

Cabinet Individual Expert Evaluator Butnărașu Dan
Sediul: Iași, str. Egalității, nr. 31
C.I.F. : 21197941
Tel: 0766454232
Email: danbutnarasu@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE



Active fixe corporale

Beneficiar : UNIVERSITATEA „ALEXANDRU IOAN CUZA” IAȘI

Evaluator autorizat: Ec. Butnărașu Dan
Membru ANEVAR EI,EPI,EMB
Legitimăție: 11105

- Iulie 2020 -

Către,

Beneficiar: UNIVERSITATEA „ALEXANDRU IOAN CUZA” IAȘI

Vă înaintăm Raportul de Evaluare a activelor fixe corporale

- Scopul evaluării: Stabilirea valorii de piață a proprietății în vederea înregistrării în contabilitate
- Obiectul evaluării: Active fixe corporale
- Descrierea proprietății:

Imobile:

Construcție	Adresa
Cladire administrativa	Oraș Ștefănești, Jud Botoșani
Magazie C1	Oraș Ștefănești, Jud Botoșani
Solar C2	Oraș Ștefănești, Jud Botoșani
Cabina bascula si garaj	Oraș Ștefănești, Jud Botoșani

- Proprietarul bunului: UNIVERSITATEA „ALEXANDRU IOAN CUZA” IAȘI
- Drepturile de proprietate: deplin
- Data evaluării: 22.07.2020
- Cursul de schimb la data evaluării: 4,8401RON = 1 EUR
- Pe baza analizelor și faptelor descrise în raportul de evaluare valorile estimate sunt de:

Construcție	Adresa	Valoare	
Cladire administrativa	Oraș Ștefănești, Jud Botoșani	1.715 EUR /	8.300 RON
Magazie C1	Oraș Ștefănești, Jud Botoșani	6.116 EUR /	29.600 RON
Solar C2	Oraș Ștefănești, Jud Botoșani	653 EUR /	3.160 RON
Cabina bascula si garaj	Oraș Ștefănești, Jud Botoșani	576 EUR /	2.790 RON
Total		9.100 EUR /	43.850 RON

Raportul a fost pregătit în conformitate și pe baza Standardelor de evaluare a bunurilor, recomandărilor și metodologiilor de lucru recomandate de către A.N.E.V.A.R. (Asociația Națională a Evaluatorilor din România)

Cu stimă, Evaluator autorizat, Isc. Butnărașu Dan



Cuprins

Scrisoare de transmitere	2
<i>Cuprins</i>	3
<i>Capitolul 1 INTRODUCERE</i>	4
1.1. Certificarea evaluatorului	4
1.2. Rezumatul faptelor principale și concluziile importante	4
2.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și beneficiarul raportului	5
2.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate	5
2.3 Data estimării valorii	5
2.4 Moneda raportului	6
2.5 Standardele aplicate	6
2.6 Procedura de evaluare - etape parcurse, surse de informații	6
2.7 Clauza de nepublicare	7
2.8 Responsabilitatea față de terți	7
2.9 Dreptul de proprietate evaluat	7
2.10 Ipoteze și condiții limitative	7
<i>Capitolul 3. PREZENTAREA DATELOR</i>	9
3.1 Analiza pieței imobiliare	9
3.2 Identificarea proprietății	9
3.3 Situația juridică a proprietății	9
<i>Capitolul 4. EVALUAREA activelor</i>	10
4.1. Abordarea prin costuri – metoda costului de înlocuire net – evaluarea construcțiilor	10
<i>Capitolul 5 RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI</i>	10
<i>Capitolul 6 ANEXE</i>	12
6.1. Evaluare Cladire administrativa	12
6.1.1. Descrierea construcției	12
6.1.2. Evaluarea construcției	12
6.2. Evaluare Magazie C1	13
6.2.1. Descrierea construcției	13
6.2.2. Evaluarea construcției	13
6.3. Evaluare Solar (sopron deschis) C2	15
6.3.1. Descriere	15
6.3.2. Evaluarea Solar (sopron deschis) C2	15
6.4. Evaluare Cabina bascula si garaj C3	16
6.4.1. Descriere	16
6.4.2. Evaluarea Cabina bascula si garaj C3	16
7.2. Fotografii	18

Capitolul 1 INTRODUCERE

1.1. Certificarea evaluatorului

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport a fost inspectată de mine, care am realizat evaluarea, având în vedere cadrul de reglementare, baza, instrucțiunile, ipotezele și condițiile limitative, fără a avea o relație particulară cu clientul, sau un alt interes actual sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară evaluată.

Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în raportul de evaluare.

1.2. Rezumatul faptelor principale și concluziile importante

La solicitarea proprietarului UNIVERSITATEA „ALEXANDRU IOAN CUZA” IAȘI, am procedat la evaluarea a active fixe corporale, cu scopul estimării valorii de piață a acesteia la nivelul datei de 22.07.2020.

Valoarea de piață a fost estimată prin aplicarea metodelor și procedurilor de evaluare reflectând circumstanțele cele mai probabile în care proprietatea ar fi tranzacționată pe piață.

Au fost alese următoarele valori estimate, valabile la data de 22.07.2020 pentru un curs valutar de 1 euro = 4,8401lei:

Detalii despre mijloacele fixe evaluate și metodele de evaluare utilizate pentru alegerea valorii de piață sunt prezentate în continuare în prezentul raport.

Capitolul 2. PREMISELE EVALUĂRII

2.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și beneficiarul raportului

Obiectul evaluării îl constituie active fixe corporale.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății specificate mai sus, așa cum este definită în standardele ANEVAR și în Standardele Internaționale de Evaluare, în vederea vânzării.

Prezentul raport de evaluare se adresează UNIVERSITATEA „ALEXANDRU IOAN CUZA” IAȘI, Jud. Iași, în calitate de client și beneficiar.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de beneficiar lucrării.

2.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Valoarea proprietății a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv standardele Asociației Naționale a Evaluatorilor din România care sunt conforme cu Standardele de evaluare a bunurilor.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a valorii juste a proprietății așa cum este aceasta definită în Standardele de evaluare a bunurilor.

Expresia *valoare de piață* și termenul *valoare justă*, așa cum apare în mod uzual în standardele de contabilitate sunt, în general, compatibile, chiar dacă nu întotdeauna sunt exact echivalente.

Valoarea justă, ca un concept de contabilitate, este definită în Standardele Internaționale de Raportare Financiară și în alte standarde de contabilitate, ca fiind suma la care poate fi tranzacționat un activ sau decontată o datorie, de bunăvoie, între părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții în care prețul este determinat obiectiv.

Valoarea justă se utilizează, în general, pentru raportarea financiară, atât a *valorii de piață*, cât și a *valorilor nebazate pe piață*. Când se poate stabili *valoarea de piață* a unui activ, această valoare va fi egală cu *valoarea justă*.

Metodologia de estimare a valorii de piață a ținut cont de scopul evaluării.

2.3 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 22.07.2020, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată la data de 22.07.2020.

2.4 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EURO.

Cursul de schimb valutar este de 1 EURO = 4,8401RON,

2.5 Standardele aplicate

Elaborarea prezentului raport de evaluare este în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor.

2.6 Procedura de evaluare - etape parcurse, surse de informații

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului
- inspecția proprietății – imobil
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Documentele puse la dispoziție de către proprietarul imobilului.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv :

Metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare / metoda costurilor

Cursul de referință al monedei naționale

Publicații privind piața imobiliară

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

2.7 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 cele de la pct. 2.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2.8 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client în calitate de proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct.2.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

2.9 Dreptul de proprietate evaluat

S-a evaluat proprietatea imobiliară, în condițiile limitative menționate mai jos.

2.10 Ipoteze și condiții limitative

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

2.10.1 Ipoteze

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietari și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel.

Informațiile furnizate de către client și proprietari sunt considerate corecte.

Se presupune că nu există probleme legate de natura și caracteristicile solului și ale structurii, considerate ca fiind în stare de exploatare normală, neafectată de vicii ascunse, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi, respectiv studii geo, expertize tehnice, etc.

Noi nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus că aceste părți sunt în stare tehnică

bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate iar acest raport nu trebuie considerat că ar putea înlocui concluziile unei expertize tehnice inginerești ce relevă adevărată stare a structurii - rezistență, stabilitate, siguranța în exploatare, etc.

Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport

Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării

Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare

Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință

2.10.2 Condiții limitative

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 proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

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.

Capitolul 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Analiza pieței imobiliare

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.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere 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.

Investițiile pe piața imobiliară sunt din ce în ce mai tentante, sunt sigure deoarece proprietățile imobiliare sunt durabile.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat.

În cazul proprietății ce se analizează în prezentul raport s-au cules date de pe piața liberă imobiliară locală, concluzia este că atât cererea cât și oferta imobiliară sunt reduse.

3.2 Identificarea proprietății

Activele sunt compuse din cladiri situate în Oraș Ștefănești, Jud Botoșani.

3.3 Situația juridică a proprietății

Imobilele sunt proprietatea UNIVERSITATEA „ALEXANDRU IOAN CUZA” IAȘI.

7.2. Fotografii



