

Evaluator autorizat - jr. MATEI ANCA GABRIELA

LEGITIMATIE NR. 19130

Adresa: STR. ION HĂLĂUCEANU, NR. 5, BL. 120, AP. 1,
CAMPULUNG MOLDOVENESC
TEL: 0733819344

NR. 128/26.07.2024

SCRISOARE DE TRANSMITERE RAPORT DE EVALUARE

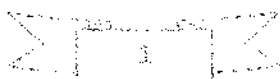
Prin prezenta, vă aducem la cunoștință că s-a efectuat raportul de evaluare, al proprietății imobiliare situate în comuna Fundu Moldovei, județul Suceava, CP 727265, în conformitate cu prevederile SEV 101 "*Termenii de referință ai evaluării*", SEV 103 "*Raportare*" și GEV 630 "*Evaluarea bunurilor imobile*" și s-a ajuns la o concluzie certă.

Inspekția, toate investigațiile și analizele necesare proprietății au fost făcute personal de către evaluator în prezența proprietarilor.

Această adresă este însoțită de raportul de evaluare – raport narativ, ce are ca obiect stabilirea valorii juste a proprietății imobiliare, specificată în raportul sus-menționat, la data evaluării

Cu precizarea că vă stau la dispoziție pentru orice lămurire la adresa raportului de evaluare, vă mulțumesc pentru colaborare.

Cu stimă,
Anca Gabriela Matei
Membru titular ANEVAR-EPI



Evaluator autorizat - jr. MATEI ANCA GABRIELA

LEGITIMATIE NR. 19130

Adresa: STR. ION HĂLĂUCEANU, NR. 5, BL. I20, AP. 1,

CAMPULUNG MOLDOVENESC

TEL: 0733819344

RAPORT DE EVALUARE AL PROPRIETATII IMOBILIARE: CONSTRUCTIE

NR. 128/26.07.2024

**C1 – clădire ȘCOALA GENERALĂ DELUȚ, în suprafață de 153 m², înscrisă în CF 30899 Fundu
Moldovei**

Localizare: comuna Fundu Moldovei, sat Deluț, județul Suceava, CP 727265;

PROPRIETAR: UAT COMUNA FUNDU MOLDOVEI

Adresa: comuna Fundu Moldovei, județul Suceava, CP 727265;

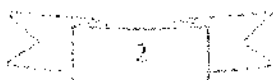
CLIENT: UAT COMUNA FUNDU MOLDOVEI

Adresa: comuna Fundu Moldovei, județul Suceava, CP 727265;

UTILIZATOR DESEMNAȚ: UAT COMUNA FUNDU MOLDOVEI

Adresa: comuna Fundu Moldovei, județul Suceava, CP 727265;

DATA RAPORTULUI: 26 iulie 2024



I. INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul evaluării: C1 – clădire ȘCOALA GENERALĂ DELUȚ, în suprafață de 153 mp, înscrisă în CF 30899 Fundu Moldovei, nr. cadastral/topografic 30899-C1, amplasată pe un teren intravilan, categorie de folosință *curți construcții*, în suprafață de 1000 m²;

Localizare proprietate: comuna Fundu Moldovei, sat Deluț, județul Suceava, CP 727265;

Scopul evaluării: stabilirea chiriei de piață a imobilului;

Tipul valorii: chiria de piață a proprietății;

Dreptul de proprietate: În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul real principal – drept deplin de proprietate evaluat asupra imobilului analizat, deținut de către Comuna Fundu Moldovei – domeniul public, în baza următoarelor documente:

- Extrase CF;
- Documentație cadastrală;

Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară nr. 30899 Fundu Moldovei, nr. cadastral/topografic 30899, 30899-C1.

Sarcini înregistrate: în Extrasul de Carte Funciara nr. 30899, la data evaluării, nu există înscrieri privitoare la sarcini asupra bunului evaluat.

Ipoteze speciale: nu sunt formulate.

Moneda în care se exprimă: opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EURO.

Client: UAT COMUNA FUNDU MOLDOVEI

Adresa: comuna Fundu Moldovei, județul Suceava, CP 727265;

Utilizator desemnat: UAT COMUNA FUNDU MOLDOVEI

Adresa: comuna Fundu Moldovei, județul Suceava, CP 727265;

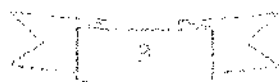
Proprietar: UAT COMUNA FUNDU MOLDOVEI

Adresa: comuna Fundu Moldovei, județul Suceava, CP 727265;

Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR: jr. Matei Anca Gabriela, cu sediul în mun. Câmpulung Moldovenesc, str. I. Halaucanu nr. 5 bl. I 20, scara A, ap. 1, județul Suceava;

Certificat: Autorizat ANEVAR

Legitimăție: nr. 19130 valabilă în anul 2024



Data inspecției: 26.07.2024;

Data evaluării: 26.07.2024;

Data raportului: 26.07.2024;

Concluzia asupra valorii: În urma aplicării metodologiei de evaluare, valoarea de piață a chiriei, la data evaluării este de: **142 euro/lună – 700 LEI/LUNĂ;**

INDICAȚII ASUPRA VALORII (valori rotunjite) CHIRIE DE PIATĂ/suprafață	
euro/lună	142
lei/lună	700

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, condițiile si aprecierile exprimate în prezentul raport si este valabila în condițiile economice si juridice menționate în raport;
- Valoarea este valabila numai pentru destinația precizata în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de justă a bunului evaluat;
- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la proprietatea evaluată – C1 – clădire ȘCOALA GENERALĂ DELUȚ, în suprafață de 153 mp, înscrisă în CF 30899 Fundu Moldovei, nr. cadastral/topografic 30899-C1, amplasată pe un teren intravilan, categorie de folosință *curți construcții*, în suprafață de 1000 m², certific după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal finc



- nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
- implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- dețin cunoștințele necesare pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale certificării;
- la data acestui raport, subsemnata Matei Anca Gabriela, sunt membru titular, autorizat ANEVAR, în domeniul evaluării bunurilor imobile;

26.07.2024

Evaluator autorizat EPI,
jr. Matei Anca Gabriela
(semnatura)



II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI ȘI COMPETENȚA ACESTUIA

Evaluator: Matei Anca Gabriela, legitimația nr. 19130;

Adresa: municipiul Câmpulung Moldovenesc, str. Ion Hălăuceanu, nr. 5, bl. I20, ap. 1, județul Suceava, C.P. 725100, e.mail: ancamatei80@gmail.com;

Calificare și experiență profesională:

- activitate de 20 ani în domeniul juridic;
- cadru didactic cu o activitate de 6 ani în învățământul preuniversitar (primar și liceal);
- membru titular ANEVAR;

Competență: la data acestui raport, detin clitatea de membru titular, autorizat ANEVAR, în domeniul evaluării bunurilor imobile;

Evaluatorul nu are niciun fel de interes fata de drepturile de proprietate evaluate și va oferi o evaluare obiectivă și imparțială, în funcție de datele și informațiile puse la dispoziție și de piața în care se afla situat bunul imobil evaluat. Nu există niciun conflict de interese al evaluatorului cu privire la destinatari sau la drepturile de proprietate evaluate, misiunea de evaluare fiind îndeplinită pe baza documentelor puse la dispoziție de proprietar și pe baza datelor și informațiilor culese de pe piața de către evaluator.

2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

Client: UAT COMUNA FUNDU MOLDOVEI

Adresa: comuna Fundu Moldovei, județul Suceava, CP 727265;

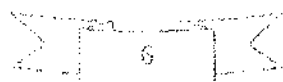
Utilizator desemnat: UAT COMUNA FUNDU MOLDOVEI

Adresa: comuna Fundu Moldovei, județul Suceava, CP 727265;

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și utilizatorii desemnați și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

2.3. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării: conform cerințelor și solicitărilor primite de la client și utilizatorul desemnat, scopul evaluării îl reprezintă indicarea valorii de piață a chiriei, în vederea închirierii bunului aparținând comunei Fundu Moldovei.



Evaluarea pentru închiriere presupune estimarea valorii de piață a proprietății ca și tip al valorii, în înțelesul prezentat în standardele de evaluare. Prin urmare, tipul de valoare adecvat este "valoarea de piață", definită astfel de SEV 100 – Cadrul general:

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

Prezentul raport de evaluare se adresează clientului - proprietar al bunului supus evaluării care detine și calitatea de utilizator desemnat. Evaluarea nu va fi utilizată pentru alte scopuri sau în afara contextului prezentat în lucrarea de față.

Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, nicidecum și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

2.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

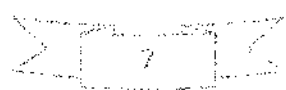
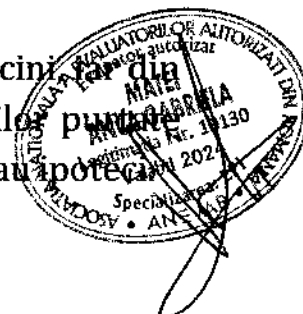
Proprietatea imobiliară subiect este situată în comuna Fundu Moldovei, sat Deluț, județul Suceava, CP 72726 și este descrisă în planurile de amplasament și delimitare a imobilului.

Proprietatea este compusă din clădire C1 – clădire ȘCOALA GENERALĂ DELUȚ, în suprafață de 153 mp, înscrisă în CF 30899 Fundu Moldovei, nr. cadastral/topografic 30899-C1, amplasată pe un teren intravilan, categorie de folosință *curți construcții*, în suprafață de 1000 m²,

Drept de proprietate detinut: drept real principal – drept deplin, detinut conform extras CF nr. 30899, cu înscriere în favoarea comunei Fundu Moldovei – domeniul public.

Drept de proprietate evaluat: drept real principal – drept deplin; art. 555 Cod civil – "dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege".

Evaluarea s-a efectuat în ipoteza proprietății libera de sarcini, informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor cu proprietarul, proprietatea nu este supusă nici unei servituți sau ipotecă.



2.5. TIPUL VALORII

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea constă în determinarea chiriei de piață și a valorii de piață a proprietății imobiliare.

Valoarea de piață este definită de SEV 100 – Cadrul general, ca fiind:

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

Chiria de piață conform Standardelor de evaluare a bunurilor, reprezintă:

„Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Moneda în care se exprimă valoarea și chiria: euro și echivalentul în lei, la data evaluării. Expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață și a chiriei de piață a fost rotunjită la sută de euro iar suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în lei, la cursul valabil la data evaluării prezentat mai sus. Valabilitatea formulării 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.

Concluzia asupra valorii, recomandată ca opinie finală în acest raport, se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată.

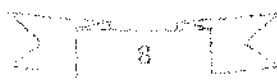
2.6. DATA EVALUĂRII. DATA INSPECȚIEI. DATA RAPORTULUI

Inspecția a fost efectuată în data de 26.07.2024 în prezența reprezentantului proprietarului, ocazie cu care a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării: 26.07.2024 – reprezintă data de referință a situației care conduce la modificarea poziției financiare a entității.

Data raportului este 26.07.2024

Valoarea estimată este raportată în euro și lei. Exprimarea valorii este valabilă la momentul exprimării opiniei (1 euro = 4,97), evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

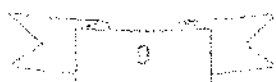
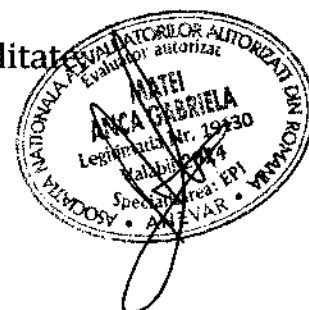


2.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII

- *primirea temei*
 - transmiterea documentelor de proprietate, respectiv extrasul de carte funciară eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară conform căruia înscrierile privitoare la dreptul de proprietate asupra imobilului sunt în favoarea comunei Fundu Moldovei – domeniul public;
 - responsabilitatea autenticității înscrisurilor înaintate, aparține clientului – proprietarul bunului, subiect al evaluării;
- *inspectia*
 - inspectarea proprietatii în detaliu, a fost realizată de către evaluator în data de 26.07.2024, în prezența unui reprezentant al titularului dreptului de proprietate;
- *documentare si analize*
 - colectarea datelor relevante despre localitate, zonă, vecinătate;
 - în activitatea de documentare necesară pentru efectuarea evaluării, nu au existat restrictii sau limitări;

2.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA

- *informatii primite de la client/proprietar:*
 - datele de identificare a proprietății evaluate;
 - documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării;
 - istoricul proprietății;
 - scopul evaluării;
- *informatii culese de evaluator:*
 - datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată - conform utilizării și a încadrării în categoria de folosință;
 - inspectia realizată în teren, împreună cu un reprezentant al proprietarului;
 - informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate;
 - informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
 - cursul de referință al monedei naționale;
 - istoricul utilizării proprietății imobiliare;
 - standardele de evaluare a bunurilor;



- **sursele de informații au fost:**

- proprietarul pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric etc.) și care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- înregistrări ale dreptului de proprietate (oficii/birouri de cadastru);
- presa de specialitate;
- baza de date a evaluatorului;
- reviste de profil.

2.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire mai jos, nu generează niciun fel de restricții.

Ipotezele sunt *"aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate"*.

Ipoteza specială este *"o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării"*.

Ipoteze:

- Valoarea opinată în acest raport 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 pe parcursul raportului și al 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 nu este valabilă, valoarea estimată este invalidă.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul terenului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil), în absența grevărilor de sarcini asupra proprietății: Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legii proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este



de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente;

- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător.
- Se presupune conformitatea construcției și a utilizării sale în concordanță cu legislația.
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarii bunului evaluat, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens, valorile fiind estimate în această ipoteză.
- Evaluatorul nu are cunoștința de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți, care să afecteze bunul imobil.
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii, toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații, de care acesta nu avea cunoștință.
- Documentele utilizate în procesul de evaluare sunt cele puse la dispoziție de clientul proprietar, în cuprinsul cărora se regăsesc extrase CF;
- Evaluarea a fost realizată în ipoteza că nu au survenit modificări în perioada dintre data inspecției, a evaluării și data raportului;

Ipoteze speciale:

- Nu au fost necesare ipoteze speciale.

2.10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Restricții:



- Raportul de evaluare nu va fi utilizat de o altă persoană decât clientul și utilizatorul desemnat, sau pentru un alt scop decât cel care a fost înserat în conținutul prezentei lucrări.
- Lucrarea este valabilă în condițiile economice, fiscale și juridice de la data întocmirii sale, iar în situația în care aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare.
- Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, dacă nu apar modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. În prezența modificărilor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.
- În conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date, conținutul Raportului de evaluare nu va fi făcut public.
- Intrarea în posesia Raportului sau a unei copii a acestuia, nu implică dreptul de a-l publica sau mediatiza, atât ca lucrare integrală, cât și părți ale acesteia.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate, va invalida valoarea estimată.
- Pentru validitatea Raportului de evaluare este necesară semnătura originală a evaluatorului, aplicată cel puțin la finalul subcapitolului 1.2., destinat certificării și la finalul raportului de evaluare.

2.11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV

Evaluator - jr. Matei Anca Gabriela, membru titular ANEVAR, legitimația nr. 19130, arată că toate demersurile efectuate, de la definirea misiunii de evaluare, stabilirea termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din „Standardele de evaluare a bunurilor”, astfel:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadru general);
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării



101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102);

- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont de prevederile SEV 104 – Tipuri ale valorii, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării nu a fost necesară nicio deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor.

2.12. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate. Conform cerințelor de raportare, lucrarea este structurată în mai multe capitole, respectiv: sinteza evaluării; termenii de referință ai evaluării; prezentarea datelor; evaluarea proprietății; analiza rezultatelor, concluzii și anexele raportului.

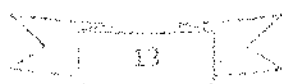
III. PREZENTAREA DATELOR

3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, VECINĂTĂȚI ȘI LOCALIZARE

În procesul de evaluare este necesară colectarea și analiza datelor care se referă la aria pieței.

„Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș și regiune. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop”.

Fundu Moldovei este o comună reprezentativă pentru zona de munte a județului Suceava, ca vatră etnofolclorică deosebit de interesantă, consemnată ca atare încă de la începutul secolului, când a fost aleasă în demnitatea istoricului Ion Nistor, ca una din cele patru puncte de reper pentru cercetările sociologice întreprinse de Dimitrie Gusti - primul de din România.



Fundu Moldovei este o regiune conservatoare, locuită de munteni, creatori și păstrători ai unor forme proprii de viață materială și spirituală; comuna atrage prin elemente de arhitectură tradițională și de civilizație a lemnului, prin viața păstorească și prin celelalte ocupații, prin meșteșuguri, costum popular, obiceiuri, ceremoniale, prin diversitatea coregrafică a jocurilor populare, repertoriul muzical, viața culturală în general.

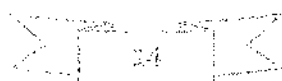
Comuna Fundu Moldovei se află situată în nord - vestul municipiului Câmpulung Moldovenesc, întinzându-se de o parte și de alta a râului Moldova, pe o lungime de 16 km. Este situată pe drumul județean DJ 175 la o distanță de 14 km față de municipiul Câmpulung Moldovenesc și 5 km față de comuna Pojorâta, fiind compusă din următoarele sate: Fundu Moldovei - reședință de comună, Colacu, Botuș, Botușel, Branîștea, Delnița, Deluț, Obcina, Plai și Smida Ungurenilor. Distanța dintre satul reședință de comună și satul Colacu este de 3 km, față de satul Botuș de 8 km, față de satul Botușel 12 km, față de satul Branîștea 12 km, față de satul Delnița 10 km, față de satul Deluț 13 km, față de satul Obcina de 16 km, față de satul Plai 14 km și față de satul Smida Ungurenilor de 12 km. Se învecinează la nord - est cu comuna Sadova, la sud - est cu comuna Pojorâta, la sud - vest cu comuna Ciocănești, la vest cu comuna Cârlibaba, iar la nord - vest cu comuna Breaza și cuprinde o suprafață de 17.579 ha.

Comuna Fundu Moldovei este o subunitate fizico-geografică individualizată în nord-estul Carpaților Orientali, așezată în depresiunea formată în lungul râului Moldova de culmile Obcinii Mestecăniș, fragmentate de afluenții râului Moldova. Este străbătută de paralela de 47°30' latitudine nordică și meridianul de 25° 15' longitudine estică. Altitudinea comunei este de 745 m în satul Fundu Moldovei, de 755 m în satul Colacu, de 770 m în satul Botuș, cea mai ridicată fiind de 1100 m, în satul Obcina.

Datele specifice proprietății evaluate sunt obținute în urma efectuării inspecției de către evaluator. Proprietatea subiect se află situată în satul Deluț, comuna Fundu Moldovei, reprezentând fosta școală generală Deluț.

3.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Conform actelor de proprietate și a extrasului de carte funciară, eliberat de OCPI, anexate prezentului raport și considerate parte integrantă a acestuia, dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat este deținut de UAT comuna Fundu Moldovei – domeniul public. *Din înscrisurile prezentate s-a identificat următoarea situație juridică a proprietății:*



- C1 – clădire ȘCOALA GENERALĂ DELUȚ, în suprafață de 153 mp, înscrisă în CF 30899 Fundu Moldovei, nr. cadastral/topografic 30899-C1, amplasată pe un teren intravilan, categorie de folosință *curti constructii*, în suprafață de 1000 m²;
- nr. cadastral si topografic 30899 si 30899 – C1;
- suprafață dteren: 1000 m²;
- categorie de folosință: curti constructii;
- vecinătăți conform Planului de amplasament al imobilului.

3.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE

Prezentare generală proprietății imobiliare:

- clădire fostă școală, în suprafață de 154 mp, înscrisă în CF 30899 Fundu Moldovei, nr. cadastral/topografic 30899-C1, amplasată pe un teren intravilan, categorie de folosință *curti constructii*, în suprafață de 1000 m²;
- există corespondență între amplasarea proprietății si situația scriptică a acesteia, precum si între amplasare si situația fizică a proprietății;
- în raport de documente, proprietatea se consideră liberă de sarcini, însă fiind domeniul public poate fi închiriată, dată în administrare, ori concesionată;

Descrierea construcției

- clădire fostă școală generală si curtea acesteia, imobile situate în satul Deluț, comuna Fundu Moldovei;
- spații aferente clădirii, situate într-o clădire edificată pe parcela cu nr. cadastral 30899, în suprafață totală de 1000 mp;
- suprafață desfășurată construcție: 153 mp;
- cu regimul de înălțime P;
- tipul construcției: construcții administrative și social culturale;
- utilizare prezentă: proprietate imobiliară neutilizată;
- an PIF: aprox. 1964, conform informațiilor primite de la proprietar;
- construcție din lemn, cu acoperis pe sarpantă din lemn si învelitoare din țiglă;
- tâmplăria exterioară si cea interioară este din lemn;
- proprietatea prezintă unele deprecieri;
- stăblatul construcției este din lemn;



- încălzire pe sobe cu lemne, instalație electrică;
- la exterior, clădirea are fatadă din lambriu alb din PVC;
- finisaje modeste, cu pereți tencuiți, văruiți și dușumea din lemn;

Evaluarea a fost realizată în ipoteza că nu au survenit modificări în perioada dintre data inspecției, a evaluării și data raportului. Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice deținute, acestea formând responsabilitatea clientului.

IV. EVALUAREA PROPRIETATII

Una sau mai multe abordări pot fi utilizate pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat (Standardele de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR, „SEV 100 – Cadrul general”). Abordările în evaluare sunt: abordarea prin cost pentru valoarea impozabilă, abordarea prin venit și abordarea prin piață, așa cum sunt definite acestea în standardele de evaluare.

Conform SEV 100 Cadrul general, para. 55. – *„Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare [...]. Cele trei abordări descrise și definite în acest Cadru general sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.”*

- *abordarea prin piață* – procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare;
- *abordarea prin venit* – procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare;
- *abordarea prin cost* – procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării;



Potrivit SEV 100 Cadrul general, para. 55. – „Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă utilizarea a cel puțin două abordări”.

ABORDAREA PRIN COST

În această abordare, valoarea proprietății imobiliare subiect este dată de suma dintre valoarea terenului și cea a construcțiilor aferente acestuia, luând în considerare și profitul dezvoltatorului imobiliar. Atunci când este aplicabilă, abordarea prin cost reflectă gândirea participanților de pe piață, prin admiterea faptului că aceștia recunosc relația dintre valoare și cost. Abordarea prin cost, ca și abordarea prin piață și abordarea prin venit, se bazează pe comparația datelor de piață.

În abordarea prin cost, după inspectarea împrejurimilor, a amplasamentului și a construcțiilor aferente proprietății subiect și după culegerea tuturor informațiilor relevante necesare în evaluare, evaluatorul parcurge o serie de etape pentru a formula o concluzie asupra valorii proprietății imobiliare, prezentate în continuare:

1. Estimarea **valorii de piață a terenului/amplasamentului** în ipoteza că este liber și disponibil pentru dezvoltare la cea mai bună utilizare a sa.
2. Stabilirea **tipului de cost adecvat**, respectiv costul de înlocuire sau costul de reconstruire.
3. Estimarea **costurilor directe și indirecte** ale clădirilor și, respectiv, ale construcțiilor speciale, la data evaluării.
4. Estimarea profitului sau stimulentei dezvoltatorului.
5. Însumarea costurilor rezultate în etapa 3 și a profitului sau stimulentei dezvoltatorului rezultat în etapa 4 pentru a obține **costul de nou al construcțiilor**.
6. Estimarea **deprecierii cumulate** a fiecărei clădiri sau construcții speciale. Deprecierea cumulată poate fi estimată fie în mod defalcat pe cele trei categorii ale sale – *deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă*, fie în mod global (nedefalcată).
7. **Scăderea deprecierii cumulate** din costul de nou al clădirilor, respectiv al construcțiilor speciale, pentru a obține o estimare a costului de înlocuire/reconstruire net.
8. **Adăugarea valorii terenului** la costul de înlocuire/ reconstruire net al tuturor construcțiilor (clădiri și construcții speciale) de pe amplasament. Se obține valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect.

În procesul de estimare a costului de construire se pot utiliza 3 metode

- a) **metoda comparațiilor unitare** - este folosită pentru a determina costul pe unitate de suprafață sau pe unitate de volum (în sumă absolută);
- b) **metoda costurilor segregate** - costul total al construcției se estimează prin însumarea costurilor unitare ale diferitelor elemente ale construcției.



c) **metoda devizelor** – cea mai cuprinzătoare metodă de estimare a costului.

Principalele metode de estimare a deprecierei sunt:

- **metoda preluării de pe piață** - presupune disponibilitatea unui număr suficient de mare de tranzacții comparabile similare;
- **metoda vârstă - durată de viață** - costul de nou (reconstruire/înlocuire) se înmulțește cu raportul dintre vârsta efectivă și durata de viață economică a construcției;
- **metoda segregării** - evaluatorul trebuie să analizeze separat fiecare cauză de depreciere, să determine amploarea fiecăreia și să le cuantifice pentru a calcula suma totală deductibilă din costul de nou;

Cele trei tipuri de depreciere care pot afecta construcțiile sunt:

- **deprecierea fizică:** recuperabilă și nerecuperabilă;
- **deprecierea funcțională:** recuperabilă și nerecuperabilă;
- **deprecierea externă :** temporară sau permanentă.

Abordarea prin cost a clădirii evaluate:

Etapa 1. - Evaluarea terenului - Terenul considerat liber, în condițiile celei mai bune utilizări, nu va fi evaluat.

Etapa 2. - Stabilirea tipului de cost adecvat - Ținând cont de vechimea și tipul clădirii, se consideră că cel mai adecvat tip de cost este costul de înlocuire (costul de nou al unei clădiri).

Etapa 3. - Estimarea costurilor directe și indirecte ale clădirii - În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) prin metoda costurilor segregate, respectiv în baza catalogului numit "*Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire-clădiri rezidențiale*" de Corneliu Șchiopu. În această metodă se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii și exprimate în unități de măsură adecvate, respectiv, se calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera, utilaje și transporturi legate de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață. Pentru estimarea costurilor directe și indirecte se vor utiliza Cataloagele IROVAL care conțin costuri pe subsisteme.

Calcularea coeficienților de corecție a valorilor, se va realiza având în vedere că extrasele de manoperă sunt corespunzătoare nivelului al III-lea de salarizare, iar extrasele de costuri pentru chiria utilajelor și a costurilor de transport materiale, la 10 km distanță față de punctul de lucru.

Pentru Fundu Moldovei rezultă următoarea situație:

Coeficienți	FM	Catalog	Coeficient de corecție
Coeficient treaptă de salarizare	1,000	1,036	0,9653
Coeficient distanță transport	1,000	1,003	0,9970



CONSTRUCȚIE

Proprietar: COMUNA FUNDU MOLDOVEI

Denumire și adresă obiectiv: comuna Fundu Moldovei, sat Deluț, jud. Suceava

Data evaluării: 26.07.2024

Aria construită

Ac (mp) = 153,0

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Ac (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					0,997	0,9653	
Infrastructură							
1	FCBS	153,0	86,0	13.158,0	0,997	0,965	12.663,3
2				0,0	0,997	0,965	0,0
3				0,0	0,997	0,965	0,0
Total							12.663,3
Suprastructură / Structură							
1	STRCABL	153,0	110,3	16.875,9	0,997	0,965	16.241,4
2				0,0	0,997	0,965	0,0
3				0,0	0,997	0,965	0,0
Total							16.241,4
Finisaj interior							
1	FINLCAB	153,0	152,1	23.271,3	0,997	0,965	22.396,4
2	SCAGRESCL			0,0	0,997	0,965	0,0
3				0,0	0,997	0,965	0,0
Total							22.396,4
Instalații electrice							
1	ELINGRCL	153,0	19,2	2.937,6	0,997	0,965	2.827,2
2				0,0	0,997	0,965	0,0
3				0,0	0,997	0,965	0,0
Total							2.827,2
Instalații sanitare							
1	CALAWC	00	00	0,0	0,997	0,965	0,0
2				0,0	0,997	0,965	0,0
3				0,0	0,997	0,965	0,0
Total							0,0
Instalații de încălzire							
1	INCCAB	153,0	25,2	3.855,6	0,997	0,965	3.710,6
2				0,0	0,997	0,965	0,0
3				0,0	0,997	0,965	0,0
Total							3.710,6
Învelitori							
1	INTIG	200,0	84,9	16.980,0	0,997	0,965	16.341,6
2				0,0	0,997	0,965	0,0
3				0,0	0,997	0,965	0,0
Total							16.341,6
Fațade							
1	FSTROP	100,0	51,0	5.100,0	0,997	0,965	4.908,3
2				0,0	0,997	0,965	0,0
3				0,0	0,997	0,965	0,0
Total							4.908,3
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)							79.088,8
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP, LEI/MP)							516,9
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)							66.461,2
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP, LEI/MP)							434,4

2.3.5. CABANĂ

Denumire	Simbol	Defalcare costuri			Total cheltuieli directe (lei/mp)	Coeficient recapitalizare deviz analitic	Total cost deviz analitic (lei/mp)
		Material (lei/mp)	Manoperă (lei/mp)	Transport și utilaje (lei/mp)			
		A	B	C	D=A+B+C	E	F=DxE
Structură							
ziduri de piatră	STRCABP	373,8	478,5	82,5	894,8	1,510	1350,0
terori ecantat	STRCABL	148,0	135,6	4,6	288,2	1,510	435,1
Finisaj							
la perete din zidărie de piatră	FINPCAB	133,7	206,7	6,9	347,3	1,515	525,2
la perete din lemn masiv	FINLCAB	184,1	206,2	4,5	394,8	1,512	596,9
Instalații electrice	ELCAB	14,9	37,2	0,3	52,4	1,448	75,9
Încălzire cu apă caldă de terasă + caz de fum	INCCAB	53,3	10,7	2,8	66,8	1,487	99,2
Încălzire							
tepale orizontale	INVTZ	84,1	58,0	3,3	145,4	1,435	208,6
tepale longitudinale	INVTL	173,2	44,3	2,3	219,8	1,427	313,7
tipie profilată ceramică	INVTIG	130,9	87,2	5,5	223,6	1,434	320,8
din sticlă	INVSICAB	84,8	54,3	0,5	139,6	1,508	210,4
Finisaj terasa cu forșat și terasă cimentată cu roșu stabilizat pentru a împiedica apariția apei	FSTROP	18,4	114,5	3,2	136,1	1,478	200,3

ANSAMBLURI SANITARE

Tipuri obiecte sanitare	Simbol ansamblu sanitar	Defalcare costuri			Total cheltuieli directe (lei/ansamblu)	Coeficient recapitalizare deviz analitic	Total cost deviz analitic (lei/ansamblu)
		Material (lei/ansamblu)	Manoperă (lei/ansamblu)	Transport și utilaje (lei/ansamblu)			

Analiza deprecierei fizice prin metoda vârstă - durată de viață utilă

Deprecierea fizică reprezintă „o pierdere de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare”. Atunci când se utilizează metoda vârstă - durată de viață, pentru estimarea deprecierei fizice, formula este:

Deprecierea fizică = Vef: DVU x costul de nou

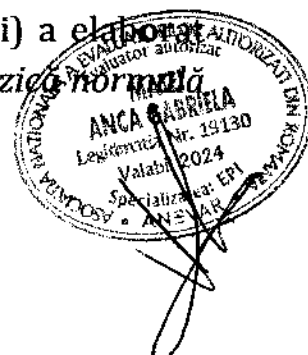
Vârsta efectivă (Vef) reprezintă „vârsta indicată de starea tehnică și de utilitatea unei construcții și se bazează pe raționamentul și interpretarea evaluatorului asupra percepțiilor pieței”. Primul element analizat în estimarea vârstei efective este vârsta cronologică.

Vârsta cronologică reprezintă „numărul de ani care au trecut de la finalizarea construirii clădirii”. Aceasta este fundamentală pentru analiza vârstă - durată de viață, aplicată pentru estimarea deteriorării fizice a componentelor cu durată de viață scurtă și a componentelor cu durată de viață lungă ale unei clădiri.

Durata de viață utilă (DVU) este „perioada de timp în care o construcție sau o componentă a unei construcții poate fi în mod rezonabil considerată că îndeplinește funcția pentru care a fost proiectată”. Conform Glosarului IVS, durata de viață utilă reprezintă „perioada în care un activ este preconizat a fi disponibil pentru utilizare de către o entitate”.

Durata de viață utilă este diferită de durata normală de funcționare, utilizată pentru determinarea amortizării mijloacelor fixe, indicată de H.G. nr.2139/2004 Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe.

În România, ÎNCERC (Institutul de Cercetări în Construcții) a elaborat **Normativul P135/1999 - Ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală**



la mijloacele fixe din grupa I-a - Construcții. De asemenea, în vederea determinării corecte a uzurii fizice a clădirilor ce urmau să fie demolate, ÎNCERC a elaborat un ghid tehnic care a fost legiferat prin HCM nr. 860/1973. În anexele acestui ghid au fost precizate ponderile costurilor elementelor constructive ale fiecărui subsistem component al unei clădiri, duratele de viață utilă a elementelor de construcții și instalații (tabel prezentat în anexa 3 a cărții *Metoda costurilor segregate*, Șchiopu, 2012). Aceste informații au permis aprecierea unei durate de viață utilă pentru fiecare dintre subsistemele componente a unei clădiri.

Duratele de viață au fost preluate din Catalogul de costuri III, cap. 6 - "Tabel cu propuneri privind duratele de viață pe subsisteme" (anexe). Aceste durate de viață utilă au fost analizate pe baza informațiilor din anexele HCM nr. 860/1973 și din indicațiile pentru uzurile fizice ale normativului P135/1999.

Duratele de viață au fost preluate din Catalogul de costuri III, cap. 6, "Tabel cu propuneri privind duratele de viață pe subsisteme"

TABEL CU PROPUNERI PRIVIND DURATELE DE VIAȚĂ UTILĂ PE SUBSISTEME

NR. CR.	SISTEM CONSTRUCTIV	SUBSISTEMELE UNEI CLĂDIRI										
		STRUCTURA		FINISAJ		TERASE		SARPANTE+ INVELITORI				
		INFRASTR.	SUPRASTR.	INTERIOR	FATADE*	HIDROIZOL**	STR. SUPORT	TIGLA	LINDAB	TABL. Zn	AZBOCIM.	Tb. CUT/O
1	BETON-CARAMIDA	100	100	80	60-100	15	60	80	50	40	20	25
2	BETON-BETON	100	100	70	60-100	15	60	80	50	40	20	25
3	BETON-METAL	100	100	70	60-100	15	60	80	50	40	20	25
4	BETON LEMN	100	60	50	50	15	60	80	50	40	20	25

* Duratele de Viață utilă a fațadelor **100 ani** pentru simliplatra, placaje marmora, **80 ani** placaje plăci ceramice, **60 ani** finisaje curente cu mortar M50-

** Costul hidroizolației aferente teraselor necirculabile reprezintă **28 %** din costul subsistemului și **22%** în cazul teraselor circulabile. Terasa circulabilă sau r subsistem compus din 2 elemente unul dintre ele cu durată de viață scurtă (hidroizolațiile) și altul cu durată de viață lungă (betonul de pantă, șapa de egalizare. Modul de calcul în ceea ce privește valoarea deprecierei pentru fiecare componență în parte, este după cum urmează:

- infrastructura de rezistență: raportul reprezintă numărul de ani de la data edificării și durată de viață care este de 100 ani:
 - 60/100 multiplicat cu 100 = 60%;
- instalații electrice/încălzire: raportul reprezintă vârsta clădirii și durată de viață care este de 35 ani:
 - 60/35 multiplicat cu 100 = 100%;
- Finisaje/fațade: raportul reprezintă vârsta clădirii și durată de viață care este de 50 ani:
 - 30/50 multiplicat cu 100 = 60%;
- învelitoare: raportul reprezintă numărul de ani de la data montării și durată de viață care este de 80 ani:

- 60/80 multiplicat cu 100 = 75%;

În urma aplicării deprecierei pentru fiecare componență în parte, conform celor descrise în rândurile de mai sus și în raport de informațiile deținute, situația valorilor este după cum urmează:

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii				
		Sdc (mp) = 153,0		
Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)
1	Structură de rezistență	28.904,7	60%	11.561,9
2	Finisaj	22.396,4	60%	8.958,6
3	Instalații electrice	2.827,2	100%	0,0
4	Instalații sanitare	0,0	0%	0,0
5	Instalații de încălzire	3.710,6	100%	0,0
6	Învelitori și terase	16.341,6	75%	4.085,4
7	Fațadă	4.908,3	60%	1.963,3
Total cost cu tva (Euro, Lei)		79.088,9		26.569,2
Total cost cu tva (Euro/mp, Lei/mp)		516,9		173,7
Total cost fără tva (Euro, Lei)		66.461,2		22.327,0
Total cost fără tva (Euro/mp, Lei/mp)		434,4		145,9

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- toate analizele si valorile au fost indicate la data evaluarii;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul raportului;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu este afectata de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat rationamente impartiale privite din optica aplicarii lor într-un mediu care promoveaza transparenta si minimizeaza influenta oricaror factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- **evaluarea este o opinie asupra unei valori.**

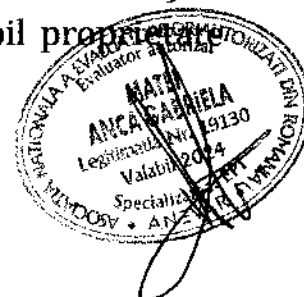
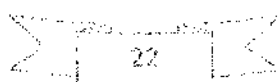
4.2. STABILIREA CHIRIEI DE PIAȚĂ

Analiza ratei totale de capitalizare

Capitalizarea presupune convertirea venitului viitor într-o valoare prezentă, prin aplicarea unei rate de venit adecvate, extrasă de pe piață specifică sau prin aplicarea unui multiplicator de venit, estimat tot prin cercetarea pieței. În mod simplist, relația matematică dintre venitul stabilizat și valoarea de piață a proprietății este:

$$\text{valoarea} = \text{venitul} : \text{rata capitalizare.}$$

Dina analiza de piață, studiu revistelor de profil (ex. revista *Valoarea*) si având în vedere faptul că în spetă este vorba despre un imobil proprietate



publică, destinat închirierii unor prestatori de servicii, cu procentul gradului de neocupare de 2%/4% si cheltuieli de exploatare minime care nu se includ în valoarea chiriei, a rezultat că valoarea ratei de capitalizare este cuprinsă între 8% - 10%, sens în care se va alege rata de capitalizare cea mai mică, respectiv 8%.

CBRE România

Segment de piață	Scenariu	Clase 150-170 mp Timpusara
Spații de birouri		
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Prime rent: 20 central: 14-19.5 semicentral: 12.5-16.50 periferie: 8-10	11
Rata medie de neocupare (%)	15.03%	15% Cluj Nap Brasov Timisoara
Rata de capitalizare (%) *	7.5%	8%
Centre comerciale		
Chirie brută pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	75	25
Rata de capitalizare (%) *	7.5%	8%
Industrial		

Abordarea prin metoda capitalizării directe - proprietate evaluată:

Chirie lunară (EUR) brută	
Venituri brute potențiale VBP (EUR/an)	1784
Grad de neocupare (4%)	72
Venituri brute efective VBE (EUR/an)	1712
Cheltuieli din exploatare (0%)	0
Venit net efectiv (EUR/an)	1712
Rata de capitalizare (%)	8%
Curs euro lei/EUR	4,97
Valoare imobil (EUR)	22.300
Valoare piață (lei)	110.830
Chirie lunară rotunjită (EUR)	142
Chirie lunară rotunjită (LEI)	700

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea de piață este o reprezentare a prețului agreat de vânzător si cumpărător în condițiile definiției valorii de piață. Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat într-o piață deschisă si competitivă; în lipsa existentei unei astfel de piețe, valoarea obținută prin tranzacție va fi diferită de valoarea de piață, în măsura în care condițiile concrete de tranzacționare diferă de cele descrise în definiția valorii de piață. În acest context, în procesul de evaluare, evaluatorul a fost nevoit să întreprindă o cercetare adecvată si relevantă, pentru ca valoarea recomandată să fie calificată ca fiind normală si rezonabilă pentru scopul dorit.

În concordantă cu scopul raportului, această estimare trebuie percepută de destinatar, așa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie imparțială, rezonabilă, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante, cunoscute. Ea rămâne totuși o opinie si reprezintă percepția evaluatorului, referitor la cel mai probabil preț optenabil în cadrul unei tranzacții.

Având în vedere, pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea abordării prin cost pentru constrcutie, relevanța acestora și informațiile care au stat la baza aplicării sale, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, concluzia asupra valorii de piață a chiriei proprietății imobiliare descrise, este:

VALOAREA CHIRIE (rotunjită)	700 lei/lună
---------------------------------------	---------------------

Întocmit - evaluator autorizat EPI,
jr. Matei Anca Gabriela

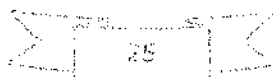
26.07.2024

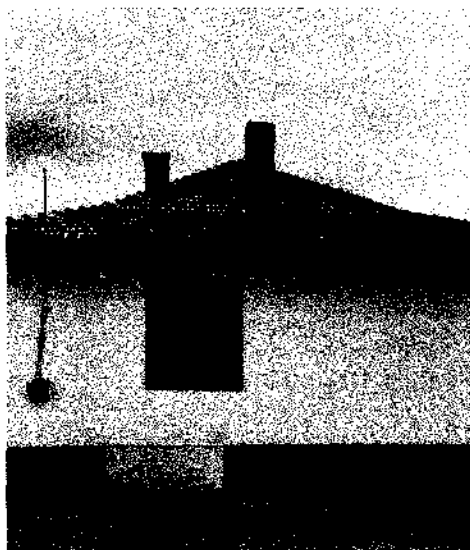


VI. ANEXE

ANEXA 1 – Acte de proprietate

ANEXA 2 – Fotografii ale bunului evaluat







Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Campulung Moldovenesc

CARTE FUNCİARĂ NR. 30899
COPIE

Carte Funciară Nr. 30899 Fundu Moldovei

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Delut, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30899	1.000	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	30899-C1	Loc. Delut, jud. Suceava	S. construita la sol:153 mp; SCOALA GENERALA DELUT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9149 / 16/11/2010		
Act Administrativ nr. 20, din 07/07/2000 emis de CONSILIUL LOCAL FD MOLD (act administrativ nr. 21/24-08-1999 emis de CONSILIUL LOCAL FD MOLD:);		
B1	se noteaza ca din parte a imobilelor cu nr.top.3211/2 si 3213/2 din CF 3346 (CF 30842) Fundu Moldovei s-a format imobilul cu nrr.cad. 30899.	A1, A1.1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1, A1.1
1) COMUNA FUNDU MOLDOVEI - DOMENIUL PUBLIC		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro



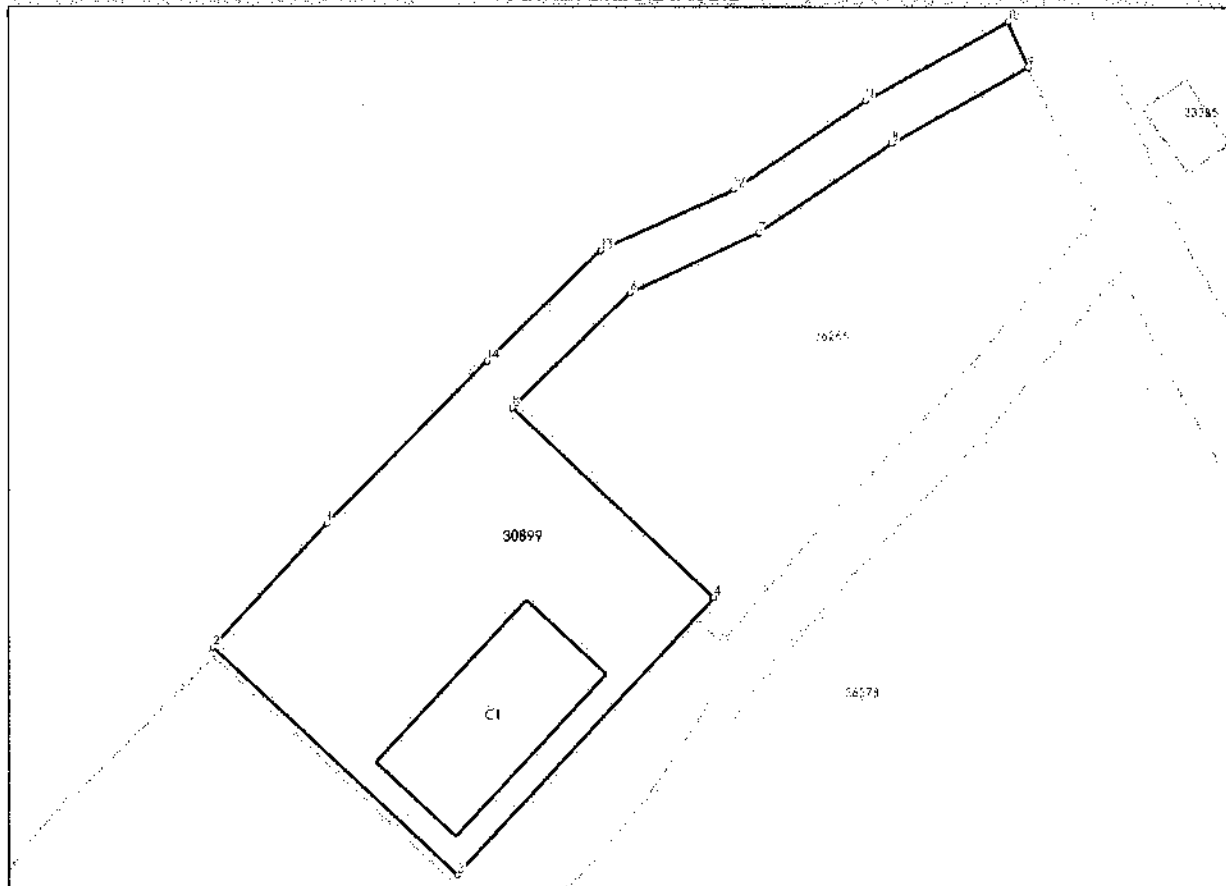
Formular versiunea 1.1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30899	1.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.000	-	1	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	30899-C1	construcții administrative și social culturale	153	Cu acte	S. construita la sol:153 mp; SCOALA GENERALA DELUT

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.401
2	3	26.511
3	4	30.142

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresă epay.ancpi.ro



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	22.004
5	6	13.168
6	7	11.313
7	8	12.808
8	9	12.488
9	10	4.015
10	11	13.026
11	12	12.667
12	13	11.666
13	14	12.708
14	1	18.153

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

