camera tehnica	6,60	grame anticoruptia	var. level 1	28,60
P9	Grup anticoruptie	2,20	grame anticoruptia	var. level 1	28,60
P10	Grup anticoruptie	2,20	grame anticoruptia	var. level 1	28,60
P11	Cabinet 1	9,65	grame anticoruptia	var. level 1	28,60
P12	Sala de tratament	6,65	grame anticoruptia	var. level 1	28,60
P13	Hid 2	7,00	grame anticoruptia	var. level 1	28,60
P14	Hid 2	7,00	grame anticoruptia	var. level 1	28,60
P15	Grup salutar 2	4,60	grame anticoruptia	var. level 1	28,60
P16	Cabinet 1	13,30	grame anticoruptia	var. level 1	28,60
P17	Cabinet 2	29,70	grame anticoruptia	var. level 1	28,60
P18	Cabinet 3	29,70	grame anticoruptia	var. level 1	28,60
P19	Hid 3	20,45	grame anticoruptia	var. level 1	28,60
TOTAL suprasat sala		201,45			

Nr 12/16.02.2023

P. Doroban

*D = secret
D = furca
D = analiza
D = obiecte
D = legat pt. rezolvare
D = pt. (analiza) o
D = pabosari*

A

(Stamp: ROMANIA - COMUNA PRISACANI)

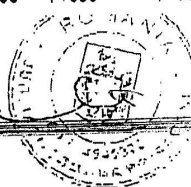
Primăria Comunei PRISACANI

Intrare / Iesire Nr. *783*

Zila *16* Luna *02* An *2023*

[Handwritten signature]

C00968

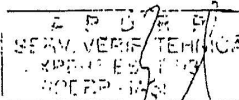


Sergiu-
Mădalin Agapi

Digitally signed by Sergiu-Mădalin
Agapi
Serial: SERIA RO/ISO/0185 CATB;
S.C. AGROCONS TOP SERV SRL (RO-B)
1903/04.04.2013/0185 CATB
Date: 2013.05.28 16:45:33 +0300

PROCES - VERBAL DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR

NR. 423.1 DIN 31.05.2011



Investitor: COMUNA PRISACANI - prin Ing. C. Iuliu CHIRILA
Proiectant: SC ICAR SRL IASI
Executant: SC STEFEMI CONSTRUCT SRL IASI
Privind lucrarea: AMENAJARE BAZA SPORTIVA AVÂND ÎN DOTARE TERENURI DE FOTBAL, HANDBAL, BASCHEI, VOLEI, TENIS DE CÂMP, TRIBUNE, VESTIARE, GRUPURI SANITARE SI ÎMPREJMUIRE TEREN
executată în cadrul contractului nr. 371 din 07.06.2010, încheiat între
COMUNA PRISACANI, JUDEȚUL IASI
și SC STEFEMI CONSTRUCT SRL IASI
pentru lucrările de Amplasare terenuri de sport în localitatea PRISACANI, JUDEȚUL IASI
1. Lucrările au fost executate în baza autorizației de construire nr. 3, eliberată de PRIMĂRIA COMUNEI PRISACANI la data de 01.09.2010, cu valabilitate până la 01.09.2011.

2. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea în intervalul 31.05.2011 fiind formată din:

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea	Denumirea unității de care aparține
1.	<u>Găbriela Eneil</u>	<u>Președinte</u>	<u>SC ICAR SRL</u>
2.	<u>Nicoleta Maria</u>	<u>Secretar</u>	<u>SC ICAR SRL</u>
3.	<u>Podaru Tiberiu</u>	<u>Membru</u>	<u>SC ICAR SRL</u>
4.	<u>Tofan Petru</u>	<u>Membru</u>	<u>SC ICAR SRL</u>
5.	<u>Răduțu Iulian</u>	<u>Expert</u>	<u>SC ICAR SRL</u>

3. Au mai participat la recepție:

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea	Denumirea unității de care aparține
1.	<u>dr. Ing. Crăciun Iosif</u>	<u>Invitat (președinte)</u>	<u>SC ICAR SRL</u>
2.	<u>diplomat de sanitați ILIESCU COSMIN</u>		
3.			

4. Constatările comisiei de recepție:

4.1. Din documentația scrisă și desenată necesară a fi prezentată au lipsit sau sunt incomplete:

piesele cuprinse în lista anexa nr. 1.

4.2. Cantitățile de lucrări cuprinse în lista anexa nr. 2 nu au fost executate

4.3. Lucrările cuprinse în lista anexa nr. 3 nu respectă prevederile proiectului

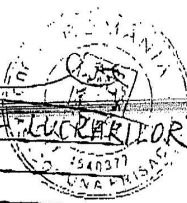
4.4. Valoarea declarată a investiției este de 1.851.368,13 LEI FĂRĂ lei.

TVA

000969

5. Comisia de recepție, în urma constatărilor făcute, propune:

ADMITEREA RECEPTIEI LA TERMINAREA LUCRĂRILOR



6. Comisia de recepție motivează propunerea făcută prin:

În urma verificărilor efectuate comisia a stabilit că
lucrările au fost executate în conformitate cu documentația
tehnică de execuție și corespund din punct de
vedere calitativ.

7. Comisia de recepție recomandă următoarele:

URMĂRIREA ÎN TIMP A COMPORTĂRII CONSTRUCȚIILOR

8. Prezenta proces-verbal, conținând 2 file și — anexe numerotate, cu un total de 2 file, a fost încheiat astăzi 31.05.2011 la sedința comunei PRISAGHI în 1 exemplare.

COMISIA DE RECEPTIE:

Președinte (Investitor): 1. [Signature]

Membri: 2. ALTA MARIA

3. PODARU FLORIN

4. [Signature]

5. PRIMBULIARI

6. [Signature]

7. [Signature]

(nume, prenume și semnătura)

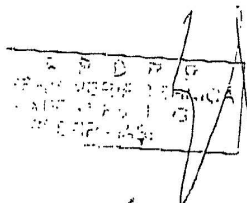
SPECIALIȘTI:

1. Ing. C. Trase - șef proiect

2. [Signature]

3. [Signature]

(nume, prenume și semnătura)



[Signature]