

**CONSILIUL LOCAL MOSNA
JUDETUL IASI**

HOTĂRÂREA Nr. 7/31.01.2022

privind aprobarea raportului

Nr. GET 28/.2021 întocmit de SC.GETIKA FINANCIAR SRL reprezentata de expert evaluator autorizat pentru reevaluarea unor bunuri aflate in patrimoniul Comunei Mosna pentru grupa constructii respectiv din domeniul public si privat al comunei Mosna fiind parte integranta la prezenta

Având în vedere:

- Raportul Nr. GET 28/.2021 întocmit de SC.GETIKA FINANCIAR SRL reprezentata de expert evaluator autorizat – Ionita Ionel membru ANEVAR si înregistrat la Primaria comunei Mosna cu nr 391/28.01.2022

-Proiectul de hotarâre nr 388/28.01.2022 initiat de primarul comunei Mosna jud Iasi

-Referatul de aprobare al contabilului comunei

nr 370/26.01.2022 privind reevaluarea unor bunuri din – grupa constructii aflate in patrimoniul comunei Mosna

-Referatul de aprobare al Primarului comunei Mosna nr 389/28.01.2022

-Prevederile Ordinul nr. 221/2015 pentru completarea Normelor metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe corporale aflate in patrimoniul institutiilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului economiei si finantelor nr. 3.471/2008

-prevederile OMF NR 3055/2009

-Prevederilor art. 10 alin. (4) din Hotararea Guvernului nr. 34/2009 privind organizarea si functionarea Ministerului Finantelor Publice, cu modificarile si completarile ulterioare,

- prevederile Ordonantei Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe aflate in patrimoniul institutiilor publice, aprobata prin Legea nr. 493/2003, cu modificarile si completarile ulterioare

-art. 4 din Legea contabilitatii nr. 82/1991

Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local, precum si al secretarului general.

In temeiul art.129 coroborat cu art.139 din OUG nr 57/2019 privind Codul Administrativ

Consiliul Local al comunei Mosna adoptă prezenta

HOTARÂRE

Art.1 Se aproba raportul de evaluare înregistrat cu Nr. GET 28/28.01.2021, întocmit de către SC.GETIKA FINANCIAR SRL reprezentata de expert evaluator autorizat – Ionita Ionel membru ANEVAR care este parte integranta la prezenta(anexa 1)

Art.2. Prezenta hotărâre va fi comunicată persoanelor interesate prin grija secretarului comunei Mosna, județul Iasi

Art. 3 - Prezenta hotarare va fi dusa la îndeplinire de compartimentul contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Mosna .

Art. 4 - Secretarul comunei Mosna va comunica copie de pe prezenta:

-Primarului comunei Mosna, judetul Iasi.

-Compartimentului contabilitate

-Institutiei Prefectului Judetului Iasi pentru control si legalitate si o va aduce la cunostinta publica prin afisare

Prezenta Hotărâre Nr. 7 din 31.01.2022 a fost adoptată în ședință ordinară din 31.01.2022, cu următorul numar de voturi respectiv 15 voturi pentru, 0 impotriva, 0 abtineri din totalul de 15 consilieri prezenti la sedinta si 15 consilieri în functie.

Adoptată astăzi: 31.01.2022

Președintele Sedinței,

Consilier Local,

Ignat Maricela



Contrasemnează,

Secretar general al comunei,

Diaconu Rodica



Sat Valea Lupului, Str.Trandafirilor, nr 80
Comuna Valea Lupului, Județul Iași,
România
T: 0726 332 526
E: office@getykafinanciar.ro
W: www.getykafinanciar.ro

Anexa la Actul Nr. 4 / 31.01.2022

CUI: RO 23305098
J22/541/18.02.2008
LIBRA BANK - Sucursala Iași
RO23BRELO0020013268501
Trezoreria Municipiului Iași
ROTREZ4065069XXX012589



GET28/28.01.2022

Raport de evaluare
CONSTRUCTII
aparținând
DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT AL COMUNEI MOSNA
situate în intravilanul COMUNEI MOSNA, jud. Iasi
în vederea stabilirii valorii juste
pentru înscrierea în contabilitate

SOLICITANT: PRIMARIA COMUNEI MOSNA
PROPRIETAR: DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT AL COMUNEI MOSNA
DESTINATAR: PRIMARIA COMUNEI MOSNA

Datele, informatiile și continutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate și nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris și prealabil al S.C.GETYKA FINANCIAR S.R.L. și al COMUNEI MOSNA.

IANUARIE 2022

L

IANUARIE 2022

Catre: **COMUNA MOSNA**

Vă înaintez prezentul raport de evaluare/reevaluare detaliat al activelor de tip cladiri, alte structuri, instalatii și rețele, situate în intravilanul și extravilanul COMUNEI MOSNA, aflate în patrimoniu, pe care le-am inspectat și le-am evaluat în urma contractului de prestări servicii încheiat cu dumneavoastră.

La cererea **COMUNEI MOSNA**, s-a întocmit prezentul **raport de evaluare detaliat**, în scopul estimării valorii juste a activelor imobilizate aflate în proprietatea **DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT AL COMUNEI MOSNA**, pentru înregistrarea în contabilitate.

Prezenta lucrare a fost elaborată pentru stabilirea valorii juste a imobilizărilor corporale aparținând **DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT AL COMUNEI MOSNA** în vederea raportării financiare conform reglementărilor legale prevăzute de Legea 82/1991 – Legea contabilității și modificările ulterioare, OMF nr. 3055/2009, Ordinul nr.3471/2008 cu modificările ulterioare pentru aprobarea Normelor privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, Codul Fiscal cu modificările ulterioare și cu respectarea Standardelor Internaționale de Contabilitate (IAS) și a Standardelor de Evaluare Anevar(SEV).

Proprietatea imobiliară evaluată este compusă din cladiri, alte structuri, instalatii și rețele.

Datele de înregistrare în contabilitatea COMUNEI MOSNA, sunt regăsite în anexe – Liste inventar

Bunurile imobiliare aparțin de patrimoniul COMUNEI MOSNA și fac parte din lista de inventariere a Primăriei COMUNEI MOSNA.

Patrimoniul este compus din cladiri cu rol administrativ, cladiri cu rol educational, precum și alte structuri, instalatii și rețele. Toate imobilele sunt amplasate în COMUNA MOSNA.

Cladirile au fost construite în perioada 1925 - 2010, o parte dintre ele fiind reabilitate cu în perioada 2000 – 2014.

Proprietatea a fost inspectată în data de 25.01.2022 de către evaluator autorizat, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Astfel, pentru prezenta lucrare, a fost supus evaluării dreptul de proprietate al **DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT AL COMUNEI MOSNA** asupra activelor evaluate.

Proprietățile sunt înscrise în Patrimoniul Primăriei COMUNEI MOSNA La momentul evaluării, bunurile imobiliare erau înscrise parțial în C.F.-uri, ele fiind identificate pe baza Fiselor de inventar ale Primăriei COMUNEI MOSNA.

Amplasamentul este evaluat în ipoteza ca fiind liber de sarcini, conform informațiilor furnizate de către proprietar.

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR formate din:

- Standardele de Evaluare SEV, compuse din:
 - - SEV 100 – Cadrul 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
- GEV 232 – Evaluarea proprietății generatoare de afaceri
- SEV 233- Evaluarea în curs de construire (IVS 410)
- SEV 340- Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP)
- GEV 500 – Determinarea valorii imobile a clădirilor
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Cadrul legal – Legislația în vigoare

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022 -Nu este cazul.

În urma analizei pieței specifice, a informațiilor disponibile despre activul evaluat și a aplicării metodelor de evaluare, au fost stabilite metodele de evaluare adecvate a fi aplicate pentru estimarea valorii activului, urmărindu-se determinarea **valorii juste**. Aplicarea metodelor de evaluare a dus la determinarea rezultatelor, care interpretate și conciliate de către evaluator au dus la estimarea valorii finale:

Bunurilor ce aparțin domeniului public și privat al comunei MOSNA, județul IASI

Unitatea: COMUNA MOSNA IASI					
Nr.	Denumirea	CODUL	Valoarea	Valoare	Diferente din reevaluare
Crt	bunurilor	DE	de	de	
	inventariate	INV	inventar	evaluare	
	1	2	12=9+10-11		
					Ve-Vi
1	STATIE AUTO	406	1,050 lei	11,270 lei	10,220 lei
2	CLADIRE MAGAZIE MATERIALE	295	25,000 lei	82,824 lei	57,824 lei
3	Cladire Primarie	98	151,926 lei	538,144 lei	386,218 lei
4	MONUMENT ISTORIC	401	50 lei	1,299 lei	1,249 lei
5	Dispensar Uman	552	160,000 lei	173,423 lei	13,423 lei
6	STATIE DE EPURARE	302	1,259,988 lei	1,064,616 lei	-195,372 lei
7	BAZIN APA	162	172,176 lei	175,357 lei	3,181 lei
8	CAMIN CULTURAL	553	432,025 lei	463,573 lei	31,548 lei
TOTAL GENERAL:			2,202,216 lei	2,510,506 lei	308,290 lei

Unitatea: COMUNA MOSNA IASI					
Nr.	Denumirea	CODUL	Valoarea	Valoare	Diferente din reevaluare
Crt	bunurilor	DE	de	de	
	inventariate	INV	inventar	evaluare	
	1	2	12=9+10-11		
					Ve-Vi
1	CLADIRE CAZAN TUICA	104	11,498 lei	12,981 lei	1,483 lei

2	CLADIRE BANZIC NOU	101	8,213 lei	7,794 lei	-419 lei
3	CLADIRE BASCULA CAP	102	1,612 lei	7,106 lei	5,494 lei
4	CLADIRE CASA SPECIALISTULUI	103	170,000 lei	175,197 lei	5,197 lei
5	CLADIRE MUZEUL SATULUI	99	11,127 lei	15,134 lei	4,007 lei
TOTAL GENERAL:			202,450 lei	218,212 lei	15,762 lei

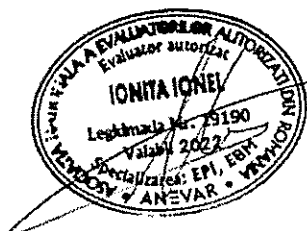
Referitor la valoarea mai sus estimata precizam:

- ✓ Cursul valutar conform BNR, utilizat la conversie, a fost de 1 EUR – 4,9481LEI, curs valabil la 31 decembrie 2021;
- ✓ Se consideră că nu există și nu vor apărea poluări ale solului sau clădirilor cu substanțe toxice.
- ✓ Valoarea nu conține T.V.A. și este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției.

Cu stimă,

Ionita Ionel

Evaluator autorizat EPI, EBM, membru titular ANEVAR



1 INTRODUCERE

1.1 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

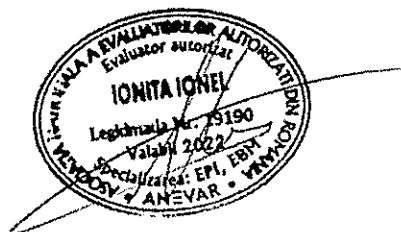
- Afirmările declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
- Concluziile și estimările se bazează pe informații și date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate, folositoare și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- Implicarea noastră în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare/reevaluare și nu avem niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele intenționale de Evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR.
- Avem cunoștințele necesare îndeplinirii misiunii în mod competent, în urma programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR; nicio altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare..

Firma "SC GETYKA FINANCIAR SRL" și membrii colectivului său de evaluatori au încheiat asigurarea de răspundere civilă la "OMNIASIG Vienna Insurance Group .."

Cu stimă,

Ionita Ionel

Evaluator autorizat EPI, EBM, membru titular ANEVAR



CUPRINS

1	INTRODUCERE.....	5
1.1	CERTIFICARE.....	5
2	IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE.....	7
2.1	IDENTIFICAREA CLIENTULUI.....	7
2.2	IDENTIFICAREA ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAȚ.....	7
2.3	SCOPUL, UTILIZAREA EVALUĂRII ȘI UTILIZATORUL EVALUĂRII.....	7
2.4	DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE.....	8
2.5	DATA EFECTIVĂ A OPINIEI ASUPRA VALORII.....	8
2.6	MONEDA RAPORTULUI.....	8
2.7	MODALITĂȚI DE PLATĂ.....	9
2.8	IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE.....	9
2.8.1	<i>Ipoteze</i>	9
2.8.2	<i>Condiții limitative</i>	Eroare! Marcaj în document nedefinit.
2.8.3	<i>Ipoteze și condiții limitative suplimentare</i>	10
2.9	INFORMAȚII UTILIZATE.....	11
2.10	CLAUZA DE NEPUBLICARE.....	11
2.11	RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI.....	11
3	PREZENTAREA DATELOR.....	12
3.1	IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII, IDENTIFICAREA CONTABILĂ, DESCRIEREA JURIDICĂ.....	12
3.2	TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIETEII.....	12
3.3	DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, LOCALITATE, VECINATĂȚI ȘI LOCALIZARE.....	12
3.3.1	<i>Aspecte economico-sociale, legislative și ale mediului înconjurător</i>	12
3.4	DESCRIEREA ZONEI.....	13
3.5	DESCRIEREA ACTIVELOR.....	13
3.6	ANALIZA DE PIAȚĂ.....	14
3.6.1	<i>Fapte curente</i>	14
3.6.2	<i>Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate</i>	16
3.6.3	<i>Analiza cererii solvabile</i>	16
3.6.4	<i>Oferta competitivă</i>	17
3.6.5	<i>Analiza echilibrului</i>	17
4	ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....	18
4.1	CEA MAI BUNA UTILIZARE.....	18
4.1.1	<i>Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber</i>	18
4.1.2	<i>Cea mai bună utilizare a terenului construit</i>	18
4.1.3	<i>Concluzii CMBU</i>	18
4.2	ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR.....	19
4.2.1	<i>Abordarea prin cost</i>	19
4.2.1.1	<i>Metoda costurilor segregate</i>	19
	<i>Calcul efectiv</i>	20
5	REZULTATELE EVALUARII.....	25
6	ANEXE.....	27
6.1	FOTOGRAFII.....	27
6.2	DOCUMENTE INVENTAR.....	27

2 IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE

2.1 Identificarea clientului

Raportul de evaluare a fost solicitat de **PRIMARIA COMUNEI MOSNA**.

2.2 Identificarea oricărui utilizator desemnat

Destinatarul și utilizatorul prezentului raport de evaluare/reevaluare este **PRIMARIA COMUNEI MOSNA**.

2.3 Scopul, utilizarea evaluării și utilizatorul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare/reevaluare este estimarea valorii juste a activului imobilizat aflat în proprietatea DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL COMUNEI MOSNA, așa cum este definită în IFRS 13 – *Evaluarea la valoarea justă*:

“Valoarea justă este pretul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau platit pentru transferul unei datorii, într-o tranzacție reglementată între participanții pe piață, la data evaluării.” Aceasta definește înlocuiește definițiile mai vechi care apar în diverse IFRS-uri.

Trebuie avut în vedere și faptul că această definiție diferă de cea care apare în SEV 100 – Cadrul general și care este utilizată, de obicei, în alte scopuri, decât pentru raportare financiară. Această definiție și comentariul asociat din IFRS 13 indică în mod clar faptul că valoarea justă, conform IFRS, este un concept diferit de valoarea justă, așa cum este această definită și comentată în SEV 100 – Cadru general. Comentariul din IFRS 13 și, în special referirile la participanții pe piață, la o tranzacție normală, tranzacție ce are loc pe piața principală sau pe cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai avantajoasă piață și pentru cea mai bună utilizare a unui activ, arată clar faptul că, valoarea justă, conform IFRS, este similară, în general cu conceptul de valoare de piață, așa cum este această definită și comentată în SEV 100 – Cadrul general. Astfel, pentru mai multe scopuri practice, valoarea de piață, conform SEV, îndeplinește cerința de evaluare a valorii juste conform IFRS, supusă unor ipoteze specifice cerute de către standardele de contabilitate, cum ar fi stipularile privind “elementul de înregistrare” sau ignorarea restricțiilor de vânzare. Astfel, conform SEV – Cadrul general, definiția valorii de piață este:

“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”.

Deși scopul SEV 300 – Evaluarea pentru raportarea financiară este de a reflecta practicile de evaluare general acceptate la data publicării, acesta nu impune nicio cerință obligatorie. Referirile la cerințele de contabilizare se supun prevederilor IFRS-urilor relevante, iar în cazul unui conflict între acest ghid și IFRS-uri, IFRS-urile vor prevala.

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 formate din:

- Standardele de Evaluare SEV, compuse din:
 - SEV 100 – Cadrul 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
- GEV 232 – Evaluarea proprietății generatoare de afaceri
- SEV 233- Evaluarea în curs de construire (IVS 410)
- SEV 340- Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP)
- GEV 500 – Determinarea valorii imobile a cladirilor
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Cadrul legal – Legislația în vigoare

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022 -Nu este cazul.

Tipul valorii este întotdeauna determinat de scopul valorii.

Conform scopului evaluării s-a urmărit valoarea de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 100 - Cadrul general; valoarea de piață este baza evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie activele de tip clădiri, alte structuri, instalații și rețele, situate în intravilanul COMUNEI MOSNA, aflate în patrimoniu.

Prezentul raport de evaluare se adresează **COMUNEI MOSNA** în calitate de solicitant și de destinatar.

2.4 Drepturile de proprietate evaluate

A fost evaluat dreptul **deplin** de proprietate al **DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL COMUNEI MOSNA** conform Liste inventar.

La momentul evaluării, bunurile imobiliare erau parțial înscrise în C.F.-uri, ele fiind identificate pe baza Fișelor de inventar ale Primăriei COMUNEI MOSNA.

Amplasamentul este evaluat în ipoteza că fiind liber de sarcini, conform informațiilor furnizate de către proprietar.

2.5 Data efectivă a opiniei asupra valorii

Proprietatea a fost inspectată la data de 25.01.2022, **data inspecției**, iar data de referință a evaluării, data evaluării, este **28.01.2021**. Raportul în forma sa finală a fost redactat la data de 28.01.2022.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **IANUARIE 2022**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

2.6 Moneda Raportului

Conform solicitării destinatarului, opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI.

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valută este **1 EUR – 4,9481 LEI**, conform BNR.

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

2.7 Modalități de plată

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

2.8 Ipoteze și condiții limitative

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

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

2.8.1 Ipoteze și ipoteze speciale

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către **PRIMARIA COMUNEI MOSNA** și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune că toate studiile inginerești puse de destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirii, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar. Nu îmi pot exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirii;
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcției sau instalațiilor, altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Cu ocazia inspecției nu am fost informații despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile

rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- Prezentarea evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- ➤ Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- ➤ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

2.8.2 Ipoteze speciale

- La momentul evaluării, bunurile imobiliare nu erau înscrise în C.F.-uri, ele fiind identificate pe baza Fișelor de inventar ale Primăriei COMUNEI MOSNA.
- Lipsa documentație cadastrală (plan de amplasament și delimitare a imobilului vizat OCPI, lipsă relevee elaborate de către inginer cadastrist autorizat). Suprafața luată în considerare a fost preluată din listele de inventar puse la dispoziție.
- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

- Suprafețele prezentate în raport sunt preluate din declarațiile reprezentanților Primăriei Comunei MOSNA. În cazul în care acestea se dovedesc a fi diferite responsabilitatea pentru declararea lor le aparține.

2.9 Informații utilizate

- Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele imobilului;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- PRIMĂRIA COMUNEI MOSNA- pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric – precizate prin liste inventar), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe site-urile www.olx.ro; [google maps](http://google.com/maps), etc.;
- Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare cu proprietatea supusă evaluării.

2.10 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatar și beneficiar, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2.11 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare/reevaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare/reevaluare este destinat scopului și destinatarului precizați. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietății, identificarea contabilă, descrierea juridică

Prezentul raport de evaluare se referă la bunurile imobiliare deținute de COMUNA MOSNA, situate în intravilanul COMUNEI MOSNA, domeniul public și privat.

Obiectul evaluării îl constituie activele de tip clădiri, alte structuri, instalații și rețele, situate în intravilanul COMUNEI MOSNA, aflate în patrimoniu.

Prezentul raport de evaluare/reevaluare se adresează **PRIMARIEI COMUNEI MOSNA** în calitate de solicitant și de destinatar.

Astfel, pentru prezenta lucrare, a fost supus evaluării dreptul de proprietate al **DOMENIULUI PUBLIC SI PRIVAT AL COMUNEI MOSNA** asupra întregii proprietăți, ce cuprinde teren și construcție.

Solicitantul și destinatarul evaluării este **PRIMARIA COMUNEI MOSNA**.

La momentul evaluării, bunurile imobiliare erau înscrise în C.F.-uri, ele fiind identificate pe baza Fiselor de inventar ale Primăriei COMUNEI MOSNA.

Amplasamentul este evaluat în ipoteza că fiind liber de sarcini, conform informațiilor furnizate de către proprietar.

3.2 Tipul proprietății și definirea pieței

Patrimoniul este compus din clădiri cu rol administrativ, clădiri cu rol educațional, terenuri intravilane aferente clădirilor sus amintite, precum și alte structuri, instalații și rețele. Toate imobilele sunt amplasate atât în COMUNA MOSNA.

Piața acestui tip de proprietate este o **pieță zonală**, localizată geografic în zona interioară a COMUNEI MOSNA.

3.3 Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare

3.3.1 Aspecte economico-sociale, legislative și ale mediului înconjurător

Date generale

Moșna este o comună în județul Iași, Moldova, România, formată numai din satul de reședință cu același nume.

Comuna se află în sud-estul județului, pe malurile râului Moșna (care se varsă în Prut) și ale afluentului său, Moșnișoara. Este deservită de șoseaua județeană DJ244F, care o leagă spre nord de Răducăneni (unde se intersectează cu DN28) și Grozești.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna făcea parte din plasa Podoleni a județului Fălciu și era formată tot doar din satul de reședință, având 1510 locuitori. În comună funcționau o școală cu 33 de elevi, înființată în 1867 și două biserici. Anuarul Socec din 1925 consemnează desființarea comunei și trecerea satului Moșna la comuna Bohotin.

După al Doilea Război Mondial, comuna a fost reînființată, făcând parte din raionul Iași al regiunii Iași. În 1968, ea a trecut la județul Iași.

Economia Moșnei are un caracter preponderent agricol. Până în anul 1989 volumul activității economice se realiza în proporție de 36,7% în agricultură, 13,7% în industrie iar restul în sfera serviciilor. Volumul activității economice după anul 1990 a scăzut, crescând ponderea producției agricole. În prezent în comună își au sediul mai multe IMM-uri, concentrate pe sectorul comercial și de transport, activitatea comercială în comună fiind înfloritoare. În Moșna întâlnim suprafețe mari cu vii (16,1% din terenul agricol), livezi (6,60% din terenul agricol). Structura culturilor de câmp e relativ dezechilibrată, remarcându-se porumbul (52,8%), și culturile păioase (28,8%). Pajiștile și fânețele sunt

relativ rare, potențialul productiv al solului zonei fiind moderat, fiind reprezentate mai ales prin izlazul Gura Bohotin și prin izlazul Recea, ultimul fiind cel mai mare izlaz de pe teritoriul comunei, dar fiind și afectat însă de alunecări de teren.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Moșna se ridică la 1.767 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 1.973 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (97,23%). Pentru 2,66% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (92,3%), cu o minoritate de adventiști de ziua a șaptea (4,75%). Pentru 2,83% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Date specifice

Sfera proprietăților în care se găsește amplasamentul analizat este cea a proprietăților imobiliare de tip clădire și teren din zona apropiată a COMUNEI MOSNA.

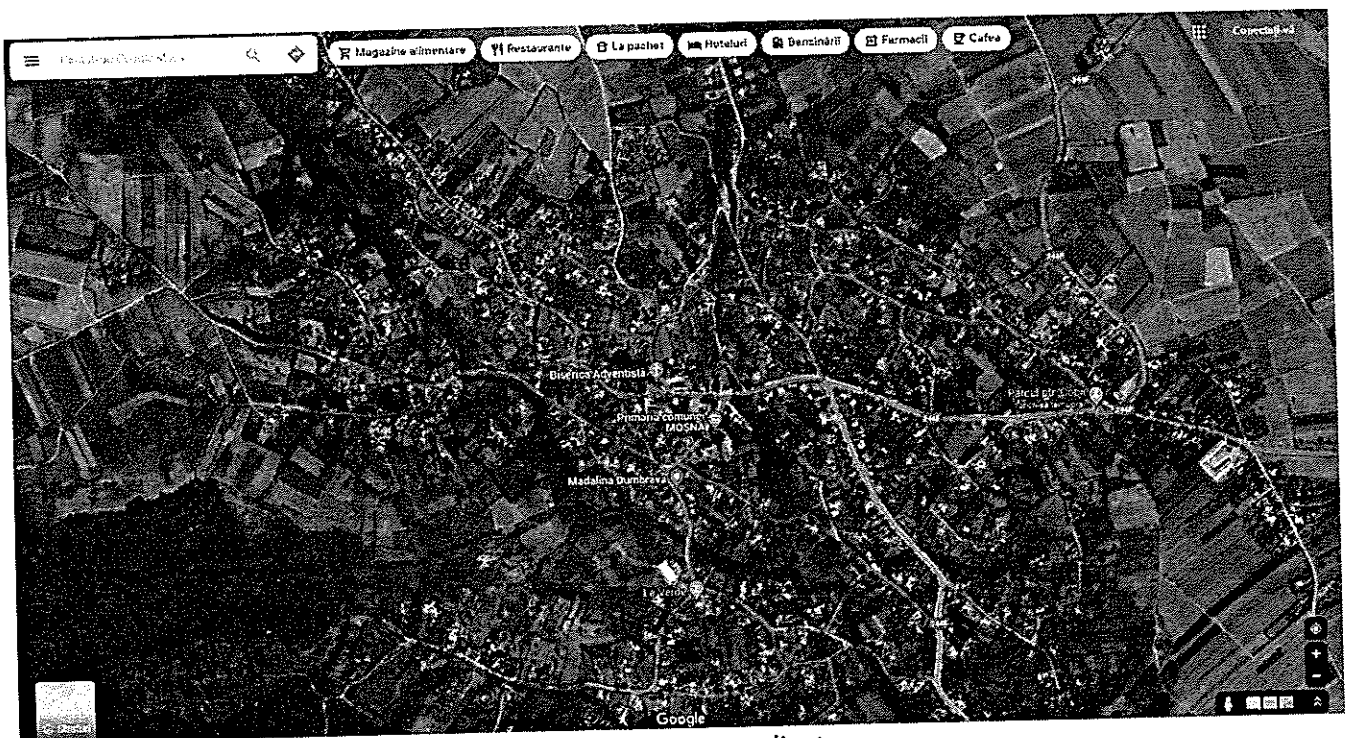
În analiza datelor specifice se studiază o serie de proprietăți similare cu subiectul, din aceeași zonă și cu aceleași caracteristici cu proprietatea evaluată, cele selectate le găsim la capitolul Abordarea prin piața.

3.4 Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară evaluată se află situată în intravilanul COMUNEI MOSNA, jud. Iași, în zona apropiată a municipiului Iași.

Proprietățile imobiliare sunt situate în satul MOSNA. Zona este una rurală, amplasată la o distanță de aproximativ 50 km de municipiul Iași. Accesul către proprietăți se realizează atât pe drumuri comunale cât și pe drumuri județene asfaltate. Principalul drum este DN28 și DJ244F.

Fragment de hartă cu proprietatea analizată:



Amplasament analizat

3.5 Descrierea activelor

Clădirile au fost ridicate în perioada anilor 1925 - 2010.

Toate cladirile prezinta particularitati asemanatoare din punct de vedere al solutiei constructive si al finisajelor interioare si exterioare. Cladirile sunt construite pe fundatie din beton armat, structura din stalpi si grinzi din beton armat, compartimentari interioare si exterioare cu caramida portanta, acoperis tip sarpanta din lemn acoperita cu tabla zincata sau tabla tip tigla metalica. Finisajele interioare sunt medii si constau din pereti vopsiti in culori lavabile, pardoseli de tip dusumea din lemn sau parchet laminat, gresie si faianta la grupurile sanitare, tamplarie interioara si exterioara cu pvc si geamuri termopan sau tamplarie din lemn cu geamuri simple. In mare parte toate cladirile dispun de incalzire cu sobe de teracota alimentate cu lemne, exceptia fiind cladirile reabilitate, care beneficiaza de centrale termice proprii pe lemne.

Utilitati sunt: curent electric, apa.

Starea generala este medie.

3.6 Analiza de piață

3.6.1 Fapte curente

Piața imobiliară se caracterizează prin dezechilibru între cererea competitivă și oferta solvabilă, în favoarea ofertei. Factorii ce influențează dezechilibrul creat pe piața imobiliară sunt de natură economică și socială: puterea de cumpărare, lipsa creditelor bancare, accesul greu la credite ipotecare.

Prelungirea efectelor asupra sănătății publice produse de pandemia de Covid-19 pe întreg parcursul anului 2021, precum și apariția repetată a unor noi tulpini ale virusului, au contribuit la menținerea nivelului foarte ridicat de incertitudine pe piețele naționale și internaționale de capitaluri. În plus, faptul că măsurile financiare luate pe parcursul anului 2020 pentru contracararea crizei economice generate de pandemie au dezechilibrat finanțele publice, reprezintă un motiv serios de îngrijorare, cu atât mai mult cu cât din punct de vedere sanitar, pandemia de Covid-19 nu pare să se încheie. Acest lucru face ca economiile naționale să nu poată funcționa la întreaga lor capacitate, motiv pentru care este de așteptat ca echilibrarea economiei mondiale să se producă mai târziu.

România nu face excepție. Cu un deficit bugetar de 9,6% în 2020, România a intrat în anul 2021 cu o economie fragilizată de dezechilibrul dintre veniturile și cheltuielile publice exacerbat de pandemia de Covid – 19 și de existența unui deficit moderat al balanței de plăți externe. Anul 2021 a mai adăugat climatului de incertitudine în plan economic și sanitar și o criză politică, ceea ce a erodat încrederea cetățenilor și mediului de afaceri, dar și pe cea a investitorilor străini. Astfel, indicatorii de echilibru macroeconomic au suferit o înrăutățire pe parcursul anului 2021, cu o creștere a deficitului balanței de plăți cu aproximativ 47% față de cel din anul anterior, un deficit bugetar de peste 7% potrivit țintei comunicate de autoritățile publice la ultima rectificare bugetară și o inflație în creștere galopantă, estimată în noiembrie 2021 la 7,8%. În plus, rata medie de vaccinare în România este situată la puțin peste jumătate din media Uniunii Europene, ceea ce provoacă îngrijorări legate de impactul social și economic al unor valuri viitoare ale pandemiei.

Aceste cifre reprezintă semnale negative pentru investitori și contribuie la menținerea unui climat de incertitudine ridicată în privința evoluției economice de ansamblu. Dacă anii 2020 și 2021 au fost caracterizați de existența unui nivel ridicat de lichidități disponibile, rezultat pe de-o parte din existența unei lungi perioade de creștere economică până la finalul anului 2019, iar pe de alta din măsurile anti-criză promovate pe parcursul anului 2020 pentru limitarea dezechilibrelor economice, anul 2022 este așteptat să aducă dificultăți în generarea și gestionarea lichidităților la nivel micro și macroeconomic, mai ales în contextul măsurilor defensive pe care Banca Națională a României este nevoită să le ia pentru ținerea sub control a ratei inflației.

Aceste tendințe macroeconomice se reflectă și la nivelul ciclului imobiliar. Ne așteptăm că piața imobiliară se va tempera pe parcursul anului 2022, cu particularități pentru diferitele sale segmente.

Astfel, anul 2022 este de așteptat să aducă o moderare semnificativă a activității pe segmentul proprietăților imobiliare rezidențiale. Dealtfel, activitatea investițională pe acest segment a încetinit încă din a doua parte a anului 2020, pe măsură ce au venit semnale negative în termeni de politici publice referitoare la diminuarea nivelului de lichidități disponibile pe segmentul persoanelor fizice. Astfel, numărul proiectelor de dezvoltare de spații cu destinație rezidențială s-a diminuat semnificativ în ultimele luni. Dezvoltatorii imobiliari s-au orientat cu precădere pe segmente de nișă (proprietăți premium sau ansambluri rezidențiale situate în zone ușor accesibile, cu cerere mare pentru imobile de tip rezidențial) sau și-au amânat proiectele de dezvoltare imobiliară pe acest segment.

Deși la începutul anului 2022, prețurile pentru proprietățile rezidențiale rămân ridicate, este previzibilă o reducere semnificativă a volumului de tranzacții în perioada următoare și o creștere a perioadei de marketabilitate pentru imobilele de acest tip.

Situația epidemiologică a afectat în mod semnificativ și segmentul spațiilor de birouri. Restricțiile legate de circulația persoanelor în primele luni de pandemie au condus la reducerea activității în spațiile de birouri în favoarea raporturilor de tip telemuncă. Treptat, prelungirea efectelor pandemiei de Covid-19 a dus la creșterea incertitudinii pe segmentul închirierii spațiilor de birouri și chiar la renegocieri de contracte în scopul diminuării costurilor de întreținere a clădirilor. Deși activitatea în spațiile de birouri a cunoscut treptat o evoluție ascendentă, trendul a fost unul moderat, menținându-se încă pentru o parte din angajați activitatea de telemuncă sau combinarea acesteia cu prezența fizică la birou într-o parte din timp. Această incertitudine a determinat reducerea apetenței pentru proiecte noi de dezvoltare imobiliară pe acest segment. Pentru perioada următorilor ani, ne așteptăm la o creștere ușoară a activității de investiții pe acest segment, cu precădere pe seama unor proiecte complexe, integrate de mari dimensiuni, cu funcțiuni mixte și care să răspundă cerințelor cele mai înalte de confort și protecție a mediului. Dealtfel, ultima perioadă a accentuat apetența chiriașilor și dezvoltatorilor pentru clădiri verzi, cu standard înalte de calitate, susținută și de politica fermă a Uniunii europene în acest sens.

Pe segmentul spațiilor comerciale de retail, proiectele anunțate înainte de finalul anului 2019 au fost în cea mai mare parte amânate pe fondul creșterii incertitudinii în ceea ce privește utilizarea și închirierea spațiilor, dar și tendințelor cu grad mai ridicat de impredictibilitate ale consumului privat. Activitatea este așteptată să redemareze lent pe parcursul anului 2022, cu punerea în operă a unor proiecte mai puțin riscante ce vizează zone cu deficit ridicat de spații de retail moderne raportat la mărimea populației sau zone cu potential comercial ridicat, caracterizate printr-o dezvoltare accentuată pe segmentul rezidențial în ultima perioadă. Un exemplu în acest sens este cel al fondului NEPI Rockastle care investește în 2 proiecte de anvergură, respectiv proiectul dezvoltat la Craiova, cu o suprafață închiriabilă de aprox. 70000 mp și o investiție estimată de 110 mil. Euro și extinderea complexului comercial Promenada din București cu o suprafață suplimentară de aprox. 60000 mp.

Segmentul spațiilor industriale este de obicei cel mai puțin afectat de efectele unei crize economice. Dealtfel, el a rămas segmentul cu cele mai mici reduceri ale gradelor de ocupare și în perioada ultimilor doi ani. Pe de altă parte, trebuie să remarcăm o posibilă amenințare pe termen mediu determinată de scăderea semnificativă a gradului de încredere a investitorilor privați ca urmare a derapajelor importante în materie de echilibru financiar public și crizei politice care a marcat anul 2021. Un factor favorizant al dezvoltării pe termen mediu și lung a acestui sector, ca și a unora din celelalte amintite mai sus, este nivelul ridicat al investițiilor în infrastructura publică, în special cea de transport, ce urmează a fi realizate prin fonduri europene. Este de așteptat ca proiectele mari de infrastructură să atragă dezvoltarea de poli industriali în lungul lor. Trebuie însă menționat că pe termen scurt, proiectele publice de infrastructură pot încetini activitatea de dezvoltare imobiliară pe acest segment de piață pentru a permite analiza oportunităților și evaluarea riscurilor unor noi proiecte.

În zonele marilor proiecte de infrastructură de transport este de așteptat să se înregistreze un volum important de activitate și pe piața tranzacțiilor cu terenuri pentru construcții, pe măsura avansării proiectelor de investiții publice.

În concluzie, cuvântul de ordine pe piața imobiliară a anului 2022 este moderarea activității pe anumite segmente sau subsegmente, atât în termeni de dezvoltare de noi proiecte imobiliare, cât și ca volum al tranzacțiilor, cu o tendință mai accentuată pe piața rezidențială, pe când altele prezintă oportunități de dezvoltare semnificative. Situația financiară delicată în termeni macroeconomici, ca și incertitudinea legată de evoluția pandemiei de Covid-19 sunt factori care vor limita atractivitatea pieței imobiliare. Totuși, anumite segmente de piață beneficiază de oportunități de creștere semnificative, care vor continua și în anii viitori, în lipsa unor șocuri majore.

Cu excepția segmentului terenurilor agricole, nu există niciun argument în favoarea creșterii prețurilor. Pe de altă parte, dat fiind costul imens de achiziție, pentru mulți dintre proprietarii actuali, care au intrat în posesia terenurilor în perioada de vârf, nici prea multă flexibilitate nu putem găsi, decât acolo unde vânzătorul este nevoit să vândă și are nevoie de capital.

În prezent piața imobiliară din Iasi în ceea ce privește tranzacțiile imobiliare cu spații industrial/comerciale se caracterizează prin stagnare. Momentan cererea este cea care dictează direcția pieței imobiliare și nu oferta.

3.6.2 Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate

Piața imobiliară analizată va fi cea *imobiliara rurala – administrativ/sociale*.

Aria pieții – aria pieții imobiliare a proprietăților de tip clădiri din COMUNA MOSNA și județul IASI.

3.6.3 Analiza cererii solvabile

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorului. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Factori ce influențează cererea în zona studiată sunt:

- Cheltuielile pentru achiziționarea acestui tip de proprietate sunt mari, de aceea acest tip de proprietate se adresează în general societăților cu putere mare de investiție;
- Raportul între proprietari și chiriasi: proprietățile din zona analizată sunt în general utilizate de proprietari, dar există și proprietăți închiriate;
- 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 persoanele juridice ce doresc să achiziționeze o astfel de proprietate să aibă venituri cu mult peste medie.
- Disponibilitatea facilităților și serviciilor: transport în comun la distanța mică, utilități disponibile;
- Grad de poluare: nivelul redus al poluării.

Proiectele imobiliare, în cazul în care oferă contracte de închiriere pe termen lung, vor genera în continuare interesul fondurilor de investiții.

3.6.4 Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil 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.

O primă clasificare a proprietăților imobiliare se poate face în funcție de amplasarea acestora față de strada principală. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziționarea unei proprietăți sunt: accesul la transportul auto public, aria utilă, existența garajului, suprafața terenului, regimul de înălțime, finisajele interioare și exterioare, accesul la utilitățile edilitare ale zonei, etc..

Oferta competitivă din aria de piață:

- **stocul de produs finalizat**, adică a proprietăților care există fizic și au ajuns la maturitate;
- **proprietăți similare în curs de dezvoltare**- nu sunt în aria de piață.
- **proprietăți similare planificate** în aria de piață (în stadiul de proiect și care au șanse de finalizare): nu sunt în aria de piață.

La data întocmirii raportului de evaluare **piața imobiliară prezintă o stagnare**, la aceste tipuri de proprietăți, unde prețurile nu au cunoscut diminuări semnificative față de anul trecut.

3.6.5 Analiza echilibrului

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei, deci avem o piață a cumpărătorului.

Discrepanța între cererea solvabilă și oferta competitivă a creat un blocaj al tranzacțiilor, menținând criza de pe piața imobiliară. În aceste condiții, echilibrul între cerere și ofertă putându-se realiza la un nivel scăzut și doar pentru clădirile vechi, al căror preț va scădea mai accentuat.

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.

Ce așteptăm să se întâmple este că vom ajunge într-un punct de echilibru în perioada următoare, în care prețurile nu vor mai continua să mai scadă și după aceea va fi o creștere, dar creșterea aceasta va fi ușoară, nu va fi o creștere spectaculoasă cu dublări de prețuri de la an la an ca până acum.

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1 Cea mai buna utilizare

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

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

4.1.1 Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

CMBU a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

Concluzii: Conform datelor analizate, permisibilității legale, posibilității fizice, zonării, cea mai bună utilizare a terenului liber o constituie proprietatea administrativ/socială.

4.1.2 Cea mai bună utilizare a terenului construit

CMBU a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin. CMBU a terenului construit identifică utilizarea proprietății imobiliare care va asigura cea mai înaltă fructificare a capitalului investit.

Conform datelor analizate, cea mai bună utilizare a terenului construit o constituie administrativ/socială, agricolă deoarece are valoarea maximă a proprietății imobiliare.

4.1.3 Concluzii CMBU

Din datele prezentate anterior, prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU, se deduc următoarele concluzii:

- este permisă legal și posibilă fizic conform studiilor, proiectelor și avizelor care susțin această utilizare industrială;
- este fezabilă financiar deoarece venitul produs acoperă cheltuielile de exploatare ale proprietarului;
- este maxim productivă deoarece din valoarea de piață rezultă cea mai mare valoare comparativ cu imobilele la care apar cheltuieli de conversie.

4.2 Abordări, alegerea metodelor

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare a fost utilizată abordarea prin cost:

1. **Abordarea prin cost:** pentru estimarea valorii terenului s-a folosit metoda comparației vânzărilor pentru că există date comparabile; au fost luate în calcul elemente de comparație: amplasamentul terenului, dimensiunile, utilitățile existente sau posibilitatea de acces la acestea, accesul la drumuri modernizate.

Pentru estimarea costurilor clădirii s-a folosit metoda costurilor segregate care utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii. S-a calculat 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 utilă. Costul total al clădirii este estimat prin însumarea costurilor pentru diferitele componente ale clădirii. Apoi, sunt estimate deprecierea din cauza uzurii fizice, neadecvării funcționale și deprecierea economică și scăzute din costul de înlocuire al structurii. În final, valoarea terenului este adunată la această sumă pentru a obține valoarea finală a proprietății imobiliare.

4.2.1 Abordarea prin cost

4.2.1.1 Metoda costurilor segregate

Această metodă constă în estimarea costului de reconstrucție a clădirii din care se deduce deprecierea cumulată.

Având în vedere caracteristicile clădirii analizate, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- **Stabilirea costului de reconstrucție total** prin estimarea unui deviz general estimativ, pe categorii de lucrări, în funcție de caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a clădirii la nivelul prețurilor actuale;
- **Stabilirea costului de reconstrucție pentru lucrările efectuate până la aducerea la stadiul actual de finalizare**, prin estimarea unui deviz pe categorii de lucrări;
- **Determinarea valorii rămase la același nivel de prețuri**, prin estimarea **deprecierei cumulate**.

Conform definițiilor:

📖 Costul de reconstrucție = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o copie, o replica exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectura și planuri și calitate de manopera și înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

📖 Costul de înlocuire = 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.

Această valoare s-a stabilit pe baza documentației puse la dispoziție de către beneficiar și a inspecției efectuate în teren.

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

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- ✓ uzura fizică - este evidențiată de rosături, cazături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi ajustate în prezent din motive practice sau economice)
- ✓ neadecvare funcțională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru *deficiente care necesită adaugiri, deficiente care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări*) și nerecuperabilă (poate fi cauzată de *deficiente date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus*)

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

Calcul efectiv

- ✓ Date constructive conform declarației proprietar.
- ✓ Alte aspecte: Conform descrierii proprietății imobiliare.
- ✓ Este efectuat în fișele anexe pentru proprietățile imobiliare.

CIB BLOC DE LOCUINTE

Suprafața construită	Sc (mp) =	125.3
Suprafața desfășurată	Sdc (mp) =	293.3

4.9481

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (euro/um)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro)
						E	F	
Suprastructură / Structură								
H=DxExFxG								
						1.036	1.006	
1	7CLBTIPB	mp	293.3	197.7	57,985.4	1.000	1.000	57,985.4
Total								57,985
Finisaj								
1	FICLBTIPB	mp	293.3	214.5	62,912.9	1.000	1.000	62,913
Total								62,913
Acoperis								
1	INVTIG	mp	293.3	84.9	24,901.2	1.036	1.006	25,952.4
Total								25,952.4
Inchideri perimetrare								
1	ICARA24G	mp	293.3	76.2	22,349.5	1.036	1.006	23,293.0
Total								23,293
Instalații electrice								
1	IECLBTIPB	mp	293.3	19.2	5,631.4	1.036	1.006	5,869.1
Total								5,869
Instalații de încălzire								
1	IVCLBTIPB	mp	0.0	26.4	0.0	1.036	1.006	0.0
Total								0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								176,013
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)								600
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								147,910
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								504

Costuri reconstrucție -Costuri de înlocuire clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale, IROVAL București

CIB BAZIN APA

Aria construită la sol Ac (mp) = 100.00 mc
 Aria desfașurat construită Adc (mp) = 140.00 mc

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mc)	Cost catalog (eur/mp)	Total cost (eur)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indici actualizare	Cost total (eur)
		A	B	C=AxB	D	E		
Structură								
1	CAPAH2	140.00 mc	233.20 €/mc	32,648 €	1.000	1.000	1.022	32,648 €
Total								32,648 €
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EUR)								32,648 €
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EUR/MP)								233 €/mc
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EUR)								27,435 €
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EUR/MP)								188 €/mc

CIB PRIMARIE

Suprafața construită Sc (mp) = 307.0
 Suprafața desfașurat constr. Sdc (mp) = 428.0

4.9481

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (euro/um)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro)
		A	B	C	D=BxC	E	F	
Infrastructură								
1	6INFSPSA	mp	307.0	258.1	79,236.7	1.036	1.006	82,581.8
Total								82,582
Suprastructură / Structură								
1	7CLBTIPB	mp	428.0	224.3	96,000.4	1.036	1.006	100,053.2
Total								100,053
Finisaj								
1	FICLBTIPB	mp	428.0	118.4	50,675.2	1.036	1.006	52,815
Total								52,815
Acoperis								
1	INVTIG	mp	428.0	94.9	40,617.2	1.036	1.006	42,331.9
Total								42,331.9
Închideri perimetrare								
1	ICARA24G	mp	428.0	76.2	32,613.6	1.036	1.006	33,990.4
Total								33,990
Instalații electrice								
1	IECLBTIPB	mp	428.0	19.0	8,132.0	1.036	1.006	8,475.3
Total								8,475
Instalații sanitare								
1	ISCLBTIPB	mp	428.0	15.0	6,420.0	1.036	1.006	6,691.0
Total								6,691
Instalații de încălzire								
1	IVCLBTIPB	mp	428.0	30.8	13,182.4	1.036	1.006	13,738.9
Total								13,739
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								306,687
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)								717
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								257,720
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								602

Costuri reconstrucție -Costuri de înlocuire cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale, IROVAL Bucuresti 2021

CIB DISPENSAR

Suprafața construită Sc (mp) = 381.0
 Suprafața desfășurată cons Sdc (mp) = 381.0

4.9481

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (euro/um)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro)
		A				B	C	
Total								0
Suprastructură / Structură								
1	7CLBTIPB	mp	381.0	98.9	37,661.9	1.000	1.000	37,661.9
Total								37,662
Finisaj								
1	FICLBTIPB	mp	381.0	71.0	27,051.0	1.000	1.000	27,051
Total								27,051
Acoperis								
1	INVTIG	mp	381.0	42.5	16,173.5	1.036	1.006	16,856.2
Total								16,856.2
Inchideri perimetrare								
1	ICARA24G	mp	381.0	38.1	14,516.1	1.036	1.006	15,128.9
Total								15,129
Instalații electrice								
1	IECLBTIPB	mp	381.0	33.1	12,611.1	1.036	1.006	13,143.5
Total								13,143
Instalații de încălzire								
1	IVCLBTIPB	mp	381.0	30.8	11,734.8	1.036	1.006	12,230.2
Total								12,230
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								106,943
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)								281
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								89,868
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								236

CIB MONUMENT

Aria construită la sol Ac (mp) = 6.00 mp
 Aria desfășurată construit Adc (mp) = 6.00 mp

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (eur/mp)	Total cost (eur)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indici actualizare	Cost total (eur)
		A			B	C=AxB		
Structură								
1	7CLBTIPB	6.00 mp	150.70 €/mp	904 €	1.000	1.000	1.022	904 €
Total								904 €
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EUR)								904 €
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EUR/MP)								151 €/mp
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EUR)								760 €
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EUR/MP)								122 €/mp

CIB MUZEU

Suprafața construită

Sc (mp) = 52.0

Suprafața desfășurată constr.

Sdc (mp) = 52.0

4.9481

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Unitate de măsură A	Cantitate B	Cost catalog (euro/um) C	Total cost (euro) D=BxC	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indici de Actualizare 2018	Cost total (euro) H=DxExFxG
						E 1.000	F 1.000	G	
Suprastructură / Structură									
1	7CLBTIPB	mp	52.0	197.7	10,280.4	1.000	1.000	1.0000	10,280.4
Total									10,280
Finisaj									
1	FICLBTIPB	mp	52.0	142.0	7,384.0	1.000	1.000	1.0000	7,384
Total									7,384
Acoperis									
1	INVTIG	mp	52.0	84.9	4,414.8	1.000	1.000	1.000	4,414.8
Total									4,414.8
Inchideri perimetrale									
1	ICARA24G	mp	52.0	76.2	3,962.4	1.000	1.000	1.0000	3,962.4
Total									3,962
Instalații electrice									
1	IECLBTIPB	mp	52.0	33.1	1,721.2	1.000	1.000	0.0000	1,721.2
Total									1,721
Instalații de încălzire									
1	IVCLBTIPB	mp	52.0	30.8	1,601.6	1.000	1.000	1.000	1,601.6
Total									1,602
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)									25,402
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)									489
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)									21,346
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)									411

Nr. crt.	Denumire	Sursa	Dimensiune valoric		UM	Regim de înaltă	AN PIF	VARSTA	Cost unitar brut (euro/mp)	Cost unitar brut Lei/mp	Cost total brut	Depreciere						Valoare estimată 2021	
			Ad	Ac								uzura fizică (Dfn)		funcțională		externă			
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17		
1	STATIE AUTO	IROVAL	17.00	17.00	mp	P	1980	41 ANI	236 €	1,167 lei	19,841 lei	43%	8,571 lei	0%	0%	0%	0%	11,270 lei	
	CLADIRE MAGAZIE MATERIALE	IROVAL	226.00	226.00	mp	P	1985	36 ANI	236 €	1,167 lei	263,771 lei	69%	180,947 lei	0%	0%	0%	0%	82,824 lei	
	Cladire Primarie	IROVAL	428.00	307.00	mp	P+M	1920	101 ANI	602 €	2,979 lei	1,275,223 lei	58%	737,079 lei	0%	0%	0%	0%	538,144 lei	
	MONUMENT ISTORIC	IROVAL	6.00	6.00	mp	P	1977	44 ANI	122 €	601 lei	3,608 lei	64%	2,309 lei	0%	0%	0%	0%	1,299 lei	
	Dispensar Uman	IROVAL	381.00	381.00	mp	P	1975	46 ANI	236 €	1,167 lei	444,675 lei	61%	271,252 lei	0%	0%	0%	0%	173,423 lei	
	STATIE DE EPURARE	IROVAL	79.00	79.00	mp	P	2010	11 ANI	3,250 €	16,081 lei	1,270,425 lei	16%	205,809 lei	0%	0%	0%	0%	1,064,616 lei	
	BAZIN APA	IROVAL	400.94	400.94	mp	P	1986	35 ANI	188 €	931 lei	373,100 lei	53%	197,743 lei	0%	0%	0%	0%	175,357 lei	
	CAMIN CULTURAL	IROVAL	401.00	400.94	mp	P	1960	61 ANI	602 €	2,979 lei	1,194,777 lei	61%	731,203 lei	0%	0%	0%	0%	463,573 lei	
Total Suprafete											17.00	17.00	Valoare totala Lei						2,510,506 lei

Tabelul 1 din Anexa 2 (GEV 500) Cladiri industriale, stare tehnica satisfacatoare

Varsta efectiva (ani): 41		
40	45	vechime
44%	40%	uzura

Deprecierea fizica normala se calculeaza prin interpolare si este de:
 $Dfn = 99\% + (100\% - 99\%) / (50 - 45) * (45 - 41) = 99\%$

Varsta efectiva (ani): 36		
35	40	vechime
67%	75%	uzura

Deprecierea fizica normala se calculeaza prin interpolare si este de:
 $Dfn = 23\% + (30\% - 23\%) / (25 - 20) * (24 - 20) = 29\%$

Varsta efectiva (ani): 44		
40	45	vechime
60%	65%	uzura

Varsta efectiva (ani): 46		
45	50	vechime
60%	65%	uzura

Varsta efectiva (ani): 11		
10	15	vechime
15%	21%	uzura

Varsta efectiva (ani): 35		
35	40	vechime
53%	62%	uzura

Varsta efectiva (ani): 61		
60	65	vechime
60%	66%	uzura

Nr. crt.	Denumire	Sursa	Dimensiune valoric		UM	Regim de inaltime	AN PIF	VARSTA	Cost unitar brut Euro/mp	Cost unitar brut Lei/mp	Cost total brut	Depreciere						Valoare estimata 2021
			Ad	Ac								uzura fizica (Dfn)		functională	externă			
												% abs.	% abs.	c% abs.	c% abs.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17		
0																		
1	CLADIRE CAZAN TUICA	IROVAL	84.00	84.00	mp	P	1974	47 ANI	122 €	604 lei	50,708 lei	74%	37,727 lei	0%	0	0%	0	12,981 lei
2	CLADIRE BANZK NOU	IROVAL	24.00	24.00	mp	P	2010	11 ANI	122 €	601 lei	14,432 lei	46%	6,639 lei	0%	0	0%	0	7,794 lei
3	CLADIRE BASCULA CAP	IROVAL	28.00	28.00	mp	P	2010	11 ANI	122 €	601 lei	16,838 lei	58%	9,732 lei	0%	0	0%	0	7,106 lei
4	CLADIRE CASA SPECIALISTULUI	IROVAL	125.30	293.30	mp	P+1	1976	45 ANI	533 €	2,638 lei	330,561 lei	47%	155,364 lei	0%	0	0%	0	175,197 lei
5	CLADIRE MUZEUL SATULUI	IROVAL	80.00	80.00	mp	P	1945	76 ANI	236 €	1,168 lei	93,420 lei	84%	78,286 lei	0%	0	0%	0	15,134 lei
Total Suprafete			84.00	84.00							Valoare totala Lei					218,212 lei		

Tabelul 1 din Anexa 2 (GEV 500) Cladiri industriale, stare tehnica satisfacatoare

Varsta efectiva (ani): 47		
45	50	vechime
72%	78%	uzura

Deprecierea fizica normala se calculeaza prin interpolare si este de:
 $Dfn = 99\% + (100\% - 99\%) / (50 - 45) * (45 - 47) = 99\%$

Varsta efectiva (ani): 11		
10	15	vechime
45%	50%	uzura

Deprecierea fizica normala se calculeaza prin interpolare si este de:
 $Dfn = 23\% + (30\% - 23\%) / (25 - 20) * (24 - 20) = 29\%$

Varsta efectiva (ani): 45		
45	50	vechime
47%	52%	uzura

Varsta efectiva (ani): 76		
75	80	vechime
82%	91%	uzura

5 REZULTATELE EVALUARII

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, având în vedere scopul evaluării, estimarea valorii juste a activelor de patrimoniu, clădiri cu rol administrativ, clădiri cu rol educațional, precum și alte structuri, instalații și rețele – situate în intravilanul COMUNEI MOSNA, aparținând DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL COMUNEI MOSNA, opinia evaluatorului referitoare la valoarea justă pentru construcție, este cea rezultată din abordarea prin cost, respectiv:

Unitatea: COMUNA MOSNA IASI					
Nr.	Denumirea	CODU L	Valoarea	Valoare	Diferente din reevaluare
Crt	bunurilor	DE	de	de	
	inventariate	INV	inventar	evaluare	
	1	2	12=9+10-11		
1	STATIE AUTO	406	1,050 lei	11,270 lei	10,220 lei
2	CLADIRE MAGAZIE	295	25,000 lei	82,824 lei	57,824 lei
3	Cladire Primarie	98	151,926 lei	538,144 lei	386,218 lei
4	MONUMENT ISTORIC	401	50 lei	1,299 lei	1,249 lei
5	Dispensar Uman	552	160,000 lei	173,423 lei	13,423 lei
6	STATIE DE EPURARE	302	1,259,988 lei	1,064,616 lei	-195,372 lei
7	BAZIN APA	162	172,176 lei	175,357 lei	3,181 lei
8	CAMIN CULTURAL	553	432,025 lei	463,573 lei	31,548 lei
TOTAL GENERAL :			2,202,216 lei	2,510,506 lei	308,290 lei

Unitatea: COMUNA MOSNA IASI					
Nr.	Denumirea	CODU L	Valoarea	Valoare	Diferente din reevaluare
Crt	bunurilor	DE	de	de	
	inventariate	INV	inventar	evaluare	
	1	2	12=9+10-11		
1	CLADIRE CAZAN TUICA	104	11,498 lei	12,981 lei	1,483 lei
2	CLADIRE BANZIC NOU	101	8,213 lei	7,794 lei	-419 lei
3	CLADIRE BASCULA CAP	102	1,612 lei	7,106 lei	5,494 lei
4	CLADIRE CASA	103	170,000 lei	175,197 lei	5,197 lei
5	CLADIRE MUZEUL SATULUI	99	11,127 lei	15,134 lei	4,007 lei
TOTAL GENERAL :			202,450 lei	218,212 lei	15,762 lei

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- ✓ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **DECEMBRIE 2021 - IANUARIE 2022;**

- ✓ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- ✓ valoarea nu conține TVA;
- ✓ evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ✓ valoarea este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției
- ✓ cursul valutar la data evaluării conform BNR luat în considerare pentru calcule a fost de 1Eur= 4,9481 Lei.

Cu stima,
Ionita Ionel
Evaluator autorizat EPI, EBM, membru titular ANEVAR



Secretar general
Drașcu Rodica

Președintele comunei 26 paguri.