



RAPORT DE EVALUARE

privind activul

FOSTA SCOALA URSOAIA SI TEREN INTRAVILAN AFERENT
apartinand COMUNEI COTMEANA

BUN EVALUAT: FOSTA SCOALA URSOAIA SI TEREN AFERENT

ADRESA : LOCALITATEA COTMEANA, SAT URSOAIA
JUDEȚUL ARGEȘ

PROPRIETAR : PRIMARIA COMUNEI COTMEANA

SOLICITANT SI

DESTINATAR: PRIMARIA COMUNEI COTMEANA

EVALUATOR : NETEJORU DRAGOS ION

1.3 SINTEZA RAPORTULUI

Nr Crt	Denumire	Categorie utilizare R/M/N	Adresa	PIF	Suprafata	Chirie/redev enta EURO/luna	Chirie/redev enta EURO/an
1.	Fosta Scoala Ursoaia si teren intravilan afherent	N	Cotmeana, Judetul Arges	1935	Scoala Ursoia- 680 mp Teren- 2680 mp	77,33 euro	928 euro

NOTA:

- Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport de evaluare nu includ T.V.A. Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Prezenta lucrare are caracter confidential atat pentru client cat si pentru evaluator.

6.4.1 „Recuperarea” investiției ținând cont de durata economică de funcționare

Scopul abordării este stabilirea valorii costului net al construcției (CIN) proprietății apoi prin reconsiderare față de durata economică se calculează valoarea anuală de recuperare a investiției. Ținând cont de utilitatea construcției, proprietarul/administratorul poate decide închirierea acesteia la o valoare de recuperare.

În unele cazuri există limitări impuse de legislație, exemple extrapolate și închirierilor:
-Articolul 17 din LEGEA 50/1991, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții “Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente”.

Datorită lipsei datelor relevante privind chirii asemănătoare în localitatea Cotmeana, evaluatorul a aplicat următorul raționament: s-a stabilit costul de înlocuire net al construcției (CIN) apoi acesta a fost alocat pe o durată de 25 ani (recuperarea investiției), astfel a fost stabilit prețul de închiriere. În cazul unei proprietăți vechi pentru estimarea CIN a construcției, care să reflecte aproximativ costul de înlocuire real, se stabilește costul de înlocuire brut (de nou) apoi se scad sume reprezentând cuantificarea diferitelor forme de depreciere: depreciere fizică, depreciere funcțională și depreciere economică (externă). Estimarea costului de înlocuire net al construcției. În ceea ce urmează pentru aflarea costului de nou (CIB) am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metodă de estimare a costurilor, respectiv în baza cataloagelor “COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)” actualizate prin calalogul “INDICI DE ACTUALIZARE 2021- 2022, Editor IROVAL.

În urma metodologiei a rezultat următoarea valoare a construcției:

Constructia – Fosta Scoala Ursoaia:

Valoare constructie = 17000 euro

Valoare chirie/redeventa constructie = Valoare constructie/25 ani=17000/25=680 euro/an

Valoare chirie/redeventa constructie = Valoare chirie pe an/12 luni =680/12=56.66 euro/luna

CAP VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1 Concluzia asupra valorii – chiria/redeventa obtinuta

Chiria/redeventa de piata a proprietatii imobiliare "Fosta Scoala Ursoaia + teren intravilan" situata in localitatea Cotmeana, sat Ursoaia, jud. Arges, estimata prin recuperarea investitiei ținând cont de durata economică de funcționare

Chirie/redeventa Fosta Scoala Ursoaia + teren intravilan = 77,33 euro/luna

Chirie/redeventa teren= 20,67 euro/luna

Chirie/redeventa Fosta Scoala Ursoaia= 56,66 euro/luna

Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente si au fost obtinute din surse de incredere.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata înainte de a fi utilizata.

Netejoru Dragos Ion

Evaluator autorizat EPI

Legitimatie 14651 valabila 2022

