

EVALUATOR – EPI CIOCÎNTĂ AUREL GABRIEL
e-mail: ciocinta_aurel_gabriel@yahoo.com
tel. 0723.990.462

Nr. 18/ 04 aprilie 2023

RAPORT DE EVALUARE

**Proprietate imobiliară tip „Spațiu desfășurare activități medicale”
amplasată în intravilanul satului Tăcuta, comuna Tăcuta, județul Vaslui**



Proprietar: U.A.T. Tăcuta, județul Vaslui
Client: U.A.T. Tăcuta, județul Vaslui
Utilizator: U.A.T. Tăcuta, județul Vaslui
Data evaluării: 04.04.2023

Evaluator
Aurel-Gabriel CIOCÎNTĂ

APRILIE 2023



Cuprins

1. REZUMATUL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.....	4
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
2.1. Identificarea și competența evaluatorului:	5
2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați:	5
2.3. Scopul evaluării:.....	5
2.4. Identificarea proprietății:.....	5
2.5. Tipul valorii și definiția acesteia:	6
2.6. Data evaluării:	6
2.7. Documentarea pentru elaborarea raportului de evaluare:	6
2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate:.....	6
2.9. Ipoteze și ipoteze speciale:	7
2.9.1. Ipoteze.....	7
2.9.2. Ipoteze speciale	8
2.10. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare:	8
2.11. Declararea conformității evaluării cu SEV	8
2.12. Descrierea raportului	9
2.13. Certificarea evaluatorului	9
3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....	11
3.1. Identificarea și descrierea proprietății imobiliare:	11
3.2. Descrierea situației juridice:.....	12
3.3. Componente nonimobiliare:	12
3.4. Istoricul subiectului:.....	12
3.5. Informații despre localitate:	12
3.6. Informații despre zonă și vecinătăți:	13
3.7. Descrierea amplasamentului:	13
4. ANALIZA DE PIAȚĂ.....	14
4.1. Tipul proprietății, definirea pieței:	14
4.2. Fapte curente:	14
4.3. Cererea solvabilă:.....	14
4.4. Oferta competitivă:.....	15
4.5. Analiza echilibrului pieței:	15
4.6. Analiza celei mai bune utilizări CMBU:.....	16
5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	18
5.1. Abordări, alegerea metodelor	18
5.2. Abordarea prin piață.....	18
5.3. Abordarea prin venit.....	18
5.4. Abordarea prin cost	18
5.5. Determinarea valorii chiriei lunare minime	22
6. RECONCILIAREA	23
7. ANEXE	24

1. REZUMATUL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Identificarea și competența evaluatorului: Ciocîntă Aurel-Gabriel, în calitate de membru titular al ANEVAR, specializarea *Evaluare Patrimoniu Imobiliar*, având legitimația nr. 18518, declară că acest raport de evaluare a fost întocmit și elaborat în conformitate cu *Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, ediția 2022* și respectă codul deontologic al evaluatorului. Proprietatea a fost inspectată de către evaluatorul titular Ciocîntă Aurel-Gabriel, la data de 737515.

Identificarea clientului și a utilizatorului: Raportul de evaluare a fost solicitat de Primăria Comunei Tăcuta, județul Vaslui, prin domnul IONEL FLORIN în calitate de primar.

Proprietarul imobilului în calitate de client este și utilizatorul acestui raport.

Identificarea proprietății imobiliare: Proprietatea imobiliară de tip *Spațiu pentru desfășurarea activității medicale* este amplasată în satul Tăcuta, comuna Tăcuta, cod 737515, județul Vaslui – **conform declarației domnului IONEL FLORIN în calitate de primar.**

Dreptul de proprietate evaluat: Proprietatea a fost evaluată ÎN IPOTEZA ca fiind liberă de sarcini, cu mențiunea că nu mi-a fost pus la dispoziție un extras de carte funciară la zi.

Scopul evaluării: informarea proprietarului asupra valorii minime a chiriei lunare pentru imobilul cu destinația – *Spațiu pentru desfășurarea activității medicale*, situat în satul Tăcuta, comuna Tăcuta, cod 737515, județul Vaslui, identificat cu nr. inventar 202 în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniului public al comunei Tăcuta*, în vederea închirierii acestuia.

Data cursului valutar: 03.04.2023 – 4,9419 Lei/€ curs BNR.

Concluzii asupra valorii:

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, scopul evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate și ținând cont de factorii ce influențează valoarea (utilitatea, raritatea), concluzionăm că proprietatea imobiliară *Spațiu desfășurare activități medicale*, situat în intravilanul satului Tăcuta, comuna Tăcuta, județul Vaslui, înscris la nr. crt. 202 în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniului public al comunei Tăcuta* a fost estimată la:

Valoare chirie lunară minimă - 5,28 lei/m²/lună fără TVA

Valoare chirie lunară minimă - 1,07 €/m²/lună fără TVA

04 aprilie 2023

Evaluator


Aurel-Gabriel CIOCÎNTĂ



2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Identificarea și competența evaluatorului:

Ciocîntă Aurel-Gabriel, în calitate de membru titular al ANEVAR, specializarea *Evaluare Patrimoniu Imobiliar*, având legitimația nr. 18518, declar că acest raport de evaluare a fost întocmit și elaborat în conformitate cu *Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2022* și respectă codul deontologic al evaluatorului.

Valoarea estimată este rezultatul analizelor, opiniilor și concluziilor mele profesionale personale, imparțiale, și nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori de către client sau orice altă persoană care are interese cu privire la client ori la proprietatea evaluată.

Nu am avut și nu am nici un interes cu privire la proprietatea evaluată și nu am avut și nu am relații particulare cu nici una dintre părțile implicate în prezenta misiune de evaluare.

Remunerarea evaluării este independentă de valoarea estimată ori de obținerea unei anumite valori. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii obiectului evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința expertului, sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați:

Raportul de evaluare a fost solicitat de Primăria Comunei Tăcuta, județul Vaslui, prin domnul IONEL FLORIN în calitate de primar.

Proprietarul imobilului în calitate de client este și utilizatorul acestui raport.

2.3. Scopul evaluării:

Scopul evaluării este informarea proprietarului asupra valorii minime a chiriei lunare pentru imobilul cu destinația – *Spațiu pentru desfășurarea activității medicale*, situat în satul Tăcuta, comuna Tăcuta, cod 737515, județul Vaslui, identificat cu nr. inv. 202 în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniului public al comunei Tăcuta*, în vederea închirierii acestuia.

2.4. Identificarea proprietății:

Proprietatea imobiliară de tip *Spațiu pentru desfășurarea activității medicale*, situat în satul Tăcuta, comuna Tăcuta, cod 737515, județul Vaslui, identificat cu nr. inventar 202 în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniului public al comunei Tăcuta*.

Proprietatea imobiliară care aparține domeniului public al comunei Tăcuta este inalienabilă și conform legii poate fi concesionată sau închiriată în condițiile legii, în situația noastră prin licitație publică.

Comuna Tăcuta este proprietară cu drepturi depline pe spațiul analizat și proprietatea imobiliară este liberă de sarcini, conform informațiilor și datelor puse la dispoziție de reprezentanții instituției.

Clădirea cu destinația Spațiu pentru desfășurarea activității medicale este deținută de Primăria Tăcuta în baza H.C.L. nr. 10 din 24.04.2001.

Această clădire a mai făcut obiectul unei închirieri aprobată cu H.C.L. Tăcuta nr. 33/2017.

2.5. Tipul valorii și definiția acesteia:

Ținând cont de scopul evaluării, valoarea adecvată ce va fi estimată de către evaluator este valoarea de piață.

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”- Definiție din *Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2022 – SEV 100-Cadrul general*, Valoarea de piață – paragraful 29.

Chiria de piață definită conform *Standardelor de evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2022*, 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”**.

2.6. Data evaluării:

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei de **22.01.2021**, dată la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Inspecția proprietății imobiliare de către evaluator în teren a avut loc în data de 28.03.2023.

Culegerea informațiilor despre proprietăți comparabile, tranzacții, oferte, vânzări pentru terenuri a fost făcută de evaluator în perioada 28.03.2023 - 02.04.2023.

Analiza și calculele au fost finalizate în perioada 28.03.2023 - 02.04.2023, iar rezultatul evaluării este valabil la data de 02.04.2023, curs BNR 1€ = 4,9419 lei.

Raportul de evaluare a fost întocmit la data de **03.04.2023**.

2.7. Documentarea pentru elaborarea raportului de evaluare:

Inspecția proprietății s-a efectuat în data de 28.03.2023, în prezența reprezentantului Primăriei Comunei Tăcuta, județul Vaslui, delegat de către domnul primar IONEL FLORIN și a constat în identificarea, vizionarea bunului, fotografierea și culegerea datelor.

La această dată, reprezentanții Primăriei Comunei Tăcuta au înmănat evaluatorului copii după documentele privind proprietatea imobiliară, anexate la prezentul raport, astfel:

a) H.C.L. Tăcuta nr. 10 din 24.04.2001;

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

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

2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate:

La întocmirea raportului de evaluare, au fost utilizate următoarele surse:

- a) H.C.L. Tăcuta nr. 10 din 14.04.2001;
- b) Informații furnizate de agenții imobiliare, proprietari, publicații de profil privind ofertele-prețurile de tranzacționare și tendințele consemnate recent pe piața imobiliară locală;
- c) Site-uri: www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.publi24.ro ;
- d) Standardele de evaluare a bunurilor din România, ediția 2022;
- e) Revista “Valoarea”;
- f) Metoda costurilor de înlocuire/ Corneliu Schiopu - București, Editura IROVAL, 2011;
- g) Inspecția proprietăților în scopul evaluării - Corneliu Șchiopu, ediția a șasea, 2010;

- h) Construcții, clădiri și alte construcții ingineresti – Constantin Peștișanu, Cristina Burlacu și Corneliu Șchiopu, Colecția Biblioteca ANEVAR, 2010.

A. Informații primite de la client

- informații certe
 - elementele și datele de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren;
 - scopul evaluării.

Responsabilitatea pentru aceste informații revine în exclusivitate clientului – Primăria Comunei Tăcuta.

B. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive ale proprietății evaluate;
- documente ce atestă dreptul de proprietate – H.C.L. Tăcuta nr. 10 din 24.04.2001;
- informații despre vecinătate, zonă și localitate;
- date privind piața imobiliară zonală/regională, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanții pe piață;
- date despre prețuri publicate de principalii analiști de piață recunoscuți.

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale:

2.9.1. Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții UAT Tăcuta, județul Vaslui și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil dacă nu se specifică altfel.
- Copiile după documentele oficiale se consideră a fi conform cu originalul.
- ***Proprietatea este evaluată fără sarcini;***
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- Informațiile furnizate de terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit;
- Se presupune că proprietatea imobiliară evaluată este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare în vigoare exceptând situația când în raportul de evaluare nu a fost identificată, descrisă și considerată o non-conformitate;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății evaluate care ar face ca aceasta să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;

- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în măsura disponibilității faptelor și informațiilor la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și altor date/informații despre care evaluatorul nu are cunoștință.

2.9.2. Ipoteze speciale

- Nu sunt.

2.10. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare:

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat și nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care să apară.

Publicarea parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. Conținutul acestui raport, atât în totalitate, cât și în parte, este confidențial și nu va fi copiat, transmis sau utilizat, parțial sau total, decât cu acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului.

Se interzice utilizarea valorilor din prezentul raport în alte lucrări de evaluare, expertize, studii de piață, etc.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

Acest raport nu va fi copiat, transmis sau utilizat, parțial sau total, decât cu aprobarea prealabilă scrisă a autorului, respectiv Ciocîntă Aurel-Gabriel – membru titular ANEVAR și numai în scopul specificat în prezenta lucrare.

Raportul va fi utilizat de beneficiari doar pentru scopul menționat în lucrare. Se interzice eliberarea de adeverințe pentru terți cu valori extrase din prezentul raport de evaluare, în vederea înregistrării în contabilitatea persoanelor juridice, operație cu implicații fiscal ce presupune o evaluare și un tratament specific.

Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se realizează în funcție de prevederile din raport. Valorile separate alocate elementelor componente nu trebuie utilizate în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință.

2.11. Declararea conformității evaluării cu SEV

Ciocîntă Aurel Gabriel în calitate de membru titular al ANEVAR având legitimația nr. 18518, declară că raportul de evaluare este elaborat în conformitate cu Standardelor de evaluare a bunurilor, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, ediția 2022:

- SEV 100 - Cadru general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare

- SEV 103 - Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară
- GEV 630 - Evaluare bunurilor imobile

2.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare a imobilului conține toate calculele efectuate în aplicarea metodelor, trimiteri la toate sursele de informații utilizate, și este transmis în original (un exemplar) clientului sub forma unui dosar legat, conținând scrisoarea de transmitere, raportul propriu-zis și toate anexele.

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardelor de evaluare a bunurilor, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, ediția 2022.

2.13. Certificarea evaluatorului

Evaluatorul Ciocîntă Aurel-Gabriel, membru titular al ANEVAR, legitimitația nr. 18518, semnează raportul de evaluare asumându-și responsabilitatea pentru cele scrise în acesta și certifică în cunoștință de cauză după cum urmează:

1. Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale mele, în calitate de evaluator.
2. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de mine, în calitate de evaluator, ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data de 28.03.2023, în prezența reprezentantului proprietarului.
3. Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
4. De asemenea, precizez că în calitate de evaluator că nu am niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.
5. Onorariul ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
6. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea nici unei alte persoane.
7. Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2022:
 - SEV 100 - Cadru general
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
 - SEV 102 – Documentare și conformare
 - SEV 103 - Raportare

- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară
- GEV 630 - Evaluare bunurilor imobile

și se supune legislației în vigoare.

8. cerințele adecvate de calificare profesională, cunoștințele și experiența necesare pentru a îndeplini misiunea de evaluare în mod competent;

9. Dețin calitatea de **Evaluator ANEVAR** specialitatea **Evaluarea Proprietăților Imobiliare (EPI)**, confirmat pentru anul 2023.

Evaluatorul, nu se obligă să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

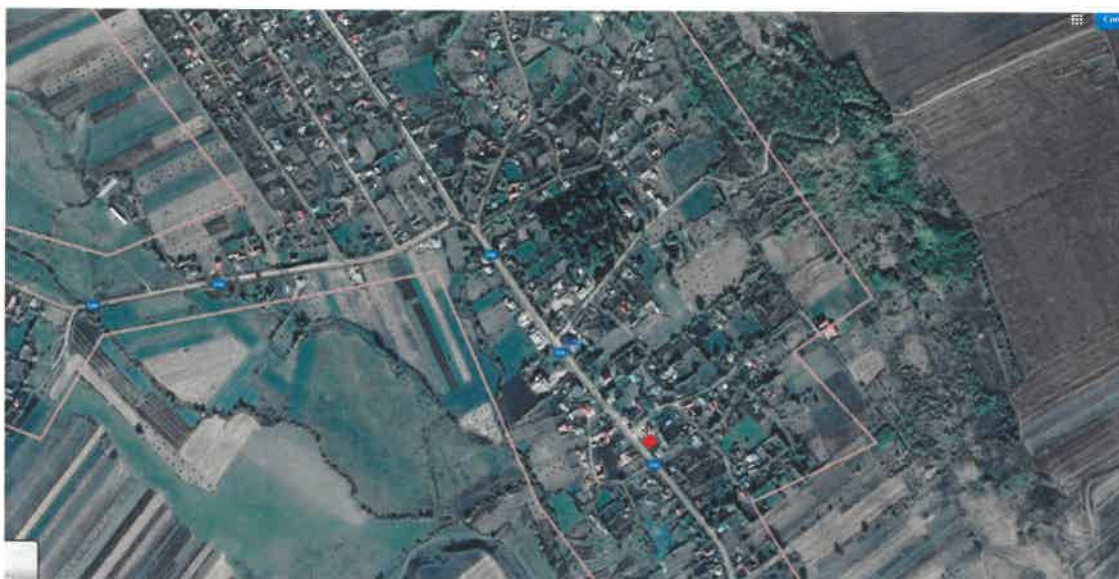
3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

3.1. Identificarea și descrierea proprietății imobiliare:

Obiectul evaluării îl reprezintă proprietatea imobiliară, *Spațiu pentru desfășurare activități medicale*, situat în satul Tăcuta, comuna Tăcuta, cod 737515, județul Vaslui, teren în suprafață de $S_u = 145$ mp și $S_{cd} = 195$ mp.

Suprafața construită a fost preluată din H.C.L. Tăcuta nr. 10/2001 – pentru aprobarea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunei Tăcuta.

Nu există o documentație cadastrală sau de altă natură (întocmită de o persoană autorizată), prin urmare am estimat suprafața utilă în urma inspecției efectuate la teren $S_u = 145$ mp.



Detalii tehnice:

- Regimul de înălțime – parter
- $S_{cd} = 195 \text{ m}^2$
- $S_u = 145 \text{ m}^2$
- Structura de rezistență: fundații continue din beton armat, suprastructură cu grinzi, stâlpi și planșeu din beton armat, închideri perimetrice din cărămidă.
- Sistem de termoizolare – inexistent.
- Fundații – continue sub ziduri din beton armat
- Finisaje – faianță și var pe interior
- Compartimentări – cărămidă
- Tâmplărie – termopan
- Pardoseli – gresie
- Instalații de iluminat – becuri incandescente
- Instalații de încălzire – centrală pe lemne.
- La interior și exterior clădirea a fost întreținută destul de bine, fiind efectuate lucrări de reparații curente, starea fizică fiind considerată *BUNĂ*.

Accesul la proprietate se face din DJ246, proprietatea fiind situată în satul Tăcuta la cca. 43 Km de municipiul Iași și 44 km de municipiul Vaslui.

La momentul inspecției proprietatea nu era ocupată.

3.2. Descrierea situației juridice:

a) H.C.L. Tăcuta nr. 10 din 24.04.2001;

Documentele menționate mai sus, au fost puse la dispoziția evaluatorului, de către reprezentanții Primăriei Comunei Tăcuta sau se regăsesc în baza de date personal a evaluatorului.

În baza celor declarate de reprezentanții primăriei și a documentelor menționate, imobilul se consideră a fi deținut cu **drept deplin de proprietate** de Primăria Comunei Tăcuta, județul Vaslui.

3.3. Componente nonimobiliare:

– nu este cazul.

3.4. Istoricul subiectului:

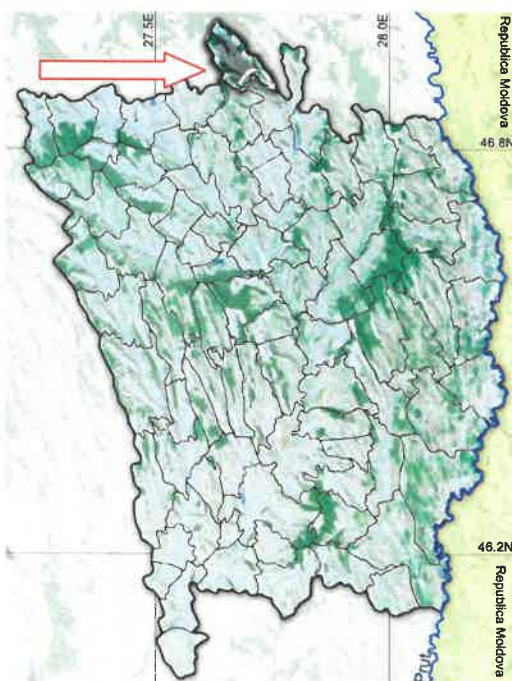
Clădirea Primăriei Comunei Tăcuta a intrat în domeniul public la UAT Tăcuta în anul 2001 în baza H.C.L. Tăcuta nr. 10 din 24.04.2001.

Din *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al statului aprobat cu H.C.L. Tăcuta nr. 10 din 24.04.2001*, am obținut date și informații asupra anului PIF a clădirii analizate ca fiind anul 1941. Clădirea nu a suferit modernizări sau reparații capitale, în schimb au fost efectuate lucrări de întreținere și mentenanță, astfel că la această dată, imobilul se prezintă într-o stare bună,

3.5. Informații despre localitate:

Tăcuta este o comună în județul Vaslui, Moldova, România, formată din satele Cujba, Dumasca, Focșeasca, Mircești, Protopopești, Sofieni și Tăcuta (reședința).

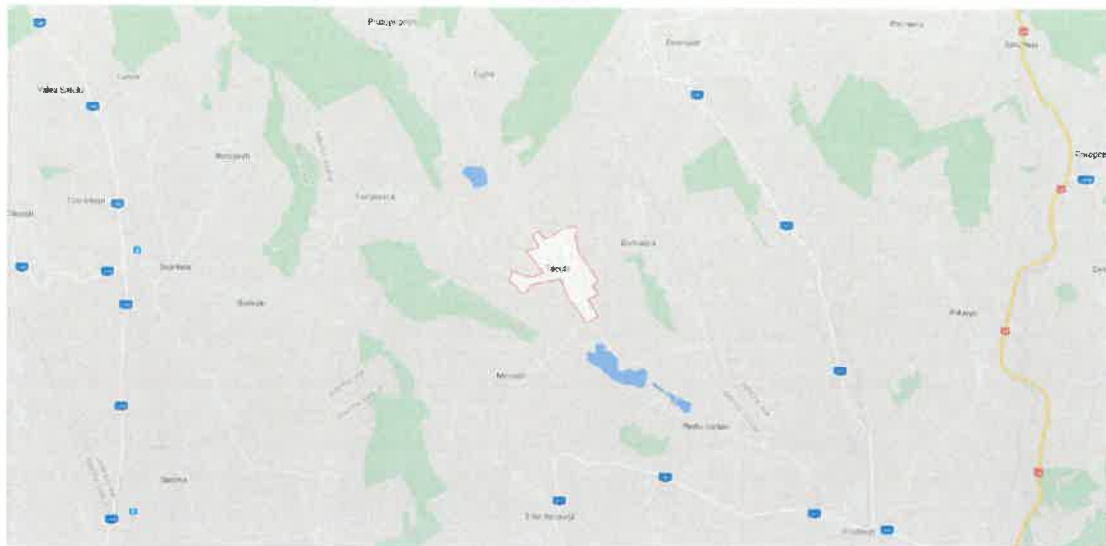
Atestată documentar de pe vremea lui Ștefan cel Mare, Tăcuta este cea mai nordică comună din județ, învecinându-se la N, la E și la V cu localități din județul Iași.



Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Tăcuta se ridică la 3.248 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 3.426 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (94,98%), cu o minoritate de ruși lipoveni (1,26%).

Pentru 3,76% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (90,76%), dar există și minorități de penticostali (3,36%) și ortodocși de rit vechi (1,42%). Pentru 3,82% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Suprafața administrativă a comunei Tăcuta este de 6.063 ha.



Comuna Tăcuta se compune din satele: Tăcuta, Mircești, Dumasca, Protopopești, Focsasca, Cujba, Sofieni și se învecinează:

- la Nord – cu satul Poiana cu Cetate din comuna Grajduri, județul Iași;
- la Sud – cu satul Rediu Galian din comuna Codașți județul Vaslui;
- la Est – cu comuna Dobrovăț județul Iași;

la Vest – cu satul Tufeștii de Sus, comuna Scanteia județul Iași și cu satul Emil Racoviță (Surănești), din comuna Danești județul Vaslui.

3.6. Informații despre zonă și vecinătăți:

Proprietatea imobiliară subiect al prezentului raport de evaluare este amplasată aproximativ în centrul satului Tăcuta, comuna Tăcuta la cca. 200 m de primărie, la vest de DJ246, la o distanță de 40 km de municipiul Vaslui.

Caracteristicile zonei se răsfrâng în mod pozitiv asupra proprietății imobiliare evaluate.

3.7. Descrierea amplasamentului:

Amplasamentul studiat este plan, are stabilitatea generală și locală asigurate, nu este supus inundațiilor și viiturilor de apă. Sub aspect juridic nu au fost semnalate litigii între proprietari și vecini referitoare la limitele proprietății.

Accesul la proprietate se face din DJ246, proprietatea fiind situată în satul Tăcuta la cca. 43 Km de municipiul Iași și 44 km de municipiul Vaslui.

Proprietatea imobiliară evaluată dispune de utilitățile zonei (curent electric și încălzire sobe).

4. ANALIZA DE PIAȚĂ

4.1. Tipul proprietății, definirea pieței:

Proprietatea imobiliară *Spațiu pentru desfășurarea activității medicale* este situată în satul Tăcuta, comuna Tăcuta, cod 737515, județul Vaslui și este identificat cu nr. inventar 202 în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniului public al comunei Tăcuta*.

Analiza pieței constă în identificarea și studierea pieței pentru un anumit bun sau serviciu și constituie baza pentru a determina **cea mai bună utilizare a unei proprietăți**. Valoarea de piață a proprietății analizate este în mare măsură în funcție de poziția competitivă pe piața sa.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii, ei putând fi cumpărători, vânzători, chiriași, proprietari, creditori, debitori, constructori, administratori, investitori sau intermediari.

Analiza de piață cuprinde studiul pieței terenurilor libere, relația dintre cererea solvabilă și oferta competitivă, gradul de echilibru care creează această piață.

În procesul de evaluare este necesar să se examineze următorii factori:

- ☐ tipul proprietății
- ☐ caracteristicile proprietății – grad de ocupare, baza de clienți, aspectul acesteia
- ☐ aria pieței – locală, regională, națională, internațională
- ☐ existența proprietăților echivalente disponibile – proprietăți cu atractivitate similară cu cea de evaluat.

Piața acestui tip de proprietate este o **pieță zonală**, specifică subpieței terenurilor cu construcții (spațiu nerezidențial), localizată geografic în județul Vaslui.

Aceasta este o **proprietate imobiliară de tip teren intravilan și clădire nerezidențială**. Piața imobiliară analizată va fi cea a terenurilor cu construcții.

Din punct de vedere a **caracteristicilor** proprietății avem următoarele:

- ☐ teren intravilan liber;
- ☐ baza de clienți a acestei pieți o constituie persoanele din municipiile Iași și Vaslui și din zona metropolitană, cu venituri peste medie, care pot apela la un credit ipotecar sau au afaceri proprii;
- ☐ proprietăți echivalente disponibile sunt cele din aria învecinată din județele Vaslui și Iași.

Aria de piață din care face parte proprietatea subiect este definită ca o piață cu atractivitate redusă, deoarece amplasamentul se află într-o zonă situată la o distanță semnificativă de așezări urbane și nu dispune încă de toate utilitățile.

4.2. Fapte curente:

Zona în care se găsește terenul este una cu o populație cu venituri medii și mai ales sub medie. Nu există tendințe de schimbare a destinației utilizării terenurilor.

4.3. Cererea solvabilă:

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se bazează în primul rând, pe identificarea și analiza cumpărătorilor sau chiriașilor, pe analiza nevoilor lor. Astfel se identifică tipul de proprietate în funcție de ceea ce poate oferi aceasta pentru un anumit utilizator (cumpărător sau chiriaș).

Pe piața zonală nu au avut loc în ultima perioadă foarte multe tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea de evaluat.

Având în vedere conjunctura economică actuală, totuși, cererea este redusă datorită lipsei de lichidități pe piață și faptului că instituțiile bancare și-au redus intervenția în piață prin creditarea acestora.

Factori ce influențează cererea sunt:

- Venitul populației care se orientează către această zonă sunt medii, cheltuielile pentru achizițioarea acestui tip de proprietate fiind medii. În cazul pieței analizate cererea este formată din persoane fizice sau juridice care dispun de resurse, venituri financiare stabile și care pot obține un credit imobiliar.
- Raportul între proprietari și chiriași: în zonă predomină proprietarii.
- Se va lua în considerare și opțiunea de închiriere a terenului pentru construirea de utilități publice.
- Aprecieri financiare, precum nivelul economiilor și condițiilor de împrumut – în ultima perioadă condițiile de acordare a creditelor s-au înăsprit. Pentru a contacta un credit este necesar ca familia sau persoanele ce doresc să achiziționeze o proprietate să aibă venituri cu mult peste medie. Cumpărătorii sunt interesați să cumpere, însă nici puterea de cumpărare a populației nu mai este aceeași ca în anii precedenți.

Având în vedere trăsăturile amplasării proprietății și ținând cont de caracteristicile sale intrinseci (amplasare, acces, dimensiuni, ritmul de dezvoltare) se poate aprecia că pentru proprietatea evaluată, cererea este redusă, deoarece nu există foarte multe persoane interesate care își permit să achiziționeze o proprietate similară în această zonă.

În prezent, piața imobiliară nu este o piață activă, este în stagnare. Se efectuează tranzacții doar sporadic.

Proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare prezintă un oarecare interes pe piața imobiliară datorită bunei amplasări în zonă.

4.4. Oferta competitivă:

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta competitivă presupune identificarea în aria de piață a stocului de produs finalizat, adică a proprietăților care există fizic și au ajuns la maturitate.

Analizând caracteristicile relevante ale subiectului evaluat, putem considera că este o proprietate unicat. Astfel nu au fost găsite date despre tranzacții sau oferte recente cu proprietăți comparabile.

Fiind situată în mediul rural nu au fost identificate contracte de închiriere cu proprietăți similare. Proprietarul nu a pus la dispoziția evaluatorului date privind fluxuri de numerar previzionate nici pentru perioada anterioară, nici pentru perioada ulterioară.

4.5. Analiza echilibrului pieței:

Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Oferta pentru un anumit tip de proprietate se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. 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. Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat.

În faza de documentare s-a avut în vedere găsirea tranzacțiilor certe comparabile.

În zonă, nu au fost găsite date despre tranzacții libere pe piață la data evaluării, astfel am lărgit aria de piață.

Piața imobiliară este stagnantă. Oferta este mai mare decât cererea și ambele sunt stabile însă nu ca urmare a echilibrului celor două, ci ca urmare a așteptărilor inegale ale cumpărătorilor și vânzătorilor.

În momentul de față nu consider ca este un echilibru între cerere și oferta, piața imobiliară fiind mai mult blocată. Tranzacțiile sunt relativ rare, majoritatea celor care reprezintă cererea ori nu au disponibilități suficiente și nu au posibilitatea obținerii unui credit bancar, ori sunt în expectativă privind scăderea prețurilor.

Pe baza analizei cererii și ofertei pe piața studiată a terenurilor libere, raportul este

Cererea < Oferta,

astfel putem afirma că, piața analizată este definită ca **pieță a cumpărătorului**.

Proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare prezintă interes pe piața imobiliară și își păstrează valoarea în viitor datorită unei amplasări relativ avantajoase, **dar lipsa tuturor utilităților influențează negativ valoarea acesteia**.

În aceste condiții timpul de expunere a unei proprietăți imobiliare oferite spre vânzare este mare, uneori chiar tranzacțiile nu mai sunt finalizate deoarece proprietarii nu renunță la prețurile exagerat de mari, în speranța că le vor vinde peste un an sau doi, atunci când piața va fi stabilizată și va avea un trend ascendent.

Piața rămâne o piață a consumatorului final, fie că acesta este un client doritor să își construiască o casă, fie că este dezvoltator.

4.6. Analiza celei mai bune utilizări CMBU:

Unul dintre principiile evaluării proprietății imobiliare îl constituie „cea mai bună utilizare” (CMBU). Principiul susține că în scopul evaluării pe piață, proprietatea imobiliară trebuie tratată în ipoteza celei mai bune utilizări. Principiul implică o utilizare legală posibilă și probabilă a proprietății imobiliare, care îi va da cea mai mare valoare în prezent păstrându-i utilitatea.

Definiția dată de Glosarul ANEVAR 2022, celei mai bune utilizări este utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat a unui teren sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care să rezulte cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare este un concept fundamental format și utilizat pe orice piață imobiliară. Cea mai bună utilizare reprezintă utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare.

Condițiile avute în vedere la analiza celei mai bune utilizări a proprietății au fost următoarele:

- ☐ legal permise;
- ☐ fizic posibile;
- ☐ financiar fezabile;
- ☐ maxim profitabile.

Atunci când ia decizia de concesiune a unui bun imobil, concedentul nu ține întotdeauna cont de principiile eficienței economice putând avea ca prioritate **interesul public**.

În cazul concesiunilor se remarcă faptul că hotărârea concedentului de a concesiune un bun imobil nu este doar o simplă decizie comercială, ci are caracter normativ așa cum se prevede la **art. 8 din Lg. 29/1998** *“Concesionarea unor bunuri proprietate publică ori privată a statului, a unor activități sau a unor servicii publice se aprobă pe baza caietului de sarcini al concesiunii, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, orășenesc sau comunal, după caz”*.

Ca urmare, cea mai bună utilizare a unui teren, în sensul prevăzut de IVS, este cea pentru care a fost încheiat contractual de concesiune, aceasta fiind sigura utilizare permisă din punct de vedere legal.

5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

5.1. Abordări, alegerea metodelor

Evaluarea proprietății imobiliare a fost efectuată de evaluator prin aplicarea uneia din cele trei metode cunoscute de evaluare :

- abordarea prin comparația vânzărilor nu a putut fi aplicată, deoarece nu au fost găsite în piață tranzacții cu proprietăți comparabile;
- abordarea prin venit, nu poate fi aplicată deoarece nu a fost identificata o piață a chiriilor pentru proprietăți similare și nici fluxuri de numerar previzionate de proprietar;
- în abordarea prin cost, valoarea proprietății este dată de suma dintre: valoarea terenului, care a fost estimată prin comparația vânzărilor și valoarea construcțiilor care a fost estimată la costurile de înlocuire din care se scad deprecierea fizice.

5.2. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc.

5.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxului de numerar viitor într-o singură valoare curentă. Conform abordării prin venit, valoarea unui activ este determinată prin estimarea mărimii venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel activ.

5.4. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere.

Valoarea de piață se determină în concordanță cu Standardele și normele ANEVAR. Din procedurile de evaluare recomandate prin Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2022:

- SEV 100 - Cadru general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 - Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 430 – Evaluări pentru raportarea financiară
- GEV 630 - Evaluare bunurilor imobile.

În cadrul acestui raport de evaluare vom utiliza metoda costului de înlocuire – o metodă înscrisă în cadrul abordării prin cost, care indică valoarea prin calcularea costului de înlocuire curent al unui active, din care se scad deteriorarea fizică și orice forme relevante de depreciere.

Abordarea prin cost este utilă pentru estimarea valorii unei proprietăți care nu se tranzacționează în mod frecvent pe piață, cum este cazul nostru, imobil din patrimoniul primăriei Tăcuta. Abordarea cuprinde următoarele etape :

1. Stabilirea costului de înlocuire a clădirii evaluate ;
2. Estimare deprecierilor totale: fizică, funcțională și externă ;
3. Determinarea costului de înlocuire net prin scăderea deprecierii totale din costul de înlocuire.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care ofera o utilitate echivalenta cu cea a construcției evaluate, utilizand materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

În cazul de față evaluatorul a estimat costul de înlocuire brut (CIB), utilizând următoarele surse:

- Catalogul “Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire. Clădiri rezidențiale” (Ed. IROVAL, 2010)-, autor ing. Corneliu Șchiopu,
- “Indici de actualizare costuri august 2022 – iulie 2023“, autor ing. Corneliu Șchiopu (Ed. IROVAL, 2020);
- coeficienți corecție manoperă și distanță de transport preluați din Anexa 2 a cataloagului mai sus menționat.

Pentru construcția dispusă în satul Tăcuta, comuna Tăcuta, județul Vaslui, în cadrul prezentului raport, procesul de evaluare cuprinde următoarele etape:

- I. **Stabilirea valorii de reconstrucție** prin încadrarea în niște tipuri generice, tipuri la care s-au estimat costuri de înlocuire brute actuale ținând cont de structura constructivă, destinație, dotări; **costurile de înlocuire brute** unitare s-au multiplicat cu *suprafețele desfășurate ale clădirii* rezultând astfel costul de inlocuire brut total; aplicând deprecierea constatată la inspecția pe teren, s-au obținut costurile de înlocuire nete ale clădirii.

Costul de înlocuire brut pentru **Spațiu desfășurare activități medicale** este de **148.082,63 lei fara TVA.**

- II. **Estimarea deprecierii totale** a construcției, pe baza Normativului P 135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999 și care stabilește coeficienți de uzură fizică a mijloacelor fixe din grupa 1 – construcții)

Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.

Clădirea se află într-o stare tehnică bună și vârsta cronologică ponderată coincide cu vârsta efectivă, adică **81 ani**. Clădirea a fost pusă în funcțiune în anul 1941, conform informațiilor obținute de la reprezentanții proprietarului – Primăria Tăcuta. Cert este că până în acest an a fost închiriată pentru funcționarea unui cabinet medical.

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.

Deprecierea fizică se estimează în conformitate cu metodologia prezentată în *Anexa nr. 34 (1.6.1.a) din Ghidul cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 „Construcții”, Indicativ P-135/99.*

Deprecierea funcțională este o pierdere de valoare cauzată de supradimensionare, de deficiențe ale traseului circulației interioare, de lipsuri care diminueaza confortul. Nu înseamnă depreciere funcțională nefuncționarea clădirii din motive independente de starea fizică a acesteia.

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

Estimarea deprecierei fizice precum și metoda de calcul a vârstei efective

- 1) Stabilierea subgrupe, a clasei și a subclasei în care se încadrează clădirea, a structurii constructive, a mediului de folosință, a stării tehnice și a vârstei efective (durata de viață consumată) pe baza tabelelor din Anexa nr. 34 (1.6.1.a) din Ghidul cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 „Construcții”, Indicativ P-135/99.

Clădirea se încadrează în Grupa I – Construcții

Subrupa 1.6 – Construcții de locuințe și social culturale

Clasa 1.6.1 – Clădiri de locuit, hoteluri și cămine

Subclasa 1.6.1.a – Zidărie (cărămidă, înlocuitori, blocuri, piatră) beton armat sau metal

- 2) Determinarea vârstei efective a clădirii

Anul PIF – 1941.

Clădirea se află într-o stare tehnică bună și vârsta cronologică ponderată coincide cu vârsta efectivă, adică **82 ani**.

La această dată clădirea este închiriată pentru funcționarea unui spațiu desfășurare activități medicale.

SUBGRUPA 1.6. CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE ȘI SOCIAL CULTURALE

TABELUL NR. 17

Vechime (ani)	Clădiri de locuit, hoteluri și cămine			Clădiri pentru locuințe, sociale, moteluri și cămine, amplasate în centre industriale									WC publice, subterane și supraterrane					
	Zidărie (cărămidă, înlocuitori, blocuri, piatră) beton armat sau metal (1.6.1.a)			Lemn, palantă, chirpici, pământ stabilizat (1.6.1.b)			Zidărie (cărămidă, înlocuitori, blocuri, piatră) beton armat sau metal (1.6.1.1)			Lemn, palantă, chirpici, pământ stabilizat (1.6.1.2)			Lemn (1.6.1.3)			Zidărie, beton, beton armat (1.6.1.4)		
	Starea tehnică			Starea tehnică			Starea tehnică			Starea tehnică			Starea tehnică			Starea tehnică		
	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
2	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	2	-	-	5	-	-	-
4	-	-	5	-	3	5	-	5	7	-	3	5	2	5	13	-	-	5
6	-	5	8	5	7	10	5	8	10	5	7	9	11	14	21	-	5	8
8	5	8	11	8	10	13	8	11	13	8	10	12	20	23	29	5	8	11
10	8	11	14	17	20	23	15	18	20	19	21	23	29	32	37	8	11	14
15	13	16	19	26	30	33	22	25	27	30	32	34	51	53	58	15	19	22
20	18	21	24	35	40	43	29	32	34	41	43	46	73	75	79	22	27	30
25	23	26	29	45	50	53	36	39	41	52	54	58	95	97	100	29	35	38
30	28	31	34	55	60	63	43	46	48	63	66	70	-	-	-	37	42	46
35	33	36	39	65	70	73	50	53	55	74	78	82	-	-	-	45	50	54
40	38	41	44	75	80	84	57	60	63	85	90	95	-	-	-	53	58	62
45	43	46	50	85	90	95	64	67	71	-	-	-	-	-	-	61	66	70
50	48	52	56	-	-	-	71	74	79	-	-	-	-	-	-	69	74	78
55	54	58	62	-	-	-	78	82	87	-	-	-	-	-	-	77	82	86
60	60	64	68	-	-	-	85	90	95	-	-	-	-	-	-	85	90	95
65	66	70	74	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
70	72	76	80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
75	78	82	86	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
80	85	90	95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- 3) Estimarea stării tehnice a clădirii cu depreciere normală pe următoarele categorii:

- a) Foarte bună (FB) – situație în care s-au efectuat la timp și în bune condiții lucrările de întreținere, reparații curente, reparații capitale.
- b) Bună (B) – situație în care s-au efectuat lucrări de întreținere și de reparații curente, la timp și în condiții acceptabile, dar nu s-au efectuat reparații capitale.
- c) Satisfăcătoare (S) – situație în care s-au efectuat cel mult unele lucrări de întreținere, neglijându-se complet lucrările de reparații curente și capitale.

La clădirea ce face obiectul prezentului raport de evaluare s-au efectuat lucrări de întreținere și de reparații curente, la timp și în condiții acceptabile, dar nu s-au efectuat reparații capitale, prin urmare apreciez starea tehnică a acesteia ca fiind **Bună (B)**.

4) Încadrarea mediului de folosință în următoarele categorii:

- Mediu normal
- Mediu agresiv (cu umiditate, cu temperaturi înalte, coroziv obișnuit)
- Mediu puternic agresiv combinat (cu umiditate și temperaturi înalte, cu umiditate și mediu coroziv, cu temperaturi înalte și mediu coroziv, mediu puternic coroziv).

Apreciez mediului de folosință a clădirii ca fiind un **Mediu normal**.

- 5) Determinarea deprecierei normale conform Tabelelor din *Anexa nr. 34 (1.6.1.a) din Ghidul cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 „Construcții”, Indicativ P-135/99*. La determinarea deprecierei pentru vârste (vechimi) necuprinse în tabele se va folosi interpolarea.

Deprecierea fizică normală (D_{fn}) pentru vârsta efectivă (V_{ef}) se determina astfel:

$$D_{fn} = D1 - \frac{D2 - D1}{V2 - V1} (V_{ef} - V1)$$

unde:

$D1$ este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea $V1$;

$D2$ este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea $V2$.

- 6) Determinarea, dacă este cazul, a depreciilor fizice accidentale produse prin acte de vandalism, calamități (cutremure, inundații catastrofale, explozii, alunecări de teren, etc) și/sau deteriorări structurale grave, deprecieri care se adaugă deprecierei normale determinată la punctul 5.
- consider că nu este cazul.

În urma analizei întreprinse, având în vedere Anexa nr. 34 (1.6.1.a) din Ghidul cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 „Construcții”, Indicativ P-135/99 am estimat că deprecierea fizică normală este:

DENUMIREA SUBANSAMBLULUI					
	Structura de rezistență	Anvelopa (închideri, compartimentări, învelitoare)	Finisaje	Instalații funcționale	Total
Construcții pentru învățământ, știință, cultură și artă, ocrotirea sănătății, asistență socială, cultură fizică și agrement	<i>Pondere</i>				
	40	17	25	18	100
	<i>Deprecierea reală cf. observațiilor din teren</i>				
	90%	80%	80%	80%	
	<i>Deprecierea reală ponderată cf. obs. din teren</i>				
	36%	13,6%	20%	14,4%	81%

$$D_{fn} = 959.229,11 \text{ lei} \times 81\% = 776.975,58 \text{ lei}$$

$$D_{fn} = 776.975,58 \text{ lei cu TVA}$$

- III. **Determinarea valorii rămase actuale** – cost de înlocuire net – prin scaderea deprecierei totale din costul de înlocuire brut. Așa cum s-a aratat mai sus și cum se poate vedea mai jos, estimarea costului de înlocuire net se face prin diminuarea costului de înlocuire brut cu pierderea de valoare datorită deprecierei. Costul de înlocuire brut - reprezintă costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o

clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și planuri actualizate.

Valoarea de piață a clădirii se estimează scăzând din costul de înlocuire, valoarea deprecierii fizice normale:

$$\begin{aligned}V_c &= V_i - D_{fn} \\V_c &= 959.229,11 - 776.975,58 \text{ lei} \\V_c &= 182.253,53 \text{ lei cu TVA}\end{aligned}$$

$$V_c = 153.154,23 \text{ lei fără TVA}$$

unde V_c – valoarea de piață a clădirii
 V_i – valoarea de înlocuire a clădirii
 D_{fn} – deprecierea fizică normală a clădirii

🚩 **Stabilirea deprecierii din cauze externe** este utilitatea diminuată a unei clădiri datorită unei influențe negative din mediul exterior. Ea poate fi cauzată de o serie de factori, cum ar fi: declinul vecinătății, localizarea proprietății în localitate, regiune sau provincie, condițiile pieței locale s.a.

Am considerat că în cazul nostru nu sunt elementele constitutive ale unei deprecieri externe.

Deducând deprecierea totală din valoarea de reconstrucție a clădirii rezultă valoarea rămasă actuală – cost de înlocuire net (CIN).

5.5. Determinarea valorii chiriei lunare minime

Pentru estimarea chiriei (concesionării) s-a folosit metoda capitalizării directe, în condițiile de coupare de 100% și cheltuieli 0, cu o rată de capitalizare de 6% (în urma studierii pieței din județul Vaslui).

$$r = VNE/V_p$$

r – rata de capitalizare
 VNE – venit net din exploatare
 V_p – valoarea de piață
 VBP – venit brut potențial

$$VNE = V_p * r = 153.154,23 * 6\% = 9189,25 \text{ lei}$$

$$VBP = 9189,25 \text{ lei}$$

$$VBP = \text{chiria lunară} * \text{aria utilă} * 12 \text{ luni}$$

$$\text{Chiria lunară} = VBP / (Su * 12 \text{ luni}) = 9189,25 / (145 * 12) = 5,28 \text{ lei/m}^2/\text{lună}$$

$$\text{Chiria lunară} = 5,28 \text{ lei/m}^2/\text{lună fără TVA} = 1,07 \text{ €/m}^2/\text{lună fără TVA}$$

Estimăm că valoarea chiriei lunare minime pentru proprietatea imobiliară *Spațiu pentru desfășurarea activității medicale*, este de:

5,28 lei/m²/lună fără TVA

adică,

1,07 €/m²/lună fără TVA



6. RECONCILIAREA

OPINIA FINALĂ ASUPRA VALORII

Reconcilierea reprezintă analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Pregătindu-se pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul face o revedere a întregii evaluări, asigurându-se că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicate, au condus la judecăți consistente.

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

	Abordarea prin metoda costurilor de înlocuire
Adecvarea	Adecvată
Precizia	Suficientă
Cantitatea de informații	Suficientă

Datele utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente și au fost obținute din surse de încredere.

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, scopul evaluării, caracteristicile proprietății imobiliare evaluate și ținând cont de factorii ce influențează valoarea (utilitatea, raritatea), concluzionăm că proprietatea imobiliară ***Spațiu desfășurare activități medicale***, situat în intravilanul satului Tăcuta, comuna Tăcuta, județul Vaslui, înscris la nr. crt. 202 în *Inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniului public al comunei Tăcuta* a fost estimată la:

Valoare chirie lunară minimă - 5,28 lei/m²/lună fără TVA

Valoare chirie lunară minimă - 1,07 €/m²/lună fără TVA

Evaluator ANEVAR

Aurel Gabriel CIOCÎNTĂ



7. ANEXE

Anexa nr. 1 – H.C.L. Tăcuta nr. 10 din 24.04.2001;

Anexa nr. 2 – CIB;

Anexa nr. 3 – Fotografii;

Anexa nr. 4 – Atestat EPI.

ROMANIA
JUDETUL VASLUI
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI TACUTA

HOTARAREA Nr. 76.....

privind însușirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunei Tăcuta, Județul Vaslui

Consiliul local al comunei Tăcuta, Județul Vaslui;
văzând inventarul bunurilor ce fac parte din domeniul public al com.
Intocmit de comisia specială, constituită prin Hotărârea Consiliului
local nr.22/1999 ;

având în vedere prevederile art.21 alin.2 din Legea nr.215/1998,
privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

având în vedere prevederile punctului al X-lea din normele tehnice
pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul publ
al comunelor, orașelor, municipiilor și județelor aprobat prin H.G.
148/1999;

în temeiul prevederilor art.20, alin.2 litera "g", art.83 și ale art.2
din Legea 69/1991 privind administrația publică locală, republicată;

HOTARASTE:

Articol unic. Însușirea inventarului bunurilor care alcătuiesc
domeniul public al comunei Tăcuta, Județul Vaslui, potrivit anexelor
nr.1, 2 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Tăcuta ,...24-04-2001.

PRESEDINTE DE SEDINTA



CONTRASEMNEAZA

SECRETARUL COMUNEI

[Signature]
Gheorghe Costantin

201.	1.6.2.	Sediul administrativ	str.226 St. teren aferent – 3000 m.p. situat în T 28 Parcela 951, L – 56 m, l – 51 m Nr. corpuri – 1 Nr. nivele – p Supraf. constr. – 120 m.p. Structura de rezistență – B Fundații – A Pereți – P Acoperiș – T Starea construcției – S Dotări edilitare : instalație electrică Vecini : N – Ostan Aurel S – Post Poliție E – bloc V – DJ 246 Adresa : sat Tăcuta, com. Tăcuta, jud. Vaslui	1948	12000	HCL nr.10/2001
202.	1.6.2.	Sediul primăriei	St. teren aferent – 1885 m.p. situat în T 31 Parcela 1036, Nr. corpuri – 1 Nr. nivele – p Supraf. constr. – 195 m.p. Structura de rezistență – B Fundații – Pereți – P Acoperiș – T Starea construcției – S Dotări edilitare : instalație electrică, telefon Supraf. teren aferent – 1012 m.p. Nr. corpuri – 2 Supraf. constr. – 15 m.p. Adresa : sat Tăcuta, com. Tăcuta, jud. Vaslui Vecini : N – S.C. Staco SRL Iași, S – școala cu clasele I-VIII Tăcuta, E – DS 936, V – DJ 246	1941	28000	HCL nr.10/2001
203.	1.6.2.	Sediul primăriei (anexe)	St. teren aferent – 2036 m.p.m.p. situat în T 31 Parcela 1025-1026, L – 46 m, l – 44 m	1988	25000	HCL nr.10/2001
204.	1.6.2.	Sediul administrativ		1948	6000	HCL nr.10/2001

Calculul Cost

Localizare	Sat Tăcuta, comuna Tăcuta, județul Vaslui				
Lungime	m	Ac=	195,00	PIF	1941
Latime	m	Ad=	195,00	CMBU	existenta
Inaltime	m	Au=	145,00	Coef dist	1,0000
Nr. Nivele		Aper=	0	Coef man	1,0000
Data evaluarii	04.04.2023			Curs EUR	4,9419 lei/EUR
Cota TVA	19%				

1. Infrastructura

lei

Tip fundatie	Ac	Cost/mp	Total	Cor dist	Cor manop	Indice 2022-2023	Total corectat
beton simplu	195,00	0	0,00	0,00	0,00	1,248	0,00
Descriere	beton simplu FCBS						

2. Suprastructura - parter

lei

Tip parter	Ad	Cost/mp	Total	Cor dist	Cor manop	Indice 2022-2023	Total corectat
zidarie caramida	195,00	638,2	124.449,00	124.449,00	124.449,00	2,4458	304.377,36
Descriere	6ZIDCAR24PFS - pereti din zidarie de caramida						

5. Invelitoare/terasa

lei

Tip invelitoare/terasa	Ac (cor)	Cost/mp	Total	Cor dist	Cor manop	Indice 2022-2023	Total corectat
sarpanta	195,00	226,40	44.148,00	44.148,00	44.148,00	1,8105	79.929,95
Descriere	INVTZ invelitoare tabla zincata						

6. Finisaj interior

lei

Tip finisaj	Ad	Cost/mp	Total	Cor dist	Cor manop	Indice 2022-2023	Total corectat
mediu FOBFS	195,00	918,1	179.029,50	179.029,50	179.029,50	2,1045	376.767,58
Descriere	FOBFS (finisaj obisnuit fara scara)						

7. Finisaj exterior

lei

Tip finisaj	Ad	Cost/mp	Total	Cor dist	Cor manop	Indice 2022-2023	Total corectat
	195,00	221,3	43.153,50	43.153,50	43.153,50	2,4667	106.446,74
Descriere	Fațadă cu praf de piatră (FPRAFP)						

8. Instalatii electrice

lei

Tip inst electrica	Ad	Cost/mp	Total	Cor dist	Cor manop	Indice 2022-2023	Total corectat
	195,00	82,4	16.068,00	16.068,00	16.068,00	3,7306	59.943,28
Descriere	ELINGR - inst electrice de iluminat, prize monofazate și trasee de curenți slabi						

9. Instalatii sanitare

lei

Tip ansamblu	Ad	Cost ans.	Total	Cor dist	Cor manop	Indice 2022-2023	Total corectat
LAVWC	0	1.424,6	0	0	0	1,3594	0,00
CALAWC	0	3642,00	0	0	0	1,1267	0,00
CHFOBO	0	1159,7	0	0	0	1,2789	0,00
Descriere							



10. Instalatii de incalzire/ventilatie

lei

Tip inst incalzire	Ad	Cost/mp	Total	Cor dist	Cor manop	Indice 2022-2023	Total corectat
	145,00	113,10	16.399,50	16.399,50	16.399,50	1,9369	31.764,19
Descriere	INCCONV- incalzire cu convectoradiatoare						

Cost de inlocuire brut (CIB):

Total LEI (inclusiv TVA): 959.229,11

Total lei (fara TVA) - CIB catalog: 806.074,88

4.133,72

Cost de inlocuire brut (CIB)/mp

Durata normata de utilizare 80 ani

90% depreciere fizica calculata

Estimare grad de uzura si depreciere

Element	Valoare calculata	Depreciere fizica normala	Valoare ramasa
1. Infrastructura	0,00		0,00
2. Suprastructura - parter	304.377,36		304.377,36
5. Invelitoare/terasa	79.929,95		79.929,95
6. Finisaj interior	376.767,58		376.767,58
7. Finisaj exterior	106.446,74		106.446,74
8. Instalatii electrice	59.943,28		59.943,28
9. Instalatii sanitare	0,00		0,00
10. Instalatii încălzire	31.764,19		31.764,19
Total:	959.229,11	81%	182.253,53
Depreciere functionala		0%	0,00
Depreciere economica		0%	0,00

Cost de inlocuire net (CIN)

182.253,53 lei (inclusiv TVA - cf. pret catalog)

153.154,23 lei (fara TVA - cf. pret catalog)

In opinia evaluatorului, valoarea de impozitare stabilita pentru obiectivul:

Localizare	Sat Tăcuta, comuna Tăcuta, județul Vaslui
------------	---

Evaluator:

este:	153.154 lei
reprezentand:	30.991 €

Aurel-Gabriel CIOCÎNTĂ



FOTOGRAFII



[Handwritten signature]





CERTIFICAT

D-I/D-na

CIOCINTA AUREL GABRIEL

membru stagiar ANEVAR, având CNP 1750922221184, a absolvit, în perioada
29.02 - 22.04.2016, cursul de formare profesională în domeniul evaluării:

"EVALUĂRI DE BUNURI IMOBILE"

Cod curs F027, locația Iași

Nr. certificat 832

Data eliberării: 29.07.2016



PREȘEDINTE ANEVAR

DANIEL MANAȚE