

ROMANIA
JUDETUL NEAMT
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI
BODEȘTI

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea oportunitatii privind cumpararea imobilelor cu numerele cadastrale 50146-C1 în suprafață de 85 mp și 50431-C1 în suprafață de 120 mp, din comuna Bodești, sat Bodești, județul Neamț

Având în vedere:

- referat de aprobare nr. 3350 din 24.05.2023 a primarului comunei Bodești, județul Neamț;
- raportul de specialitate al Compartimentului urbanism și amenajarea teritoriului cu atribuții delegate privind achizițiile publice cu nr. 3351 din 24.05.2023 privind aprobarea oportunitatii privind cumpararea imobilelor cu numerele cadastrale 50146-C1 în suprafață de 85 mp și 50431-C1 în suprafață de 120 mp, din comuna Bodești, sat Bodești, județul Neamț;

- avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local;

Luând în considerare prevederile art.29 alin.(l) lit.a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, cele ale Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare:

- art.120 alin.1), art. 121 alin.1) alin. 2 și art.136 din Constituția României;
- art.3 și art.4 din Cartea Europeană a autonomiei locale adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;

Ținând cont de prevederile art. 557, art.559, art.859 alin.2), art.863 lit.a) din Legea nr 287/2009 privind Codul Civil, republicat;

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (1), 139 alin. (2) coroborat cu art. 196 alin. (1) din O.I.G.Nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul Local al comunei Bodești adoptă prezenta hotărâre:

Art.1. Se aproba Studiul de oportunitate în vederea achiziționării în numele și pentru comuna Bodești, a imobilelor clădiri cu numerele cadastrale 50146-C1 în suprafață de 85 mp și 50431-C1 în suprafață de 120 mp, situate în intravilanul comunei Bodești, sat Bodești, județul Neamț, conform Anexei nr.1 care face parte din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă demararea procedurilor de negociere în vederea achiziționării imobilelor prevăzute la art. 1 din prezenta hotărâre.

Art.3. (1) Se constituie comisia de negociere a prețului de vânzare - cumpărare în vederea achiziționării imobilelor clădiri cu numerele cadastrale 50146-C1 în suprafață de 85 mp și 50431-C1 în suprafață de 120 mp, situate în intravilanul comunei Bodești, sat Bodești, județul Neamț, în următoarea componență:

1. Hanganu Vasile - consilier local
2. Tanasă Ion - consilier local
3. Crîșmariu Ioan - consilier local
4. Gioacăș Valentin-Vasile- consilier local
5. Cosma Mădalina-Vasilica - consilier local

(2) Se desemnează în calitate de președinte al comisiei prevăzut la alin.(1) dl. Hanganu Vasile, consilier local al comunei Bodești.

Art.4. Atribuțiile comisiei de negociere sunt de a negocia prețul pentru achiziționarea imobilelor proprietatea numiților Luca Angela, Blaga Sofica și Vartic Florica , cu datele de identificare

cuprinse în cărțile funciare nr. 50146-C1 și 50431-C1 Bodești cu numerele cadastrale 50146-C1 50431-C1.

Art.5. (1) Se însușește Raportul de evaluare nr. 184 din 29.05.2023 întocmit de exper evaluator autorizat ANEVAR -Tosca Mihaela-Raluca, care constituie Anexa 2 la prezenta hotărare.

(2) Se aprobă prețul maximal prevăzut în Raportul de evaluare ca preț de porți. descrescător a negocierii.

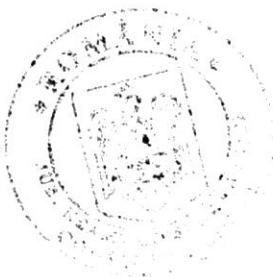
Art.6. Rezultatul negocierii se consemnează într-un proces verbal de negociere semnată c către parti, și se prezintă spre dezbatere și aprobare Consiliului Local Bodești.

Art.7. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primar comunei Bodești, prin compartimentele de specialitate și persoanelor nominalizate la Art.3 alin.1 din prezenta hotărare.

Art.8. Secretarul general al comunei Bodești va comunica și înainta prezenta hotărâ autorităților și persoanelor interesate.

Nr. 49 din 31.05.2023

Președinte de ședință,
Vasile HANGANU



Contrasemnat pentru legalitate,
Secretar general,
Ionel BOSTAN

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind cumpararea unui imobil situat în comuna Bodești, jud. Neamț

Date generale-premisele studiului de oportunitate

Legislatia aplicabila:

- a) Legea nr.50/1991 – privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificari si completarile ulterioare;
- b) Ordinul ministrului dezvoltarii regionale si locuintei nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare;
- c) O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.
- d) Legea nr. 98/2016 privind achiziitiile publice, modificata si completata, prevederile art. 29(1) lit. „a”;
- e) Art.120 alin 1), art.121 alin 1) alin.2 si art.136 din Constitutia Romaniei;
- f) Art 3 si art. 4 din Cartea Europeana a autonomiei locale adoptata la Strasbourg la 15 octombrie 1985, modificata prin Legea nr.199/1997;
- g) Dispozitiile art. 859, art.1650 alin 1) si art. 1652 din Codul Civil-Legea nr.287/2009, republicata;
- h) Regulamentul privind procedura de achizitie de bunuri imobile de catre comuna Bodești, jud. Neamț aprobat prin H.C.L.

2. Descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie cumparat:

Imobilul este situat in comuna Bodești, sat Bodești, jud. Neamț, strada Stefan cel Mare, respectiv DN 15C si este amplasat pe un teren proprietate privata COMUNA BODESTI, in administrare Consiliului local Bodești. Este inregistrat in Cartea Funciara nr.50146 – C1 si nr. 50431 – C1. Cele doua imobile identificate cu numere cadastrale diferite, formeaza un singur corp de cladire, dupa cum urmeaza

- constructia C1 inregistrata in CF nr. 50431 – C1 , cu o suprafata de 120,00 mp, este amplasata pe teren cu destinatia curti – constructii;
- constructia C1 inregistrata in CF nr. 50146 – C1 , cu o suprafata de 85,00 mp, este amplasata pe teren cu destinatia curti – constructii.

Proprietarul : COMUNA BODESTI

Imobilul se afla situat in intravilanul satului BODESTI , in UTR nr . 1a- in zona centrala – subzona de institutii de publice , servicii , conform PUG – RLU -comuna Bodești.

Zona de amplasament este centrala si reprezinta din punct de vedere geometric o parte a structurii comunale rezervata acelor institutii administrative, culturale, comerciale, care datorita raxei de servicii, importantului gradului de specializare, influenteaza direct intreaga comuna.

Funcțiunile în cadrul zonelor centrale reprezintă o pondere echilibrată între zona de servicii (com alimentar, nealimentar, restaurant), administrație (poliție, primărie), cultură (camin cultural), cu (biserici) zona de locuințe individuale și colective (centrul social), spații verzi.

Având în vedere faptul că prin documentațiile urbanistice, se permite modernizarea construcțiilor existente și noi inserții de clădiri, precum și modernizarea și extinderea, este importantă achiziția clădirii (nr.50146 și nr.50431), în vederea realizării unor investiții prin programe de finanțare comunitară, naționale europene.

Imobilul nu face obiectul nici unui litigiu este degrevat de sarcini, conform Extras de CF 1 25307/03.05.2023 și nr. 25308/03.05.2023, nu face obiectul unor cercetări de reconstituire a dreptului proprietate privată sau de restituire, depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod buzerant de stat Român în perioada 06.03.1945 – 22.12.1989.



Scopul elaborării studiului de oportunitate

Motive de ordin economic, financiar și social și de mediu care justifică realizarea cumpărării:

Inițiativa cumpărării aparține primarului comunei Bodești, prin consultarea Consiliului Local Bodești, care a avut inițiativa achiziționării bunului imobil și are ca motiv principal utilizarea amplasamentului la potențial maxim.

Din punct de vedere al autoritatii publice locale se identifica trei componenete majore care justifica initiere proceduri de cumparare si anume:

- Aspecte de ordin economic;
- Aspecte de ordin financiar;
- Aspecte de ordin social;

Din punct de vedere economic, pretul imobilului este pretul real practicat pe piata imobiliara, nu este u suprapret si nici subpret.

Din punct de vedere financiar, prin hotărârea Consiliului Local Bodești, privind aprobarea bugetului local de venituri si cheltuieli al comunei Bodești, judetul Neamt pe anul 2023, sumele au fost identificate și va fi planificate din excedentul bugetar, în vederea unei posibile cumparari a imobilului.

Din punct de vedere social achizitionarea terenului va duce la dezvoltarea zonei centrale prin accesare de fonduri in scopul modernizarii cladirilor si crearea unor functiuni de utilitate publica locala pentru locuitorii comunei Bodești.

Motivele cumpararii

- Necesitatea dezvoltarii zonei centrale ;

Nivelul maxim al pretului de cumparare:

Conform Raportului de evaluare nr.184/29.05.2022 intocmit de evaluator autorizat Tosca Mihael Raluca, imobilele au drept real de proprietate

Valoarea de piata stabilita in urma efectuarii raportului de evaluare este de 27.602 euro, respecti 136.850 lei.

Valoarea de cumparare se va stabili prin negociere directa cu proprietarul / vanzatorul si va fi aprobat prin Hotararea Consiliului Local si va fi platita din bugetul local.

Modul de achitare al pretului cumpararii cat si clauzele pentru nerespectarea obligatiilor de plata se va stabili prin contractul de vanzare cumparare ce va fi autentificat la notar.

Procedura utilizata:

Conform Regulamentului privind procedura de achizitie a imobilelor de catre Comuna Bodești, aprobat prin Hotarare a Consiliului Local.

Imobilul poate fi achizitionat dupa efectuare unui raport de evaluare prin care se va stabili valoarea d piata a terenului. Raportul trebuie sa fie efectuat de un evaluator autorizat ANEVAR.

Se va adopta Hotararea Consiliului Local, privind aprobarea Studiului de Oportunitate, constituire comisiei de negociere a pretului de vanzare cumparare in vederea achizitionarii imobilului, formata di minim 5 membri.

Se a intocmi un proces verbal al comisiei de negociere.

Se va adopta Hotararea Consiliului Local privind aprobarea procesului verbal al comisiei de negociere : cumpararea imobilului.

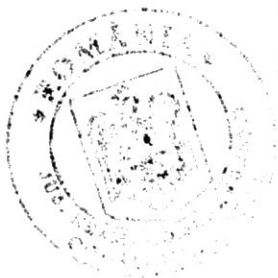
Termenele previzibile pentru realizarea procedurii

Pentru adoptarea Hotararii Consiliului Local privind aprobarea initiativei de cumparare, aprobare Studiului de oportunitate si constituire a comisiei de negociere, sunt necesare aproimativ 30 de zile.

Comisia de negociere isi va desfasura activitatea pana la intocmirea procesului verbal privind acceptare / refuzul pretului de vanzare cumparare, ce va fi supus spre aprobare Hotararii Consiliului Local.

In functie de rezultatele acesteia si dupa adoptarea Hotararii Consiliului Local, sunt necesare minim 30 d zie pana la perfectarea contractului, la un birou notarial.

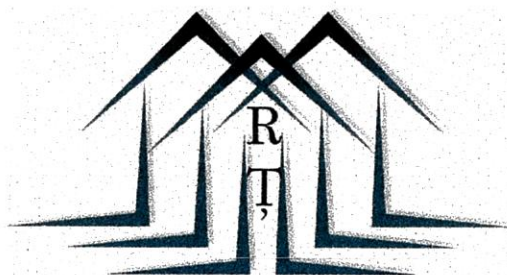
Preşedinte de şedinţă,
Vasile HANGANU



Intocmit,
Compartiment urbanism şi amenajarea
teritoriului,
Consilier,
Iftode Elena

NR.184/29.05.2023

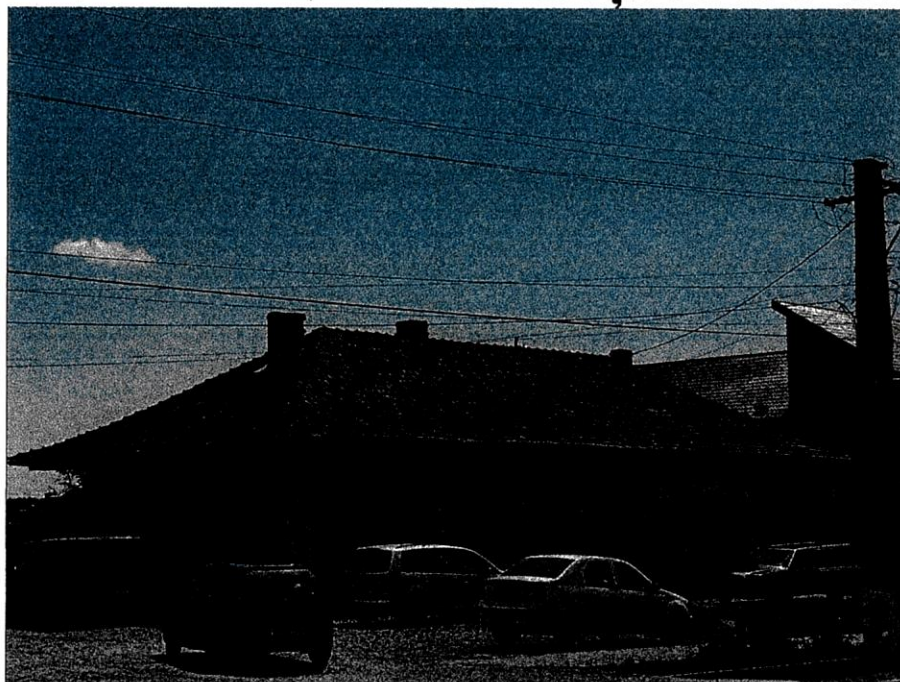
ANEXA NR. 2
LA HCL NR. 49/
31.05.2023



— Cabinet evaluări imobiliare —



RAPORT DE EVALUARE BUNURI IMOBILE CONFORM C.F. 50146-C1 și 50431-C1



AMPLASAMENT - Comuna Bodești, JUDETUL NEAMT

PROPRIETAR Luca Angela, Blaga Sofica, Vartic Florica

UTILIZATOR DESEMNAT: Primaria Comunei Bodești

Datele, informațiile și conținutul acestui raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți (cu excepția destinatarului) fără acordul scris și prealabil al Evaluatorului Autorizat Țoșcă M. Raluca

MAI 2023

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Catre,

Luca Angela, Blaga Sofica, Vartic Florica și
Primăria Comunei Bodești

La cererea clientului și a utilizatorului desemnat, și în baza contractului de prestări servicii nr.184/a/29.05.2023 încheiat între P.F.A. Expert Evaluator de Proprietăți Imobiliare Tosca Mihaela Raluca și Primăria Comunei Bodești, s-au inspectat, analizat și evaluat bunurile imobile ce fac obiectul prezentului raport de evaluare, respectiv construcție în suprafață de 85 mp și construcție în suprafață de 120 mp, terenul aferent acestora este în proprietatea Primăriei Bodești.

Identificarea evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrări este P.F.A. Expert Evaluator de Proprietăți Imobiliare Țoșcă Mihaela Raluca - Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), calificat E.P.I. și E.B.M, leg. nr. 18111 – valabilă 2023.

Scopul evaluării

Îl reprezintă estimarea unei valori adecvate la data evaluării în vederea informării clientului și utilizatorului desemnat, asupra valorilor bunurilor imobile ce fac obiectul prezentului raport cu scopul stabilirii valorii de tranzacționare al acestora.

În conformitate cu scopul declarat și agreat de către client și utilizatorul desemnat valoarea estimată în prezentul raport este **valoare de piață**.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului cu privire la valoarea de piață a bunurilor supuse evaluării, ținând cont exclusiv de prevederile prezentului raport este de:

136.850 lei respectiv 27.602 euro

Evaluarea a fost efectuată cu respectarea prevederilor din contractul nr. 184/A/29.05.2023, încheiat între părți.

Beneficiarii își asumă responsabilitatea privind datele puse la dispoziție evaluatorului pe parcursul realizării prezentei lucrări.

Valorile estimate sunt valabile atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea – starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb – nu se modifică semnificativ.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor (SEV-2022), aplicând principiile conținute în acestea respectiv Standardele generale (SEV 100 – cadru general, SEV 101 – termeni de referință ai evaluării, SEV – 102 Implementare, SEV 103 – Raportare, SEV 104-tipuri ale valorii respectiv valoarea de piață și SEV 105 metode și abordări în evaluare), Standarde pentru active (SEV 230 – drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile), SEV 400 – verificarea evaluării. Valorile bunurilor imobile evaluate sunt estimate în **prețuri care nu conțin T.V.A.**

Ec. Țoșcă Mihaela Raluca

Evaluator autorizat ANEVAR

EPI și EBM Nr. Leg. 18111



TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Evaluatorul prezentei lucrări este P.F.A. Expert Evaluator de Proprietati Imobiliare Țoșcă Mihaela Raluca - Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat E.P.I. și EBM, leg. nr. 18111.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că :

- Evaluarea a fost efectuată de către Țoșcă Mihaela Raluca, membru titular ANEVAR;
- Prezentările faptelor din raport sunt corecte și adevărate, reflectând cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- Analizele și concluziile sunt nepărtinitoare și sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport;
- Evaluatorul nu are nici o prejudecată în legătură cu proprietatea care este subiectul acestui raport sau în privința părților implicate în această misiune;
- Evaluatorul a efectuat o inspecție personală a proprietății în prezența unui reprezentant legal al proprietarului;
- Nicio persoană, cu excepția celor prezentate în raportul de evaluare, nu a acordat asistență profesională în timpul elaborării acestuia;
- Evaluatorul nu a avut și nu are nici un interes față de proprietatea evaluată și nici față de părțile implicate.

Identificarea clientului:

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv proprietarilor și Primăriei comunei Bodești în calitate de utilizator desemnat al prezentului raport și conține informații adecvate doar necesității acestora.

Conform Contractului nr. 184/A/29.05.2023 încheiat între P.F.A. Expert Evaluator de Proprietati Imobiliare Țoșcă Mihaela Raluca și Primăria comunei Bodești, misiunea de evaluare se referă la prestarea serviciilor de evaluare a bunurilor imobile și stabilirea valorii de piață a acestora.

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

Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de client și utilizatorul mai sus menționat și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

Scopul evaluării:

Îl reprezintă estimarea unei valori adecvate la data evaluării în vederea informării clientului și utilizatorului desemnat, asupra valorilor bunurilor imobile ce fac obiectul prezentului raport cu scopul tranzacționării acestora.

În conformitate cu scopul declarat și agreat de către client și utilizatorul desemnat valoarea estimată în prezentul raport este **valoare de piață**.

Identificarea activelor supuse evaluării

Obiectul evaluării:

Bunurile imobile supuse evaluării sunt amplasate în comuna Bodești, jud. Neamț, sunt în proprietatea Luca Angela, Vartic Florica și Blaga Sofica și prezintă următoarele caracteristici particulare:

- Construcțiile sunt cu destinația inițială de construcții edilitar comerciale sunt de tip parter și sunt amplasate în centrul comunei Bodești, județul Neamț.
- Suprafața totală 205 mp construit din care 85 mp și 120 mp
- Construite din cărămidă pe fundație din beton armat, stalpi de rezistență beton, acoperiș tip șarpantă cu învelitoare din țiglă, tamplărie din lemn cu geam de sticlă și grilaj metalic, construcțiile sunt în stare avansată de degradare și necesită multiple îmbunătățiri pentru a putea fi folosite în diverse scopuri administrative sau comerciale.
- La interior pardoseala este din beton, prezintă urme de infiltrații și degradări la fațadă.
- Terenul aferent construcțiilor este intravilan și este în proprietatea Primăriei Bodești acesta nu face obiectul prezentului raport de evaluare.
- Există racord electric dar rețeaua nu este funcțională.

Dreptul de proprietate evaluat

A fost supus evaluării dreptul deplin de proprietate asupra bunurilor evaluate; conform prezentului raport, datele care au fost puse la dispoziție de către beneficiar evaluatorului sunt considerate a fi reale.

- Hotărâre judecătorească nr. sentință civilă nr. 3659/29.06.2012, emis de judecătoria Piatra Neamț;
- Act administrativ nr. certificat de atestare fiscală nr. 2637/27.04.2023, emis de Primăria Piatra Neamț;
- Act notarial nr. 96/20.01.2023;
- Act notarial nr. 173/26.04.2023;
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 50146 – C1;
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 50431 – C1;

Tipul valorii estimate

Evaluarea este realizată în concordanță cu cerințele clientului, tipul de valoare adecvat și agreat de acesta este valoarea de circulație a bunurilor respectiv valoarea de piață, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022-SEV 100- Cadrul general. Conform acestui standard: Valoarea, ca și concept economic, nu reprezintă o sumă exactă, ci se referă la prețul cel mai probabil plătit la o anumită dată de un investitor mediu, pentru o serie de bunuri și servicii.

Ca și tip de valoare utilizat într-un proces de evaluare realizat în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare 2022 valoarea de piață reprezintă: "Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în

cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. "

Definiția valorii de piață trebuie aplicată în conformitate cu următorul cadru conceptual:

- „suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de SEV 104 Tipuri ale valorii către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibile doar unui proprietar sau cumpărător specific.
- „un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)” se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării.
- „la data evaluării” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.
- „între un cumpărător hotărât” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”.
- „și un vânzător hotărât” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.
- „într-o tranzacție nepărtinitoare” se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chirieș, care ar putea face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.

- „după un marketing adecvat” înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi acea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piață la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.
- în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării
- „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzatori sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, schimbat din punct de vedere teoretic, se schimbă în mod normal.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia .

Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere. Natura și sursa datelor de intrare trebuie să fie consecvente cu tipul valorii, care, la rândul său, trebuie să țină cont de scopul evaluării. De exemplu, la elaborarea unei concluzii asupra valorii, se pot utiliza diferite abordări și metode, cu condiția să se bazeze pe informații extrase din piață. Prin definiție, abordarea prin piață se bazează pe

informații extrase din piață. Pentru ca valoarea estimată prin abordarea prin venit să fie valoarea de piață, aceasta trebuie să se bazeze pe informațiile și ipotezele care ar fi împărtășite de participanții de pe piață. Pentru ca valoarea estimată prin abordarea prin cost să fie valoarea de piață, costul unui activ cu aceeași utilizare și o depreciere corespunzătoare ar trebui să fie determinate printr-o analiză a costurilor și depreciilor de pe piață. Informațiile disponibile și circumstanțele de piață pentru activul subiect sunt factorii care trebuie să determine care metodă sau metode de evaluare sunt cele mai relevante și adecvate. Dacă se bazează pe analiza adecvată a informațiilor derivate din piață, fiecare dintre abordările sau metodele utilizate ar trebui să aibă drept rezultat o estimare a valorii de piață.

Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui activ care au valoare pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022.

Abordarea evaluării proprietății sa efectuat conform prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor Editia 2022:

SEV 100 – Cadru general,

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportarea evaluării

SEV 104 – Tipuri ale valorii – valoarea de piață

SEV 105 – Abordări și Metode de evaluare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Data evaluării

La baza estimării valorii au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii mai 2023. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este **29.05.2023**, data inspecției bunurilor este 29.05.2023 și data tehnoredactării prezentului raport este 30.05.2023.

Moneda raportului

La cerința clientului opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON, EURO. Având în vedere că metoda utilizată conduce la exprimarea valorii finale în RON, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută din data de 29.05.2023 este 4,9580 lei pentru un EURO.

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

Natura și sursa informațiilor:

Informațiile utilizate au fost:

- ✓ Situația juridică a bunurilor și suprafețele acestora;
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații au fost:

- ✓ Proprietarul pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric, suprafețe) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ✓ presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- ✓ baza de date a evaluatorului;
- ✓ informații existente pe site-urile: www.olx.ro, www.lajumate.ro, www.multecase.ro, www.imobiliare.ro, www.Storia.ro.
- ✓ Informații de pe Institutul național de statistică;

Informații colectate de evaluator

- informații imobiliare
- 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;
- date privind piața specifică, 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 cataloage și liste de prețuri „de nou”.

IPOTEZE - CONDITII LIMITATIVE SI IPOTEZE SPECIALE:

În lucrarea de față, analizele, opiniile și concluziile sunt personale, limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative nefiind influențate de nici un factor generat de obligații materiale sau morale. Informațiile primite, care au stat la baza întocmirii raportului, le considerăm credibile, evaluatorul nu își asumă responsabilitatea asupra corectitudinii lor.

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții proprietarului, și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

Ipoteze:

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest Raport.

Proprietatea a fost inspectată integral de către evaluator, în prezența reprezentantului proprietarului, iar la elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos;

Valorile estimate de către evaluator, sunt valabile la data prezentată în raport și într-un interval de timp limitat. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață reprezentate de factorii economici, sociali și politici rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii Raportului de evaluare. Se presupune că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

Marimea suprafețelor terenurilor și a suprafețelor construite a constituit responsabilitatea beneficiarului, acesta prezentând aceste date evaluatorului la data încheierii contractului și completate pe parcursul desfășurării Raportului de evaluare;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării; Evaluatorul a luat în considerare valorile prezentate de beneficiar pe active, incluzându-le în baza de date care a stat la întocmirea prezentului raport;

Evaluatorul este independent, nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, față de beneficiar și își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare;

Situația bunurilor prezentate în urma inventarierii, a 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 acestuia în condițiile tipului valorii selectate.

În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii bunurilor supuse evaluării și nu au fost omise în mod deliberat nici un fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului, sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport;

Nu s-a realizat o analiză a construcțiilor, nici nu a fost inspectată acele părți

care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate conform documentațiilor puse la dispoziție. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și, acest raport, nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemul activelor;

Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale construcțiilor, solului sau structuri care să influențeze valoarea patrimoniului. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru o asemenea condiție sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

Evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factorii de mediu, etc; care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor în cauză.

Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, întotdeauna și integral, detaliile metodologice de desfășurare care au condus la rezultatele evidențiate;

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor Editia 2021, a recomandărilor și metodologiei de lucru A.N.E.V.A.R.

Prezentul raport este valabil în scopul solicitat, pentru utilizarea în alte scopuri evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate; schimbarea obiectivului constituind realizarea unui alt raport de evaluare;

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat mai sus. Nu se acceptă transmiterea lucrării altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop;

Raportul de Evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în altfel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și a clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară;

Condiții limitative:

Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valorile separate alocate nu pot fi folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentații tehnice, studii de specialitate și expertizele tehnice privind aspectele ascunse ale solului și subsolului referitoare la protecția mediului care ar influența valoarea terenului, cu excepția celor vizibile la inspectare și declarare de client;

Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea pentru obținerea unor astfel de studii tehnice și descoperirea deficiențelor. Evaluatorul declară că nu are interes prezent sau viitor, cu entitatea pentru care execută evaluarea;

Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea a fost făcută considerând că terenul îndeplinește toate condițiile necesare unei clădiri ca cea analizată;

Nu s-au investigat prezența sau absența substanțelor nocive prezente în unele materiale de construcții. În absența unor informații privind acest aspect, evaluarea a

fost realizată considerând că nu există pierderi de valoare din această cauză;

Evaluatorul nu a efectuat expertiza structurii clădirilor și nu a testat instalațiile și echipamentele din clădire, în consecință evaluarea se bazează pe informațiile, observațiile și constatările în urma inspecției proprietății. Se consideră că nu există defecte ascunse care ar putea influența valoarea clădirilor.

Evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a pânzei freactice. Prin urmare, evaluarea a fost realizată neluând în considerare aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății;

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii lui. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Beneficiarul își asuma responsabilitatea privind datele puse la dispoziție evaluatorului pe parcursul realizării prezentei lucrări. Datele care au fost puse la dispoziție nu au conținut documentații cadastrale actualizate, marimile ce au intrat în raportul de evaluare fiind preluate din documentele puse la dispoziție de către beneficiar.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

"Este interzisă distribuirea și reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept."

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul Clientului și al Destinatarului (dacă există). Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a Evaluatorului. Consimțământul scris al Evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara Clientului și Destinatarului evaluării și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Declarația conformității evaluării cu Standardele de evaluare ANEVAR

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 de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de nici un factor și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorilor.

Certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal sau influență legată de părțile implicate.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are de asemenea 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 ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor Ediția 2022 și poate fi verificat și expertizat în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATI

Bunurile imobile supuse evaluării sunt amplasate în comuna Bodești, jud. Neamț, sunt în proprietatea Luca Angela, Vartic Florica și Blaga Sofica și prezintă următoarele caracteristici particulare:

- Construcțiile sunt cu destinația inițială de construcții edilitar comerciale sunt de tip parter și sunt amplasate în centrul comunei Bodești, județul Neamț.
- Suprafața totală 205 mp construit din care 85 mp și 120 mp
- Construite din cărămidă pe fundație din beton armat, stalpi de rezistență beton, acoperiș tip șarpantă cu învelitoare din țiglă, tamplarie din lemn cu geam de sticlă și grilaj metalic, construcțiile sunt în stare avansată de degradare și necesită multiple îmbunătățiri pentru a putea fi folosite în diverse scopuri administrative sau comerciale.
- La interior pardoseala este din beton, prezintă urme de infiltrații și degradări la fațadă.
- Terenul aferent construcțiilor este intravilan și este în proprietatea Primăriei Bodești acesta nu face obiectul prezentului raport de evaluare.
- Există racord electric dar rețeaua nu este funcțională.

Dreptul de proprietate evaluat

A fost supus evaluării dreptul deplin de proprietate asupra bunurilor evaluate; conform prezentului raport, datele care au fost puse la dispoziție de către beneficiar evaluatorului sunt considerate a fi reale.

- Hotărâre judecătorească nr. sentința civilă nr. 3659/29.06.2012, emis de judecătoria Piatra Neamț;
- Act administrativ nr. certificat de atestare fiscală nr. 2637/27.04.2023, emis de Primăria Piatra Neamț;
- Act notarial nr. 96/20.01.2023;
- Act notarial nr. 173/26.04.2023;
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 50146 – C1;
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 50431 – C1;

Date despre zona, comuna, vecinătăți și amplasare Prezentarea zonei

Comuna se află în centrul județului, pe malurile Cracăului. Este străbătută de șoseaua națională DN15C, care leagă Piatra Neamț de Fălticeni.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna purta denumirea de Bodeștii Precistei, făcea parte din plasa Piatra-Muntele a județului Neamț și era formată din satele Bodeștii Precistei, Oșlobeni, Corni, Strâmbi, Bordea și Dumbrăvile, având în total 2810 locuitori. În comună existau șapte mori de apă, două pive pentru sumane și patru biserici. Anuarul Socec din 1925 o consemnează în plasa Piatra a aceluiași județ,

având 3844 de locuitori în satele Bodeștii de Jos, Bodeștii de Sus, Bordea, Cornii-Strâmbi, Dumbravele și Oșlobeni.

În 1950, comuna a fost transferată raionului Piatra Neamț din regiunea Bacău, iar în 1964 a primit numele de Bodești. În 1968, a revenit la județul Neamț, reînființat. Tot atunci a fost desființat satul Dumbravele (comasat cu Oșlobeni), iar satul Bodeștii de Sus a primit denumirea de Bodești.

Patru obiective din comuna Bodești sunt incluse în lista monumentelor istorice din județul Neamț ca monumente de interes local. Două dintre ele sunt situri arheologice: așezarea neolitică ce aparține culturii Cucuteni de la „Cetățuia Frumușica” lângă satul Bodeștii de Jos; și așezarea din secolele al XV-lea–al XVII-lea de la „Strâmbi” (actualmente în satul Corni). Celelalte două sunt clasificate ca monumente de arhitectură: biserica „Sfinții Voievozi” (secolul al XVII-lea) din Bodeștii de Jos; și biserica de lemn „Sfântul Ioan Bogoslov” (1730–1734) din satul Corni.

Acces: Din Piatra Neamț spre Târgu Neamț pe DN15C, apoi la dreapta în Bodești spre Bodeștii de Jos-Corni, pe DJ155G.

Din Roman pe DN15D, apoi la dreapta la intrare în Girov pe DJ208G, ulterior la stânga între Ștefan cel Mare și Vad (Dragomirești) spre Cârligi-Soci-Bordea-Corni pe DJ155G.

Bodești (în trecut, Bodeștii Precistei) este o comună în județul Neamț, Moldova, România, formată din satele Bodești (reședința), Bodeștii de Jos, Corni și Oșlobeni.

Comuna se află în centrul județului, pe malurile Cracăului. Este străbătută de șoseaua națională DN15C, care leagă Piatra Neamț de Fălticeni.

Suprafața: 6314 ha

Intravilan: 2225 ha

Extravilan: 4089 ha

Populație: 5150

Gospodării: 1980

Nr. locuințe: 1500

Nr. grădinite: 4

Nr. școli: 5

Numele localităților aflate în administrație:

Bodești, Oșlobeni, Bodeștii de Jos, Corni

Asezarea geografică:

Geografic comuna Bodești este situată în extremitatea nordică a depresiunii subcarpatice a Cracăului, depresiune ce face tranziția într-o zonă înaltă (Carpații Orientali) și o zonă mai joasă (Podișul Moldovei). Bazinul geografic al Râului Cracău pe direcția nord-vest-sud-est Dealuri: Ceuca, Bârlești

Activități specifice zonei:

Agricultură (cultivarea, întreținerea și recoltarea terenurilor agricole) Creșterea animalelor

Activități economice principale: Agricultură, Comerț.

Obiective turistice: Biserica Bodeștii de Jos - monument istoric, Biserica din satul Corni - monument istoric, Mănăstirea Dumbravele, Mănăstirea Braditel, Schitul Sfântul Vasile cel Mare

Evenimente locale:

Ziua comunei - ultima duminică din luna august

Facilități oferite investitorilor:

Terenuri (pentru construcții și agricultură). Materiale pentru construcții (piatră, nisip, carieră proprie, lemn). Forță de muncă tânără și calificată. Infrastructură. Alimentare cu apă potabilă. Carieră de nisip

Limite geografice

Geografic, județul Neamț ocupa o poziție central-estică în teritoriul administrativ al României, fiind situat între 46°47' și 47°20' latitudine nordică și 25°43' și 27°15' longitudine estică. Suprafața totală a județului este de 5896 km², ceea ce reprezintă 2,5% din teritoriul național.

Județul Neamț beneficiază de o mare diversitate a reliefului, de la înalțimi ce depășesc spre vest 1907 m – Varful Ocolasul Mare din Masivul Ceahlău și 169 m în lunca Siretului, având ca vecinătăți la nord județul Suceava, la vest județul Harghita, la sud județul Bacău, iar la est județele Vaslui și Iași.

Județul Neamț este bogat în obiective de interes turistic cum ar fi: Stațiunile balneare Baltătești și Oglinzi, stațiunea turistică Durău, Lacu Roșu, Cheile Bicazului, mănăstiri dintre cele mai vechi din Moldova - începând cu Mănăstirea Neamț (1367), Mănăstirea Secu (1602), Mănăstirea Agapia, Mănăstirea Varatec care fac ca acesta să fie un loc ideal de sejur pentru orice amator de vacanță activă.

Infrastructura și echipare tehnică edilitară:

• Drumuri publice • Rețea de cale ferată • Rețea de energie electrică • Rețea de alimentare cu apă • Rețea de canalizare • Rețea de telefonie și internet • Rețea de gaze naturale	• Există • Nu există • Există • Există • - • Există • Există
--	--

Informatii despre piața imobiliară

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața reprezintă mediul în care bunurile sunt comercializate între cumpărători și vânzatori prin mecanismul pretului. Conceptul de piață implică capacitatea cumpărătorilor și a vânzătorilor de a-și desfășura activitatea fără restricții.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact, cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente, numărul participanților care acționează la tranzacții este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o mare putere de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi obținut, etc.

Piața imobiliară nu se autoreglează ca în cazul pieței serviciilor și al bunurilor ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale, cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între acestea. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel că de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții, sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat, fiind importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietari. În funcție de diferiți factori și-au creat tipuri diferite piețe imobiliare (comerciale, rezidențiale, industriale, agricole, speciale).

În general, noțiunea de piață desemnează un sistem de activități specifice, care se desfășoară după ce anumite bunuri au ieșit din sfera producției și înainte ca acestea să ajungă în sfera consumului. De asemenea, piața poate fi considerată drept locul de întâlnire între cererea cumpărătorilor și oferta producătorilor. În realitate, pe piață se verifică, după caz, concordanța sau neconcordanța dintre volumul, structura și calitatea producției (ofertei) cu nivelul, structura și calitatea consumului (cererii solvabile).

Piața imobiliară este definită ca fiind interacțiunea dintre persoanele fizice sau juridice care schimbă drepturi de proprietate, contra altor bunuri, de regulă bani.

Piața imobiliară este influențată de situația socială și financiară a celor doi participanți pe piață – vânzătorul și cumpărătorul – care determină atitudini, motivații, cât și interacțiuni între acestea. Eficiența unei piețe se bazează pe ipotezele privind

atât comportamentul cumpărătorilor și al vânzătorilor, cât și caracteristicile produselor tradiționale.

Analiza pieței locale

Analiza pieței reprezintă identificarea și studierea pieței pentru un anumit bun sau serviciu. O piață imobiliară este un grup de persoane sau de firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

În cazul comunei Bodești nu se poate vorbi despre o piață imobiliară funcțională. Marea majoritate a terenurilor sunt deținute de către proprietari persoane fizice. Terenurile care se tranzacționează sunt terenuri în exces sau terenuri primite în moștenire și actualii beneficiari nu sunt dispuși să construiască în zona analizată.

Construcțiile existente sunt edificate de către proprietari de terenuri marea majoritate în regie proprie și nu reflectă prețul real al pieței.

Din studiul pieței zonale în care este încadrată proprietatea ce face subiectul acestui raport și din informațiile primite de la agențiile imobiliare, am constatat următoarele fapte curente:

Pentru astfel de construcții industriale analiza pieței imobiliare se poate lărgi, construcții similare se găsesc la periferia orașelor mai mari sau în comunele învecinate unde se poate asigura acces pentru mașini de mare tonaj.

Local se identifică destul de multe oferte de închiriere pentru spații similare și mai puține oferte pentru vânzare. Halele și depozitele având suprafețe mari se tranzacționează mai greu iar proprietarii de spații de birouri preferă să închirieze pentru un venit constant.

Analiza pieței specifice

Cererea pieței reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) în cazul de față investitori sau antreprenori pentru un anumit tip de proprietate.

Referitor la cererea față de tipul celui evaluat se apreciază că aceasta este fluctuantă, în funcție de amplasament, mărime și scopul achiziționării bunurilor.

În ceea ce privește cererea la nivelul comunei Bodești de achiziționare clădire de birouri sau spații de depozitare nu se identifică date de piață reale. Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar și se pot identifica mai multe oferte de închiriere decât de vânzare.

Echilibrul pieței

Activitatea pieței imobiliare este ciclică, fiind caracterizată prin perioade succesive de expansiune, vârfuri, restrângeri și epuizare.

În perioada analizată piața imobiliară este în recesiune, neexistând un echilibru între cerere și oferta pentru astfel de imobile în această perioadă.

Concluzii

Din datele analizate avem o piață în recesiune, caracterizată prin stagnare cererii însoțită de o supra ofertă relativă și o scădere a prețurilor. Această piață se numește piața cumpărătorilor, pentru că au avantaj cumpărătorii. În concluzie caracteristica actuală a pieței este de o piață imobiliară puțin activă sau chiar inactivă pentru unele segmente de piață. Tranzacțiile rare iar cele tranzactionate sunt cele mai frecvente cazuri de vânzări forțate.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Ținând cont de cele de mai sus evaluatorul a utilizat acele metode de evaluare care se potrivesc condițiilor reale ale pieței și tipului proprietății ținând cont de amplasamentul imobilelor.

EVALUAREA BUNURILOR

Pentru estimarea valorilor prezentate în raport s-au parcurs următoarele etape:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului.
- analiza situațiilor scriptice puse la dispoziție de către solicitantul raportului de evaluare.
- extragerea informațiilor necesare pentru evaluare din materialele și documentele puse la dispoziție.
- discuții purtate cu personalul de specialitate de la departamentul de urbanism al comunei.
- inspectia bunurilor, fotografierea și verificarea practică a concordanței situației din teren cu informațiile din relevu.
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului.
- selectarea tipului de valori estimate în prezentul raport.
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice bunurilor evaluate.
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării.
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorilor care caracterizează bunul.

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

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală care este fizic posibilă, fundamentat adecvat, fezabil financiar și are ca rezultat cea mai bună valoare.

Cea mai bună utilizare a unui bun mobil trebuie să îndeplinească patru criterii:

- să fie permisibil legal;
- să fie posibil fizic;
- să fie fezabil financiar;
- să fie maxim productiv.

Cea mai bună utilizare a proprietatii

Prin prisma criteriilor amintite și a conceptului care definește cea mai bună utilizare, determinant în cazul de față este amplasamentul, destinația imobilelor din această zonă, densitatea populației și concurența pe tipuri de activități.

Având în vedere amplasamentul, configurația, utilitatea și natura imobilelor, condițiile pieței imobiliare și faptul că într-un viitor previzibil destinația nu va fi schimbată, apreciez că cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită, este continuarea utilizării curente.

Evaluarea proprietatii

Abordări, alegerea metodelor

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

Abordarea prin piață

Această metodă pleacă de la premisa că prețurile pentru proprietăți sunt determinate de către piață. Astfel, o indicație asupra valorii de piață poate fi calculată după o studiere a prețurilor de pe piață pentru proprietățile competitive și comparabile pe respectivul segment de piață.

Pe această bază, Standardele de Evaluare precizează că, atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii. Prețurile de vânzare ale proprietăților ce sunt considerate ca fiind comparabile au tendința de a defini un interval de valori în care este de așteptat să se afle și valoarea proprietății subiect. După ce au fost colectate și verificate informații privind vânzările sau ofertele, au fost selectate și analizate unul sau mai multe criterii de comparație. Criteriile de comparație pe care cumpărătorii sau vânzătorii de pe o anumită piață le utilizează în deciziile de cumpărare sau vânzare sunt caracteristicile specifice ale proprietății și comparabilelor analizate, care conduc la variația prețului plătit pentru o proprietate imobiliară. Criteriile de comparație utilizează, de regulă, două componente pentru a genera un factor (de exemplu preț pe unitatea de măsură sau rata rezultată prin raportarea prețului de vânzare a proprietății la venitul său net, altfel numit multiplicatorul venitului net) care poate reflecta precis diferențele dintre proprietăți similare.

Astfel, pentru realizarea comparație directe între o proprietate comparabilă vândută sau ofertată și proprietatea evaluată, evaluatorul ia în considerare posibile corecții bazate pe diferențele dintre elementele de comparație. Se vor aplica corecții asupra prețurilor de vânzare ale comparabilelor, ținând cont de diferențele existente la aceste criterii de comparație.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit reprezintă una dintre cele trei abordări tradiționale pe care evaluatorul le poate utiliza în procesul de evaluare. Abordarea prin venit are ca scop analiza capacității proprietății imobiliare de a genera fluxuri de numerar viitoare și transformarea acestora într-o indicație asupra valorii printr-un proces de capitalizare sau de actualizare.

În tehnicile abordării prin venit, se calculează veniturile curente generate de proprietate prin închiriere ținând cont de pierderile din cauza neocupării și/sau a întârzierilor din neîncasarea chiriilor. Se estimează apoi venitul net din exploatarea proprietății. Pentru a fundamenta aceste estimări, se analizează ofertele existente pe piața pentru proprietăți similare. Folosind rate de capitalizare fundamentate pe piața investițiilor imobiliare, se calculează o sumă ce reprezintă o indicație a valorii proprietății comerciale dată de abordarea prin venit.

Metodele sau tehnicile de evaluare a unei proprietăți imobiliare în cadrul abordării prin venit sunt:

1. **Capitalizarea venitului**, prin care un venit reprezentativ dintr-o singură perioadă (de obicei anual) se împarte la o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii.
2. **Fluxul de numerar actualizat** (analiza DCF), care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală (din revânzare), ce sunt apoi convertite în valoare a proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată de actualizare.

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost determinată prin **metoda capitalizării venitului**, cunoscută și sub denumirea de metoda capitalizării directe.

În cadrul metodei prin capitalizarea venitului se parcurg două etape:

- determinarea mărimii venitului anual (câștigul disponibil prin închiriere);
- stabilirea ratei de capitalizare.

Relațiile între noțiunile de bază ale metodei capitalizării sunt prezentate mai jos:

Valoarea proprietății (V_p) = Venit net din exploatare / Rata de capitalizare

Rata de capitalizare totală (c) = Venit net din exploatare / Preț (Valoarea proprietății)

Multiplicator (M_v) = Valoarea proprietății / Venit = 1 / Rata de capitalizare

Venitul net din exploatare (VNE) = venitul brut efectiv - cheltuielile de exploatare totale

Cheltuielile de exploatare totale = ch. fixe + ch. variabile + alocări pentru înlocuiri.

Venitul brut efectiv (VBE) = venitul total anticipat a fi generat de o proprietate imobiliară,

după deducerea alocărilor pentru gradul de neocupare și/sau de neîncasare a chiriei.

Venitul brut potențial (VBP) = venitul total generat de o proprietate imobiliară, în condițiile

unui grad de ocupare a acesteia de 100% și înainte de deducerea cheltuielilor de exploatare.

Multiplicatorul venitului se utilizează în mod uzual la evaluarea proprietăților rezidențiale, aplicând multiplicatorul asupra venitului brut efectiv (VBE).

Chiriile lunare curente pentru o astfel de zonă, sunt cuprinse între 1,5 €/mp și 4 €/ mp arie închiriată pe lună. Estimarea nivelului de chirie, potențial pentru proprietatea subiect a fost efectuată pe baza evidențelor pieței locale specifice.

$$\text{Rata de capitalizare} = \frac{\text{VENITNETEXPLOATARE}}{\text{VALOAREAPROPRIETĂȚII}} \times 100$$

Ratele de capitalizare obținute se referă la produse primare, respectiv la cel mai bun randament(cea mai mică rată) estimat a fi obținabil pentru o proprietate de tip industrial de cea mai bună calitate în cea mai bună locație din piață, închiriată la nivelul chiriei de piață cu chiriași de primă clasă.

Ratele de capitalizare obținute se înscriu în intervalul obținut de firmele de evaluări care-și publică studiile de piață în revista „Valoarea – oriunde este ea”, publicată de ANEVAR, pentru orașele secundare. Firma de consultanță Knight Frank a calculat rata de capitalizare pentru produsele primare aflate în orașe secundare ca fiind cuprinsă între 9 % și 10 %,

Abordarea prin cost

Evaluarea terenului

Terenul are valoare pentru că el are utilitate ca amplasament pentru construcții, recreere, agricultură, sau suport al căilor de comunicații. Valoarea terenului este influențată de unele principii cum ar fi: anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substituția și echilibrul.

Cea mai utilizată metodă este cea a comparației directe și se folosește la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluării. Prin această metodă prețurile și informațiile referitoare la loturile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

Elementele de comparație sunt:

- drepturile de proprietate;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- condiții ale pieței (data vânzării);
- restricții locale;
- localizare, zonare , orientare;
- caracteristici fizice (panta) , topografia;
- caracteristici economice;

Pe baza diferențelor între elementele de comparație se fac corecții ale prețurilor pentru fiecare proprietate comparabilă, pentru a face proprietățile echivalente la prețul unitar sau prețul total.

Metoda presupune parcurgerea unor etape:

- cercetarea pieței pentru a obține informațiile necesare;
- verificarea informațiilor;
- alegerea criteriilor de comparație; compararea proprietății similare cu cea de comparat;
- ajustarea adecvată a prețurilor de tranzacție;
- analiza rezultatelor;
- alegerea și estimarea valorii finale.

Abordarea prin cost

Metoda costului de înlocuire net:

Abordarea prin cost este acea abordare a valorii fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător va plăti pentru un activ cel mult costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Metoda costului de înlocuire net (CIN) este o metodă înscrisă în abordarea prin cost care indică valoarea prin calcularea costului de înlocuire curent al unui activ din care se scad deprecierea fizică și orice forme relevante de depreciere.

Abordarea prin cost este recomandabilă în situații specifice de evaluare, cum sunt:

- când există un număr limitat de tranzacții din cauza naturii specializate, modelului sau localizării activului
- când activul în sine nu generează un flux de numerar sau când fluxul de numerar asociat cu acesta nu poate fi separat de întreprinderea care utilizează activul.

De aceea, abordarea prin cost se utilizează în mod tipic ca abordarea primară în evaluare atunci când abordarea prin piață sau prin venit nu se pot aplica;

Prima etapă în abordarea prin cost este determinarea fie a costului de înlocuire, fie a costului de reproducere.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi sau achiziționa, la data evaluării, un activ modern echivalent. Primul pas în estimarea costului de înlocuire este stabilirea naturii activului modern echivalent, pe care un cumpărător ipotetic l-ar considera ca o alternativă pentru activul subiect.

Pentru aceasta, trebuie să se înțeleagă utilitatea sau funcționalitatea oferită de activul subiect. Conceptul de bază al abordării prin cost este faptul că, pentru a stabili ce sumă ar trebui să o plătească pentru activul subiect, un cumpărător ar putea să aibă în vedere costul de cumpărare sau costul de creare a unui activ alternativ, care ar putea oferi aceeași utilitate.

Costul de reproducere este costul estimat pentru a construi, la data evaluării, o replică exactă a activului subiect, deci cu aceleași specificații, folosind aceleași materiale, tehnici de construire, calitate și proiect, inclusiv cu toate deficiențele activului subiect. Elementele de cheltuieli, care trebuie luate în considerare la estimarea costului de înlocuire sunt: materialele consumate; cheltuieli salariale; costurile de transport; costurile de instalare; costul proiectului, autorizațiilor și permiselor, onorariile pentru arhitectură, servicii juridice și costurile pentru alte servicii profesionale achiziționate; servicii de inginerie, de aprovizionare și management al construcției, impozite și taxe nerambursabile; cheltuieli financiare din perioada de construire.

Pentru o proprietate imobiliară, elementele de cheltuieli mai pot include:

- comisioane pentru marketing,
- vânzare sau închiriere;
- costul întreținerii proprietății, după terminarea construirii și până la atingerea unui grad de ocupare stabilizat.

Deprecierea a doua etapă în abordarea prin cost este determinarea deprecierei și scăderea acesteia din costul de înlocuire sau din costul de

reproducere, pentru a determina costul de înlocuire net (CIN). Deprecierea este definită ca fiind o pierdere a utilității unui activ cauzată fie de deteriorarea fizică, de schimbările tehnologice, ale schemelor de evoluție a cererii și de modificările mediului înconjurător, care se concretizează într-o pierdere de valoare. În teoria și practica evaluării există trei forme ale deprecierei: depreciere fizică; depreciere funcțională; și depreciere economică.

Estimarea deprecierei cumulate

Deprecierea este o pierdere de valoare față de costul de înlocuire sau de înlocuire a construcțiilor ce poate să apară din cauze fizice, funcționale sau externe. Deprecierea este o pierdere de valoare a proprietății imobiliare din orice cauză. Este diferența între costul de reconstrucție sau de înlocuire a construcției și valoarea ei de piață.

Există mai multe metode de apreciere a deprecierei cumulate:

- metoda duratei de viață economică,
- metoda modificată a duratei de viață economică,
- metoda segregării și
- metoda comparației.

Pentru estimarea deprecierei cumulate a construcțiilor aflate în patrimoniul comunei Podoleni s-a folosit metoda costului de înlocuire net. Prin această metodă se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii și exprimate în unități de măsură adecvate. Utilizând această metodă evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera, utilaje, transporturi legate de construcție.

Tipurile de depreciere:

A. Uzura fizică - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură, etc. Poate avea 2 componente:

1. Uzura fizică recuperabilă – Se estimează numai la elementele ce trebuie reparate la data evaluării și se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou și se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice este mai mic decât creșterea de valoare rezultată.

2. Uzura fizică nerecuperabilă – Se referă la elementele deteriorate fizic, care nu pot fi în prezent corectate din motive practice și economice. Uzura fizică nerecuperabilă se aplică la diferența dintre costul de reconstrucție sau de înlocuire și costul de eliminare a uzurii fizice nerecuperabile. Elementele uzurii fizice nerecuperabile sunt clasificate ca fiind cu **viață scurtă** și cu **viață lungă**.

În fișele de evaluare uzura fizică este estimată în funcție de vechimea clădirii și se ține cont de durata normală de funcționare stabilită conform catalogului de încadrare a mijloacelor fixe.

B. Neadekvarea funcțională – este o pierdere în valoare din cauza unor deficiențe de concepție sau proiectare a clădirii. Poate fi cauzată și de schimbările

în timp referitoare la aspectul clădirii sau standardele de construcție (grad seismic, izolație termică). Neadecvarea funcțională poate fi:

1. Neadecvare funcțională recuperabilă – se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, înlocuire sau modernizare, supradimensionări;

2. Neadecvare funcțională nerecuperabilă – poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou, dar care ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou, dar care nu ar trebui inclus.

C. Deprecierea economică – reprezintă utilitatea diminuată a unei clădiri cauzată de influențe negative din mediul exterior clădiri și este de obicei nerecuperabilă. Ea poate fi cauzată de o serie de factori, cum ar fi: declinul, vecinătățile, amplasarea proprietății în localitate sau în regiune, condițiile pieței locale.

Fisa costului de înlocuire net este atasată în anexa la prezentul raport.

CONCLUZIA ASUPRA VALORII:

Estimarea valorii de piață a bunurilor imobile s-a făcut pe baza rezultatelor obținute prin aplicarea abordării prin cost respectiv metoda costului de înlocuire net din cadrul abordării pe baza de cost pentru construcții.

Utilizarea acestei abordări a fost posibilă în contextul în care proprietatea evaluată reprezintă construcții comerciale, iar scopul prezentului raport este de estimare a valorii de piață în vederea tranzacționării.

Astfel, ca urmare a investigațiilor și analizelor efectuate, având în vedere criteriile de apreciere (adecvarea, precizia și cantitatea de informații) și ținând cont de factorii ce influențează valoarea (utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare), în opinia evaluatorului, valoarea de piață a bunurilor la data evaluării este de:

136.850 lei respectiv 27.602 euro

Amintim faptul că evaluarea este procesul de estimare a unei valori, aceasta reprezintă opinia evaluatorului la o anumită dată iar acest raport își va produce efectele pentru o perioadă limitată de timp.

Argumente ce au stat la baza elaborării acestei opinii:

- valoarea de piață a fost estimată ținând cont de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- la estimarea valorii s-a ținut seama de stadiul fizic al proprietății imobiliare și destinația acesteia;
- valoarea este influențată de contextul economic actual, de piața locală;
- situația actuală a proprietății și scopul evaluării au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și de modalitățile de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;

Evaluator autorizat ANEVAR

Membru titular leg. 18111

Tosca Mihaela Raluca



RAPORT DE EVALUARE nr. 184

Beneficiar raport: Primaria Comunei Bodești Destinatari Primaria Comunei Bodești
 Proprietate Evaluata: C1+C1
 Comuna Bodești, Judetul Neamt

Data evaluarii: 29.05.2023 / Curs la data evaluarii: 4,958 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: 6

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

nr. crt.	Tipul constructiei	Suprafata construita (mp)	Tipul constructiei	Suprafata construita (mp)	Cost de constructii (lei)	Cost de constructii (EUR)	Depr. (lei)	Depr. (EUR)	Depr. (lei)	Depr. (EUR)	Costul constructiei (lei)				
1	C1	SPATIU COMERCIAL 85 MP	1980	B	43	85	56743	11445	0.53	19074	0.25	14306	0.20	11445	56743
2	C1	SPATIU COMERCIAL 120 MP	1980	B	43	120	80107	16157	0.53	26929	0.25	20196	0.20	16157	80107
3		TOTAL CONSTRUCTIILOR				205	136850	27602		7854		34502		27602	136850
Note:		- Valoarea 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 deprecierile.															

Evaluator
 Ec. Tosca Mihaela Raluca
 Nr. leg 18111 EPI si EBM



Imagini proprietate:

