



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
COMUNA ROMÂNEȘTI

primariaromanesti@yahoo.com; tel.: 0232.323.800/ fax: 0232.323.871 www.comuna-romanesti.ro

CONSILIUL LOCAL ROMANESTI
HOTARAREA NR. 98/09.08.2021

Privind insusirea Raportul de evaluare: „Evaluarea patrimoniului comunei Romanesti, judetul Iasi – active fixe corporale de natura constructiilor si terenurilor” nr.1182/31.03.2021, intocmit de evaluator autorizat ANEVAR.

Consiliul Local Românești, judetul Iași, întrunit în ședință ordinară,
la data de 09.08.2021

Având în considerare si luand act de:

Referatul de aprobare la proiectul de hotarare elaborat de Primarul Ioan Stegariu, in calitatea sa de *initiator*;

Referatul intocmit de compartimentul de specialitate din cadrul Primariei Comunei Romanesti, jud.Iasi, precum si **Raportul de evaluare: „Evaluarea patrimoniului comunei Romanesti, judetul Iasi – active fixe corporale de natura constructiilor si terenurilor” nr.1182/31.03.2021, intocmit de evaluator autorizat ec.Casapu Ioan, membru titular ANEVAR-E.B.M.;E.P.I., din cadrul Agentiei de Evaluare si Consultanta in Afaceri SRL, cu sediul in loc.Cordun, str.Biserica Veche nr.3, jud.Neamt – Legitimatia nr.11232/2021.**

Avizul consultativ al Comisiei de specialitate nr.1 din cadrul Consiliului Local Românești,

In conformitate cu:

Prevederile Constitutiei Romaniei si ale Cartei europene a autonomiei locale, adoptata la Strasbourg la 15 octombrie 1985 si ratificata prin Legea nr.199/1997,

- Prevederile art 75 si art 84 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ si cele cuprinse in partea I titlul III din acelasi Cod, precum si prevederile Legii nr.199/1997 pentru ratificarea Cartei europene a autonomiei locale, adoptata la Strasbourg la 15 octombrie 1985,

- Prevederile art 284 si urm. din Codul administrativ, cuprinse in Partea a V-a „Reguli specifice privind proprietatea publica si privata a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale”, precum si prevederile art 129 din acelasi Cod,

Dispozitiile din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnica legislativa si elaborarea actelor normative,

Prevederile Legii nr.554/2004 privind contenciosul administrativ, ale Legii 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, precum si ale Legii nr.52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, cu modificarile si completarile ulterioare,

In baza dispozitiilor 129 si ale art 196 alin 1 lit a) teza I din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ,

HOTARASTE:

Art.1. Ia act si isi insuseste Raportul de evaluare: „*Evaluarea patrimoniului comunei Romanesti, judetul Iasi – active fixe corporale de natura constructiilor si terenurilor*” nr.1182/31.03.2021, intocmit de evaluator autorizat ec.Casapu Ioan, membru titular ANEVAR-E.B.M.;E.P.I., din cadrul Agentiei de Evaluare si Consultanta in Afaceri SRL, cu sediul in loc.Cordun, str.Biserica Veche nr.3, jud.Neamt – Legitimatia nr.11232/2021, prevazut in *Anexa* – parte integranta din prezenta Hotarare.

Art.2. Prezenta Hotărâre se va comunica Primarului Comunei Românești, jud.Iasi, in vederea asigurarii aducerii la indeplinire cu respectarea cadrului legal incident, compartimentului de specialitate din cadrul aparatului acestuia, precum si Instituției Prefectului Județului Iași - *pentru controlul legalității*, persoanelor/autoritatilor interesate si se va aduce la cunostinta publica in conditiile prevazute de art 197 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

Romanesti, 9 august 2021

**Presedinte de sedinta,
Consilier local
Ioan GHEMES**



**Contrasemnează
pentru legalitate,
Secretar General Comuna
Daniela OLTEANU**

Hotararea a fost adoptata cu 10 voturi PENTRU, 0 voturi IMPOTRIVA si 0 voturi ABTINERI – 10 consilieri locali prezenti din totalul din totalul de 11 membri ai Consiliului Local, in functie.

AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL

CORDUN, STR. BISERICA VECHЕ, NR. 3, JUDEȚUL NEAMȚ

J27/1862/2003, CUI 16006670

EVALUATOR ANEVAR; LEGITIMATIA 11232/2021

Tel 0233748354, 0721366921

RAPORT DE EVALUARE

**Evaluarea patrimoniului comunei Românești, județul Iași
– active fixe corporale de natura construcțiilor și
terenurilor**

Comuna Românești, județul Iași



CLIENT: COMUNA ROMÂNEȘTI

DESTINATAR: COMUNA ROMÂNEȘTI

- MARTIE 2021 -



Către,
PRIMARIA COMUNEI ROMÂNEȘTI

La solicitarea dumneavoastră, vă transmitem Raportul de evaluare detaliat al patrimoniului comunei Românești, județul Iași – active fixe corporale de natura construcțiilor și terenurilor care aparțin domeniului public și domeniului privat.

Prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei comunei Românești în calitate de **client și destinatar**.

Evaluarea este elaborată în **scopul** estimării valorii juste/de piață pentru raportarea financiară.
Acest raport nu poate fi utilizat în alt scop, iar **utilizatorul** acestui raport este Primăria comunei Românești, în calitate de client și destinatar.

În conformitate cu scopul evaluării declarat, tipul de valoare adecvat este **valoarea justă/de piață**.

Inspectarea proprietății a fost efectuată personal de către evaluator în perioada **15.03÷22.03.2021**, în prezența dlui primar Stegariu Ioan.

Drepturile de proprietate pentru proprietatea evaluată în prezentul raport sunt considerate a fi depline.

Data efectivă a evaluării: Valoarea proprietății evaluate este valabilă pentru data de **31.03.2021**. La această dată, cursul de schimb comunicat de Banca Națională a României este de: **4,9251 Ron/Euro**.

Evaluarea a fost întocmită utilizând metoda comparației directe din cadrul abordării prin piață, pentru teren și metoda costului de înlocuire net din cadrul abordării prin cost, pentru construcții.

În baza faptelor din analiza de piață, calculelor efectuate, a ipotezelor și ipotezelor speciale, valoarea justă/de piață estimată a proprietății este de:

54.704.167 ron

din care :

Valoare justă/de piață - Domeniul Public: 20.012.668 ron

Nr. crt.	Tabel	Denumire	Valoare justă/piață 31.03.2021 (ron)
1	A	Construcții	6.112.839
2	B	Drumuri	11.254.204
3	C	Poduri	371.329
4	D	Teren	2.274.296
		TOTAL DOMENIUL PUBLIC	20.012.668

Valoare justă/de piață - Domeniul Privat: 34.691.499 ron

Nr. crt.	Tabel	Denumire	Valoare justă/piață 31.03.2021 (ron)
1	E	Construcții	58.149
2	F	Teren	34.633.350
		TOTAL DOMENIUL PRIVAT	34.691.499

Valoarea nu conține cota T.V.A.de 19% și este considerată în condiții de plata cash, integral la data tranzacției.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR – Bucuresti, 2020 aplicând principiile conținute în Standardele de Evaluare SEV (SEV 100-Cadrul general, SEV 101-Termenii de referinta ai evaluarii, SEV102-Implementare, SEV 103-Raportare, SEV 230-Drepturi asupra proprietatii imobiliare, SEV 300-Evaluari pentru raportarea financiara) si Ghidurile de evaluare (GEV 500-Determinarea valorii impozabile a unei cladiri, GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile). Raportul de evaluare poate fi verificat și expertizat în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

Evaluator autorizat:
ec. Casapu Ioan
Membru Titular ANEVAR – E.B.M.; E.P.I.



[Handwritten signature]

CUPRINS

Adresa de inaintare.....	2
Cuprins.....	4
Sinteza raportului.....	5

CAPITOLUL 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARI

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului.....	36
1.2. Identificarea clientului.....	36
1.3. Scopul evaluarii.....	36
1.4. Identificarea activelor supuse evaluarii.....	36
1.5. Tipul valorii estimate.....	37
1.6. Modul de exprimare a valorii. Conditiiile de plata.....	37
1.7. Data estimarii valorii. Insectia proprietatii.....	37
1.8. Natura si sursa informatiilor utilizate.....	37
1.9. Ipoteze si ipoteze speciale.....	38
1.10. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare.....	38
1.11. Certificarea evaluarii.....	39

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii, descrierea juridica.....	40
2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	55
2.3. Date despre zona, comuna, vecinatati si amplasare.....	55
2.3.1. Informatii despre comuna.....	55
2.3.2. Aspecte economico-sociale.....	55
2.3.3. Informatii despre zona.....	55
2.4. Informatii despre amplasament.....	55
2.5. Descrierea amenajarilor si constructiilor.....	56
2.6. Istoric incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente.....	56

CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE. CEA MAI BUNA UTILIZARE

3.1. Analiza pietei imobiliare.....	57
3.2. Cea mai buna utilizare.....	58

CAPITOLUL 4. EVALUARE

4.1. Abordarea prin piata.....	59
4.2. Abordarea prin venit.....	59
4.3. Abordarea prin cost	60

CAPITOLUL 5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Analiza rezultatelor	61
5.2. Concluzia asupra valorii.....	75

ANEXE

- FOTOGRAFII
- HARTI
- COMPARABILE
- DOCUMENTE PUSE LA DISPOZIȚIE DE PROPRIETAR
- ANEXA NR.1 METODA COMPARATIILOR DIRECTE
- ANEXA NR.2 METODA COSTULUI DE INLOCUIRE NET

146	Teren pentru constructie	Avantu	1158	I (E)	T25	17.423
147	Teren pentru constructie	Avantu	1408	I (E)	T25	21.185
148	Teren pentru constructie	Avantu	1000	I (E)	T25	15.046
149	Teren pentru constructie	Avantu	1282	E	T27	19.289
150	Teren pentru constructie	Avantu	1659	E	T27	24.962
151	Teren pentru constructie	Ursoaia	1000	I (E)	T35	15.046
152	Teren pentru constructie	Ursoaia	768	I (E)	T35	11.555
153	Teren pentru constructie	Ursoaia	2690	I (E)	T35	40.474
154	Teren pentru constructie	Ursoaia	1093	I (E)	T36	16.445
155	Teren pentru constructie	Ursoaia	1018	I (E)	T36	15.317
156	Teren pentru constructie	Ursoaia	393	I (E)	T36	5.913
157	Teren pentru constructie	Ursoaia	983	I (E)	T36	14.790
158	Teren pentru constructie	Ursoaia	1214	I (E)	T36	18.266
159	Teren pentru constructie	Ursoaia	1000	I (E)	T36	15.046
160	Teren pentru constructie	Ursoaia	1120	I (E)	T36	16.852
161	Teren pentru constructie	Ursoaia	979	I (E)	T36	14.730
162	Teren pentru constructie	Ursoaia	1035	I (E)	T36	15.573
163	Teren pentru constructie	Ursoaia	1035	I (E)	T36	15.573
164	Teren pentru constructie	Ursoaia	1000	I (E)	T36	15.046
165	Teren pentru constructie	Ursoaia	1000	I (E)	T36	15.046
166	Teren pentru constructie	Ursoaia	1000	I (E)	T36	15.046
167	Teren pentru constructie	Ursoaia	1000	I (E)	T36	15.046
168	Teren pentru constructie	Ursoaia	1000	I (E)	T36	15.046
169	Teren pentru constructie	Ursoaia	1000	I (E)	T36	15.046
170	Teren pentru constructie	Ursoaia	791	I (E)	T36	11.902
171	Teren pentru constructie	Ursoaia	2414	I	T7	36.321
172	Teren pentru constructie	Ursoaia	175	I	T7	2.633
173	Teren pentru constructie	Ursoaia	1171	I	T7	17.619
174	Teren pentru constructie	Ursoaia	1027	I	T7	15.452
175	Teren pentru constructie	Ursoaia	528	I	T7	7.944
176	Teren pentru constructie	Ursoaia	515	I	T7	7.749
177	Teren pentru constructie	Ursoaia	1835	I	T14	27.610
178	Teren pentru constructie	Ursoaia	1000	I	T14	15.046
179	Teren pentru constructie	Ursoaia	336	I	T7	5.056
180	Teren pentru constructie	Ursoaia	901	I	T29	13.557
181	Teren pentru constructie	Ursoaia	1202	I	T29	18.086
182	Teren pentru constructie	Ursoaia	751	I	T30	11.300
183	Teren pentru constructie	Ursoaia	641	I	T30	9.645
184	Teren pentru constructie	Ursoaia	745	I	T30	11.209
185	Teren pentru constructie	Ursoaia	455	I	T30	6.846
186	Teren pentru constructie	Ursoaia	579	I	T30	8.712
187	Teren neproductiv	Avantu	5426	E	T28	31.400
188	Teren neproductiv	Avantu	7495	E	T29	43.374
189	Pășune Comunală	Romanesti	7408	E	T16	29.462
190	Teren Neproductiv	Romanesti	208	I (E)	T12	1.204
	TOTAL TEREN – DOMENIUL PRIVAT	x	x	x	x	34.633.350

5.2. Concluzia asupra valorii

Estimarea valorii juste/de piață a proprietății s-a făcut pe baza rezultatelor obținute prin aplicarea celor două abordări, abordarea prin piața pentru teren și abordarea prin cost pentru construcții. Utilizarea acestor două metode a fost posibilă în contextul în care proprietatea evaluată este reprezentată de construcții cu caracter social administrativ, iar scopul evaluării este estimarea valorii juste/de piață pentru raportarea financiară.

Astfel, ca urmare a investigațiilor și analizelor efectuate, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață cea mai probabilă a proprietății evaluate, la data evaluării, este în prețuri care nu conțin cota T.V.A. de 19%, (având în vedere tipul acestei proprietăți), de:**

din care :

Valoare justa/de piata - Domeniul Public: 20.012.668 ron

Nr. crt.	Tabel	Denumire	Valoare justa/piata 31.03.2021 (ron)
1	A	Constructii	6.112.839
2	B	Drumuri	11.254.204
3	C	Poduri	371.329
4	D	Teren	2.274.296
		TOTAL DOMENIUL PUBLIC	20.012.668

Valoare justa/de piata - Domeniul Privat: 34.691.499 ron

Nr. crt.	Tabel	Denumire	Valoare justa/piata 31.03.2021 (ron)
1	E	Constructii	58.149
2	F	Teren	34.633.350
		TOTAL DOMENIUL PRIVAT	34.691.499

Argumente ce au stat la baza elaborării acestei opinii:

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

Evaluator autorizat:
ec. Casapu Ioan
Membru Titular ANEVAR – E.B.M.; E.P.I.

