

**S.C. FIDOX S.R.L.**

**Localitatea Purcăreni, județul Brașov**

**- Evaluări întreprinderi, bunuri mobile și proprietăți imobiliare**

# RAPORT DE EVALUARE

**Solicitant**

**MUNICIPIUL PLOIEȘTI**

**DIRECȚIA DE GESTIUNE PATRIMONIU**

**IMOBIL CABINET MEDICAL**

**CONCESIONAR**

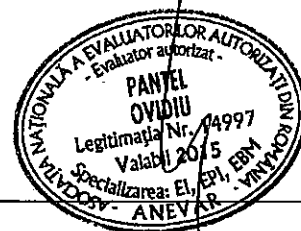
**DR.OLTEANU GABRIELA**

**B-UL INDEPENDENȚEI NR.14**

**PLOIEȘTI**



**Data : 20.05.2015**



Referitor la: Evaluare – **IMOBIL CABINET MEDICAL CONCESIONAT DE DR. OLTEANU GABRIELA – B-DUL INDEPENDENȚEI, NR.14, MUNICIPIUL PLOIEȘTI**

**1. Identificarea și competența evaluatorului** – S.C. FIDOX S.R.L., înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J08/343/2001, având codul unic de înregistrare RO 13789500, membru corporativ ANEVAR autorizația nr.23/01.01.2015, reprezentată prin ing. PANTEL OVIDIU – administrator, membru titular al ANEVAR cu legitimația nr. 14997 având specializările EI, EPI și EBM, în baza acordului cadru de prestări servicii nr.3813/25.02.2013 încheiat cu MUNICIPIUL PLOIEȘTI și a contractului subsecvent nr.10078/19.05.2015, a efectuat raportul de evaluare al bunului imobil menționat mai sus, aparținând MUNICIPIULUI PLOIEȘTI.

**2. Identificarea clientului** – MUNICIPIUL PLOIEȘTI cu sediul în Ploiești, b-dul. Republicii nr.2, jud. Prahova CIF 2844855 reprezentat de LIVIU TEODORESCU – VICEPRIMAR CU ATRIBUȚII DE PRIMAR.

**3. Scopul evaluării** – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii redevenței anuale pentru folosința bunului imobil.

**4. Obiectul supus evaluării** – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **bunul imobil format din cabinet medical** – în suprafață de 22,93 mp; situat în imobilul din bulevardul Independenței nr.14, localitatea Ploiești, județ Prahova, identificat în baza inventarului municipiului Ploiești, județ Prahova și concesionat către dr. Olteanu Gabriela.

**5. Tipul valorii** – este **valoarea de piață** așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2014, conform SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

**6. Proprietarul bunului imobil** – Conform inventarului municipiului Ploiești, județ Prahova proprietarul bunului imobil este MUNICIPIUL PLOIEȘTI cu sediul în Ploiești, b-dul. Republicii nr.2, jud. Prahova CIF 2844855 reprezentat de LIVIU TEODORESCU – VICEPRIMAR CU ATRIBUȚII DE PRIMAR

**7. Data evaluării** – 20.05.2015

Data inspectării bunului imobil – 24.07.2013.

**6. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării**

- Standardele de evaluare a bunurilor din România 2014
- Inventarul municipiului Ploiești, județ Prahova.
- Plan de încadrare în zonă
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 20.05.2015

**7. Valoarea propusă** Raportul de evaluare determină valoarea de piață a proprietății imobiliare în vederea vânzării. Valoarea propusă este valabilă la data evaluării și a rezultat în urma calculelor efectuate și din analiza comparativă a datelor deținute de evaluator.

Pentru proprietatea imobiliară susmenționată, evaluatorul propune următoarele valori

**Valoarea de piață a imobilului este :**

**52.000 LEI ≈ 11.700 EURO**

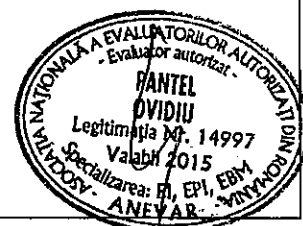
Valoarea nu conține TVA

curs LEI / EURO = 4,4474 LEI din 20.05.2015

**Valoarea redevență / an / mp este:**

**90,73 LEI ≈ 20,41 EURO**

curs LEI / EURO = 4,4474 LEI din 20.05.2015



Calculul redevenței		
Suprafață imobil	119,96	mp
Valoare de piață imobil	272.100,00	lei
Valoare de piață imobil	61.200,00	Euro
Valoare redevență / an (imobil)	10.884,00	lei
Valoare redevență / an (imobil)	2.448,00	Euro
Valoare redevență / an / mp	90,73	
Valoare redevență / an / mp	20,41	
Suprafață cabinet	22,93	mp
Valoare redevență / an cabinet	2.080	Lei
Valoare redevență / an cabinet	468	Euro

### 8. Argumente privind valoarea propusă

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

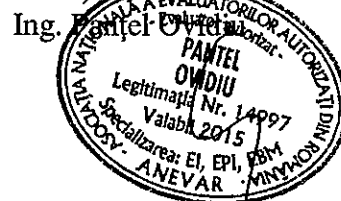
Valoarea estimată se referă la bunul imobil menționat mai sus;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

Data : 20.05.2015 Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM



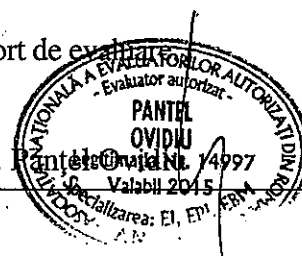
### Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Bunul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Data : 20.05.2015 Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Pantel Ovidiu



## Capitolul 1 GENERALITĂȚI

**1.1. Identificarea bunului imobil – obiectul evaluării** – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **bunul imobil format din cabinet medical** – în suprafață de 22,93 mp, situat în imobilul din bulevardul Independenței nr.14, localitatea Ploiești, județ Prahova, identificat în baza inventarului municipiului Ploiești, județ Prahova și concesionat către dr. Olteanu Gabriela.

**1.2. Scopul evaluării** – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii redevenței anuale pentru folosința bunului imobil.

**1.3. Utilizarea evaluării** – Prezentul raport de evaluare se adresează **MUNICIPIULUI PLOIEȘTI** cu sediul în Ploiești, b-dul. Republicii nr.2, jud. Prahova CIF 2844855 reprezentat de **LIVIU TEODORESCU – VICEPRIMAR CU ATRIBUȚII DE PRIMAR**, în calitate de **client și destinatar**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

**1.4. Baza de evaluare și tipul valorii estimate** – Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu scopul ei, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a proprietății așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2014, conform SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform SEV 100 – Cadru general: **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.**

Față de definiția „valorii de piață” există elemente specifice condiționale care provin din restrângerea cererii la utilizarea pentru cabinete medicale pentru medici de familie, medici stomatologi, tehnicieni dentari, deci la o **UTILIZARE LIMITATĂ**, impusă de proprietar.

**1.5. Data inspecției** – Inspecția proprietății a fost realizată în 24.07.2013 în prezența reprezentanților proprietarului **MUNICIPIUL PLOIEȘTI** cu sediul în Ploiești, b-dul. Republicii nr.2, jud. Prahova CIF 2844855 reprezentat de **LIVIU TEODORESCU – VICEPRIMAR CU ATRIBUȚII DE PRIMAR**.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietății.

**1.6. Data estimării valorii** – La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data inspecției, 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 în luna mai 2015. Data evaluării este **20.05.2015**.

**1.7. Proprietarul bunului imobil** – Conform inventarului municipiului Ploiești, județ Prahova proprietarul bunului imobil este **MUNICIPIUL PLOIEȘTI** cu sediul în Ploiești, b-dul. Republicii nr.2, jud. Prahova CIF 2844855 reprezentat de **LIVIU TEODORESCU – VICEPRIMAR CU ATRIBUȚII DE PRIMAR**

**1.8. Moneda raportului** – Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EURO. Cursul de schimb utilizat pentru transpunere este de **4,4474 RON/EURO**, comunicat de BNR pentru data de 20.05.2015. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.). Valorile exprimate nu conțin TVA.

**1.9. Standardele aplicabile** – Metodologia de calcul a **valorii de piață** a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR :

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2014

SEV 100 – Cadru general

SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

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

**Etapale parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:**

Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;

Inspecția proprietății imobiliare;

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.

#### **1.10. Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare**

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

Inventarul municipiului Ploiești, județ Prahova

Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);

Catalog "Aplicații cu Evaluarea Terenului", editura IROVAL București 2010

Catalog "Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire" autor Cornel Șchiopu, editura IROVAL București 2010

"Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zilei" autor Sorin Turcuș, editura MATRIX București 2014 – Martie.

Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători și cumpărători imobiliari de pe piață județului Prahova, informații privind cererea și oferta preluate de la agenții imobiliare și din publicații de profil, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;

Adresele de pe internet [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro)

Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor preluate de la solicitantul lucrării aparține celor care le-au pus la dispoziția evaluatorului.

**1.11. Ipoteze generale** – Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client 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 terte părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;

Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.

Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.

Evaluatorul nu are cunostință 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 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;

Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părților componente, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor. Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

**1.12. Condiții limitative** – Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide. 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; Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;

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.

**1.13. 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 destinatarul și clientul, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și acționarea în instanță a vinovaților.

**1.14. Responsabilitatea față de terți** – Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

## Capitolul 2

### PREZENTAREA DATELOR

**2.1. Descrierea juridică a bunului imobil. Drepturi de proprietate evaluate** – Dreptul asupra *proprietății imobiliare* conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:

**Dreptul absolut** asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege;

**Drept subordonat** care conferă titularului dreptul exclusiv de a poseda și de a folosi o anumită suprafață de teren sau de clădire, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere;

**Drept de folosință** a terenului sau construcțiilor, fără un drept exclusiv de a poseda și de a folosi, de exemplu, un drept de trecere pe teren sau de a-l folosi numai pentru o anumită activitate.

În cazul prezentului raport de evaluare care are ca obiect **bunul imobil format din cabinet medical** – în suprafață de 22,93 mp, situat în imobilul din bulevardul Independenței nr.14, municipiul Ploiești, județ Prahova, identificat în baza inventarului municipiului Ploiești, județ Prahova și concesionat către dr. Olteanu Gabriela, **dreptul proprietarului este absolut.**

**2.2. Situația juridică** – Conform inventarului municipiului Ploiești, județ Prahova proprietarul bunului imobil este **MUNICIPIUL PLOIEȘTI** cu sediul în Ploiești, b-dul Republicii nr.2, jud. Prahova CIF 2844855 reprezentat de **LIVIU TEODORESCU – VICEPRIMAR CU ATRIBUȚII DE PRIMAR**. Nu a fost prezentat vreun act și nici nu avem cunoștință despre o situație litigioasă care să aibă ca obiect al litigiului proprietatea în studiu. Suprafețele aferente proprietății au fost luate în calcul pe baza datelor avute la dispoziție (puse la dispoziție de proprietar), fără a se face măsurători suplimentare. Se recomandă ca anterior concesionării să existe o recertificare a dimensiunilor clădirilor, iar dacă există diferențe semnificative față de cele luate în calcul să se reanalizeze structura funcțională a spațiilor și deci și valoarea atașată lor. Pe parcursul timpului (termenului de concesionare) concesionarii au efectuat lucrări de reparații (în general la elementele cu viață scurtă),

care prin valoarea lor de azi (cota nedepreciată) contribuie la valoarea construcțiilor. În stabilirea valorii atașate componentelor imobiliare nu s-a ținut cont de îmbunătățirile efectuate de Concesionari în unele dintre spațiile subiect, ci doar de starea tehnică uzuală datorată proprietarului.

### **2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare**

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se află într-o zonă rezidențială și de servicii centrală

*Utilități edilitare:* Rețea curent electric, apă, gaz metan, canalizare, telefonie

*Gradul de poluare* (rezultat din observații ale evaluatorului, fără expertizare): absența poluării.

*Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:*

**Zona rezidențială și de servicii, amplasare favorabilă, dotări și rețele bune. Poluare absentă. Ambient civilizat.**

**2.4. Descrierea proprietății imobiliare.** Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **bunul imobil format din cabinet medical** – în suprafață de 22,93 mp, situat în imobilul din bulevardul Independenței nr.14, municipiul Ploiești, județ Prahova, identificat în baza inventarului municipiului Ploiești, județ Prahova și concesionat către dr. Olteanu Gabriela.

Structura construcției în care se află spațiul evaluat este următoarea:

- Fundații din beton armat.
- Structura de rezistență cu schelet în cadre de beton armat.
- Planșee din lemn.
- Pereți din zidărie de cărămidă.
- Șarpantă lemn cu învelitoare din tablă

Imobilul are următoarele finisaje și dotări:

- Tâmplăria exterioară cuplată, cu deschidere interioară, din PVC cu geam termopan parțial și tâmplărie din lemn cu geam clar - parțial
- Tâmplăria interioară din lemn
- Pereții sunt placați cu lambriuri din plastic
- Pentru băi placare parțială cu faianță
- Pardoseala este realizată din gresie
- Glafurile interioare sunt realizate din PVC
- Finisajul fațadelor: inferior
- Instalații pentru apă rece, apă caldă, canalizare menajeră și pluvială și pentru încălzire, pînă la punctele de racordare la rețelele exterioare.
- Iluminarea se face prin corpuri de iluminat cu incandescență.
- Instalații electrice cu circuite pentru prize și separat pentru corpuri de iluminat.
- Starea tehnică a spațiului este bună.

La momentul inspecției imobilul era folosit ca și cabinete medicale.

### **Capitolul 3**

#### **ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

##### **3.1. Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare**

Piața reprezintă un mediu în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor. Conceptul de piață este reprezentat de capacitatea cumpărătorilor și a vânzătorilor de a-și desfășura activitatea fără restricții. Participanții din piață pot fi cumpărători, vânzători, proprietari, debitori, creditori, investitori sau intermediari.

Piața studiată este cea a clădirilor de spații servicii în general. Natura zonei studiate este : zona rezidențială și de servicii 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.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

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. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Din punct de vedere al pieței specifice a imobilelor subiect aceasta este caracterizată prin următoarele trăsături definitorii : Utilizate și avizate pentru desfășurarea de activități medicale, după cum urmează : pentru medici de familie, medici stomatologi, tehnicieni dentari deci cu UTILIZARE LIMITATĂ

### 3.2. Analiza cererii

Cererea reprezintă numărul de proprietăți de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care factorii : populația, venitul, prețurile viitoare și preferințele consumatorilor rămân constante. Având în vedere că spațiile destinate serviciilor sunt relativ puțin căutate, putem afirma că cererea este redusă mult și nu se întrevăd semne de revigorare apropiată a activității economice. Un element important care va influența intensitatea cererii și implicit prețurile de tranzacționare îl va reprezenta dezvoltarea continuă a comerțului și serviciilor. Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă „dorința” pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. 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. Nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării. Pe de altă parte, se manifestă și scăderea gradelor de ocupare (inclusiv pentru segmentul de spații ce ar putea avea o destinație asimilabilă). Din punct de vedere al serviciilor medicale de bază (cărora li se adresează astfel spații) acestea trebuiesc a fi prezente integral și în aceste momente. În fapt cererea solvabilă a scăzut atât ca și nivel (număr de cereri) cât și ca „putere de cumpărare”. Se constată, deci o limitare pe ambele planuri și cel cantitativ și cel calitativ al cererii, pe fondul scăderii interesului investițional general și în cel imobiliar în special. Se constată că cererea se mută spre spații mai ieftine și mai mici, care să aibă costuri mai mici, să asigure o economie pentru firmele utilizatoare. Pe acest fond se renegociază („în jos”) nivelul chiriilor mai vechi existente, sau a unora dintre clauzele contractuale care creșteau costurile auxiliare sau cele atașate. Pe piață se întâlnesc mai puține tranzacții, predominante fiind închirierile. Concesiunile sunt rar întâlnite. Limitarea utilizării spațiilor (cerința de menținere a utilizării actuale) conduce la limitarea numărului de potențiali interesați doar la cei care au activitatea curentă în cadrul celor prevăzute de HG 884/2004. Mai mult, spațiile comune nu pot fi fructificate pentru alte utilizări (principal trebuind să rămână săli de așteptare sau asimilate). Se menționează că spațiile pot fi folosite de mai mulți utilizatori. Astfel, cabinetele medicale ar putea fi utilizate (așa cum se practică în unele locații) de către doi medici „în două schimburi”. Această soluție poate aduce avantaje proprietarului prin obținerea de la doi concesionari o sumă mai mare decât de la unul singur (practica arată că nu se dublează sumele, ci se obține un surplus de 33%-66% față de sumele obținabile de la un singur concesionar). Aceasta este o soluție de sprijinire a medicilor (mai mulți având acces la spațiile destinate practicării profesiei), dar și de valorificare mai bună a activelor de către concedent (fără afectarea suplimentară excesivă a activului - fără scăderea utilității și/sau creșterii a uzurii din exploatare).

Se concluzionează piața specifică, pentru:

- o Spații cu destinație impusă,

- o Fără posibilități de schimbare a destinației spre CMBU normală pentru imobilele subiect.

- o Adresându-se exclusiv unor activități medicale limitate la “cabinete medicale pentru medici de familie, medici stomatologi, tehnicieni dentari”

Cele de mai sus denotă o limitare a utilității generale a proprietății și a utilizatorilor potențiali.



**3.3. Analiza ofertei** Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp. Oferta de proprietăți similare este relativ mică, numărul fiind limitat datorită expectativei atât a vânzătorilor cât și a cumpărătorilor, expectativă care se datorează crizei economico-financiare.

Din studiul ofertelor imobiliare s-au găsit spații similare ofertate, rezultând o piață cu oarecare interes pentru acest tip de spații. Oferta reprezintă numărul (cantitatea) 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 la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de „raritate” a acestui tip de proprietate. Factorii studiați de către evaluator în vederea analizei ofertei proprietăților competitive. Se concluzionează piața specifică, pentru:

o Spații cu destinație impusă,

o Fără posibilități de schimbare a destinației spre CMBU normală pentru imobilele subiect.

o Adresându-se exclusiv unor activități medicale limitate la *“cabinete medicale pentru medici de familie, medici stomatologi, tehnicieni dentari”*

o Cantitatea și calitatea proprietăților competitive de pe piață (stocul disponibil).

o Volumul noilor construcții (competitive și complementare) – proiecte autorizate de construire aflate în derulare.

o Prețul și disponibilitatea terenului liber (neocupat).

o Costurile de construcție și dezvoltare.

o Proprietățile oferite aflate pe piață (existente și nou construite).

o Ocuparea de către proprietari față de ocuparea de către chiriași.

o Cauzele și numărul locurilor neocupate.

o Conversia spre utilizări alternative.

o Disponibilitatea de împrumuturi și finanțări pentru construcție.

O inspecție lărgită asupra zonelor comparabile din municipiul Ploiești a condus la concluzia că pe piață există o ofertă semnificativă (în fapt excedentară la acest moment), acestea fiind întâlnite atât la parterul blocurilor, cât și în case sau alte construcții care au suferit modificări pentru a fi pretabile pentru diferite activități. În extrasul cu oferte competitive, anexat prezentului raport de evaluare, sunt prezentate pe larg detalii despre spațiile comparabile cu proprietățile care fac obiectul prezentului raport de evaluare, din toate aceste zone. Din punct de vedere al ofertei competitive aceasta este relativ mare, iar lipsa cererii solvabile face ca, pe măsura trecerii timpului, cotațiile să scadă din ce în ce mai mult. Astfel, se regăsește aici întreaga plajă de componente a ofertei competitive.

Apare la acest moment și presiunea asupra celor care au scoase spațiile pe piață de o perioadă îndelungată și care pot fi nevoiți să apeleze la valorificare rapidă, mai degrabă înspre închiriere forțată.

### **3.4. Echilibrul pieței**

Echilibrul pieței este determinat de raportul dintre cerere și ofertă. În comparație cu piețele de bunuri, de valori imobiliare sau de mărfuri, piețele imobiliare încă sunt considerate ineficiente. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietate imobiliară nu se adaptează rapid ca răspuns la schimbările de pe piață. În acest moment piața este în stagnare evidentă, numărul tranzacțiilor imobiliare fiind deosebit de scăzut. În ceea ce privește tranzacțiile cu proprietăți imobiliare similare celei evaluate, și acestea sunt reduse datorită tot factorilor enumerați mai sus. Pe piața proprietăților imobiliare de la nivelul municipiului Ploiești se remarcă o scădere în evoluția prețurilor de închiriere pe fondul creșterii ofertei în raport cu scăderea semnificativă a cererii.

De asemenea este de așteptat ca în perioada imediat următoare o serie de agenți economici să-și restrângă sau chiar să-și închidă activitatea ceea ce va conduce la o supraofertă temporară pe un segment îngust de piață ceea ce va conduce la accentuarea pieței cumpărătorului (deja manifestată semnificativ din cauza contextului economic general și al celui local în particular). De asemenea

faptul că în această perioadă vânzarea de spații administrativ comerciale este aproape inexistentă, majoritatea spațiilor fiind oferite spre închiriere, dezechilibrul dintre cerere și ofertă devenind și mai accentuat. Prețurile la care s-au înregistrat de închirieri ale unor proprietăți similare variază în funcție de caracteristicile proprietății, zonare, acces, dotări, dimensiuni, finisaje etc.

Analizând situația actuală, se poate formula concluzia că în cazul proprietăților evaluate, în zona de amplasare a acestora și dat fiind caracteristicile/tipul acestora, tendința pentru perioada imediat următoare este de scădere a prețurilor de închiriere. Aceasta scădere va fi cauzată în principal de mediul economic, care va influența, în continuare și activitatea în acest domeniu imobiliar.

Elemente specifice :

Referitor la potențialii cumpărători/utilizatori se menționează că aceștia sunt din rândul medicilor de familie și medicilor stomatologi.

Deși teoria evaluării imobilului nu face directă legătură cu afacerea desfășurată (ci doar cu potențialul de închiriere în cazul de față), prin utilizarea impusă (cea medicală) există o limitare.

Astfel, se menționează că o serie de medici sunt plătiți (decontați) după tarife care au fost păstrate la nivele neactualizate, în timp ce unele cheltuieli sunt actualizate la nivelul de la data evaluării (inclusiv cea a chiriei/redevenței de piață- prin prevederile HG 884/2004)

**Oferta de proprietăți imobiliare similare** – În creștere. Evoluția valorilor imobiliare: prețurile imobilelor în zonă sunt în scădere moderată, existând un comportament de expectativă din partea potențialilor cumpărători, dar și din partea vânzătorilor care urmăresc fluctuațiile pe piața imobiliară.

**Cererea de proprietăți** – În scădere.

#### Capitolul 4

#### ESTIMAREA VALORII

**Abordări în evaluare** – Toate cele trei abordări principale în evaluare, descrise în SEV - *Cadrul general*, pot fi aplicate pentru evaluarea unui drept asupra *proprietății imobiliare*.

**Abordarea prin piață** – Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și construcțiile, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, *abordarea prin piață* se aplică, în mod uzual, pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare*. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altor drepturi asupra *proprietății imobiliare*, care au fost recent tranzacționate sau care pot fi disponibile pe piață, este normal să se adopte un criteriu de comparație adecvat. Criteriile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru o clădire sau a prețului pe hectar pentru teren. Alte criterii folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu, în cazul producției agricole. Un criteriu de comparație este util numai atunci când este selectat în mod judicios și este aplicat proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice criteriu de comparație utilizat ar trebui să fie cel care se utilizează în mod obișnuit de către participanții de pe piața relevantă.

În evaluare, încrederea care poate fi acordată informației despre prețul oricărei comparabile se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și ale tranzacției din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate.

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;

localizările respective;

calitatea terenului sau vârsta și specificațiile construcțiilor;

utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară;

situațiile în care a fost determinat prețul și *tipul valorii* solicitat;

data efectivă a dovezii despre preț și *data evaluării* solicitată.

**Abordarea prin venit** – Sub denumirea generică de *abordare prin venit* sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate acestea având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de către un titular al dreptului. În cazul unei *investiții imobiliare*, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar ar putea fi o chirie asumată/ipotetică (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor”.

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unei rate de capitalizare sau multiplicator. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensările proprietarului. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu este credibilă în situația că, în perioadele viitoare, venitul se așteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se așteaptă în general pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului. În astfel de cazuri, se pot utiliza diferitele modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensările proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză. Randamentul sau rata de actualizare comentate anterior vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea *valorii de piață*, rata se va obține din examinarea rentabilităților implicite derivate din prețurile plătite pentru drepturile asupra *proprietății imobiliare* tranzacționate pe piață între participanții de pe piață. Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată, plecând de la o rată tipică „fără risc” a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice unui anumit drept asupra *proprietății imobiliare*. Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflației viitoare preconizate.

**Abordarea prin cost** – Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra *proprietății imobiliare* prin metoda costului de înlocuire net<sup>2</sup> (după deducerea deprecierii). Ea se utilizează când fie nu există nicio dovadă despre prețurile de tranzacționare pentru proprietăți imobiliare similare, fie nu există niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului. Această abordare se utilizează, în principal, pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar nu se vinde pe piață, cu excepția cazului în care se vinde întreprinderea sau entitatea din care face parte. Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la *data evaluării*. O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai

degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire este necesar să reflecte și toate costurile suplimentare, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare care ar fi suportate de un participant de pe piață pentru producerea unui activ echivalent. Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru a fi reflectată deprecierea. Scopul ajustării pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea imobiliară subiect, pentru un potențial cumpărător, față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății imobiliare subiect, în comparație cu echivalentul său modern.

### Capitolul 5

#### EVALUAREA IMOBILULUI

**5.1. Generalități** – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **bunul imobil format din cabinet medical** – în suprafață de 22,93 mp, situat în imobilul din bulevardul Independenței nr.14, localitatea Ploiești, județ Prahova, identificat în baza inventarului municipiului Ploiești, județ Prahova și concesionat către dr. Olteanu Gabriela.

**5.2. Cea mai bună utilizare** – Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Cea mai bună 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 bună utilizare a unei parcele de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă a deținătorului proprietății imobiliare, a constructorului sau a evaluatorului; cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piața în care este localizată proprietatea. Proprietatea este întotdeauna evaluată pe baza celei mai bune și profitabile utilizări, care poate fi sau nu poate fi utilizarea prezentă. Valoarea terenului este bazată pe cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind disponibilă și gata de a fi dezvoltată pentru acea utilizare.

Îmbunătățirile sunt evaluate conform modului în care ele contribuie (sau nu) la valoarea terenului.

Cea mai bună utilizare trebuie să apară într-un viitor rezonabil și nu poate fi îndepărtată sau speculativă. În cursul analizei, evaluatorul trebuie să facă distincția între cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber și cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

Perioada de timp a unei utilizări specificate reprezintă un punct important al analizei celei mai bune utilizări. În multe cazuri, cea mai bună utilizare a unei proprietăți se poate schimba în viitorul apropiat. Tradițional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului ce este cuprinsă în economia clasică. În această analiză, valoarea este dată de venitul ce rămâne după ce a fost amortizată construcția.

Cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piață. Analiza se poate realiza în două cazuri: (1) cea mai bună utilizare a terenului considerat liber și (2) cea mai bună utilizare a terenului construit. Există patru condiții care trebuie respectate simultan, prin prisma cărora se realizează această analiză. Cea mai bună utilizare trebuie să fie: admisibilă legal, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim productivă.

#### Criteriile analizei celei mai bune utilizări

**a. Permisibilă legal** – În toate cazurile, evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare. Evaluatorul poate avea în vedere - cu riscurile aferente - și eventualele modificări ale planurilor de urbanism, elemente ce trebuie clar explicate în raportul de evaluare.

Normativele de construcții și condițiile de impact asupra mediului, pot avea influențe asupra fezabilității utilizării, dacă nu o scot în afara legii.

**b. Posibilă fizic** – Dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai ca făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea ansamblului. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau face foarte scumpă) anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple, etc. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

**c. Fezabilă financiar** – Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisibile legal și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar. Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se va scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă.

**d. Maximum productivă** – Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea utilizare. Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcții) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și al capitalului, necesare realizării construcției. Valoarea terenului poate fi estimată și prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului. Venitul datorat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare și a recuperărilor capitalului investit în construcțiile alocate în proporțiile determinate pe piața imobiliară. Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor.

**Cea mai bună utilizare a terenului liber** – Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care creează valoare și evaluatorul poate începe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului. Dacă o prognoză a celei mai bune utilizări indică o schimbare în viitor, cea mai bună utilizare actuală este considerată ca o utilizare interimară. În unele cazuri, cea mai bună utilizare este ca terenul să rămână liber până când piața va fi pregătită pentru dezvoltare imobiliară. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează valoare, evaluatorul putând începe selecția de la proprietăți comparabile și să estimeze valoarea terenului. În cazul de față ipotezele de lucru sunt de maniera de a analiza unul dintre aceste aspecte, conform ipotezei de lucru, respectiv: o există elemente specifice condiționale care provin din restrângerea alternativei de utilizare doar la aceea pentru cabinete medicale pentru medici de familie, medici stomatologi, tehnicieni dentari, deci la o UTILIZARE LIMITATĂ, impusă de proprietar. Astfel, în cazul de față proprietățile au destinație specială fiind adecvate numai pentru o singură utilizare sau pentru un număr foarte limitat de utilizări, existând dificultăți în specificarea CMBU, care de fapt este continuarea utilizării actuale, dacă aceasta se dovedește a fi viabil (înțelegând prin acesta în cazul de față IMPUSĂ).

### 5.3. Evaluarea proprietății

**5.3.1. Evaluarea proprietății prin abordarea comparațiilor directe** Această metodă analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru proprietăți similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor efectuate în zona. Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza

pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea imobiliară „de evaluat” și celelalte proprietăți deja tranzacționate, despre care există informații suficiente. Estimarea valorii proprietății imobiliare se realizează conform relației:

$$\text{valoarea proprietății evaluate} = \text{prețul proprietății comparabile} \pm \text{corecții}$$

**Valoarea de piață a imobilului prin abordarea comparațiilor directe, este:**

**METODA NU SE APLICĂ NU S-AU GĂSIT COMPARABILE DOAR PENTRU UN SPAȚIU DINTR-UN IMOBIL**

**5.3.2. Evaluarea proprietății prin abordarea capitalizării venitului** - Abordarea pe baza de venit, ia în considerare valoarea prezentă a beneficiilor viitoare ca procedeu de măsurare a valorii. Capitalizarea veniturilor, este una din metodele prin care veniturile viitoare previzionate (așteptate) sunt convertite în valoare. Principalii termeni utilizați în abordarea pe bază de venit sînt: Venitul net din exploatare (VNE), care reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare. Venitul net din exploatare se exprimă ca o sumă anuală. Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată de piață și rezultă dintr-o comparație a vânzărilor de proprietăți comparabile. Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparației directe – analiza tranzacțiilor recente de proprietăți comparabile. Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultă dintr-o analiză comparativă pe ramura. Capitalizarea veniturilor este procesul de transformare a unei serii de tranșe periodice anticipate de venit, în valoarea lor prezentă. Folosirea capitalizării veniturilor în valoarea proprietăților imobiliare este bazată pe premiza că valoarea este suma prezentă a beneficiilor previzionate sau anticipate exprimate în bani. Evaluarea se face din punctul de vedere al unui investitor interesat și informat și este bazată pe venitul produs de proprietate, mai puțin pierderile din neocuparea integrală a proprietății – spații neocupate, neîncasarea la timp a chiriei, alte venituri nerealizate. Formula de calcul este:

$$\text{Valoarea proprietății imobiliare} = \text{Venit} / \text{rata de capitalizare}$$

**METODA NU SE APLICĂ NU S-AU GĂSIT CHIRII DOAR PENTRU UN SPAȚIU DINTR-UN IMOBIL**

**5.5.3. Evaluarea proprietății prin abordarea costurilor** S-a realizat prin aplicarea *metodei costurilor segregate*, metodă care constă în aplicarea costurilor unitare pentru diferite componente ale clădirii, exprimate în unități de măsură adecvate.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

Stabilirea costului de construcție a unei clădiri similare noi cu ajutorul "Îndreptarului tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe", ed. Matrix Rom, martie 2011 sau Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire – autor Cornel Șchiopu, editura IROVAL 2010

Determinarea valorii rămase la același nivel de prețuri, pe baza Normativului P 135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999 și care stabilește coeficienți de uzură fizică a mijloacelor fixe din grupa 1 – construcții).

Pentru determinarea valorilor unitare și totale a fiecărui obiect de construcții ce se evaluează se parcurg următoarele etape:

- documentație privind clădirea care urmează a fi evaluată, prin studierea planurilor parțiale puse la dispoziție de client;
- cercetarea obiectului la fața locului, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente;
- se efectuează încadrarea clădirii într-unul din tipurile de clădiri ale căror costuri segregate sunt calculate în *Îndreptarul tehnic*;

- se calculează valoarea unitară și totală a construcției similare noi;
- se stabilește valoarea rămasă prin diminuarea valorii de înlocuire cu pierderea de valoare datorită depreciierilor care afectează clădirea.

*Determinarea valorii rămase, prin estimarea deprecierei cumulate.*

**Deprecierea** - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire brut al construcției similare noi, ce există la construcția existentă, din cauze **fizice, funcționale sau externe**.

Formula folosită este:

Cost brut – Depreciere = Valoare

În acest caz :

**CIN = Cost de înlocuire brut (nou) – Deprecieri (fizică + funcțională + externă)**

În cazul prezentei lucrări s-a luat în considerare deprecierea fizică estimată pe baza Normativului P 135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999) care stabilește coeficienții de uzură fizică a mijloacelor fixe din grupa 1 – construcții.

Conform anexei 45 din Normativul P135/99, ponderea subansamblelor unei clădiri din întregul acesteia, se prezintă astfel:

- |                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| • Structura de rezistență      | - pondere 40% |
| • Închideri și compartimentări | - pondere 17% |
| • Finisaje                     | - pondere 25% |
| • Instalații                   | - pondere 18% |

În cadrul inspecției efectuate asupra imobilului evaluat, se apreciază prin observare directă deprecierea fizică a fiecărui subansamblu, iar prin cumulare ponderată rezultă deprecierea fizică totală a imobilului.

*Deprecierea funcțională* este pierderea de valoare a proprietății ca rezultat al progresului în domeniul comercial. Deprecierea funcțională este independentă de orice deteriorare fizică a proprietății.

*Deprecierea externă* este pierderea de valoare a proprietății ca rezultat al acțiunii unor factori externi activului. Factorii de bază în deprecierea economică sunt: cererea redusă, concurența acerbă, veniturile medii scăzute al populației, etc..

**Valoarea proprietății prin abordarea costurilor, este:**

**52.000 LEI ≈ 11.700 EURO**

curs LEI / EURO = 4,4474 LEI din 20.05.2015

Valoarea nu conține TVA

**EVALUAREA CONSTRUCȚIEI PRIN METODA COSTURILOR SEGREGATE**

(conf.Indrumarului tehnic pentru evaluare imediata la pretul zilei, ed.MATRIX ROM, martie 2015, fisa nr.36)

**Locuinta individuala in mediu urban, confort sporit, avand centrala termica proprie, beci, invelitoare tabla zincata, zidarie caramida, plansee din beton armat, toate facilitatile**

ADRESA: B-ul Independenței nr.14

DATE DE REFERINTA:

Arie desfasurata (mp) 27,52

Arie utila (mp) 22,93

Denumirea lucrarii	UM	Cant./mpAd	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd)	% in total cost	Cost lucrare total fara
Excavatii	mc	0,4900	108,00	52,92	1,46%	1.456,15
Umpluturi si compactari	mc	0,1600	100,00	16,00	0,44%	440,26
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	0,3400	183,50	62,39	1,72%	1.716,72
Beton armat	mc	0,2050	1.410,00	289,05	7,96%	7.953,50
Beton simplu	mc	0,3800	455,00	172,90	4,76%	4.757,52
Zidarii	mc	0,6140	665,00	408,31	11,24%	11.235,06
Inchideri si compartimentari	mp	0,0630	110,00	6,93	0,19%	190,69
Confectii metalice	kg	1,8030	17,00	30,65	0,84%	843,39
Termoizolatii	mp	0,9000	37,50	33,75	0,93%	928,67
Termoizolatii conducte	mp	0,0200	36,00	0,72	0,02%	19,81
Timplarie din lemn	mp	0,2300	351,00	80,73	2,22%	2.221,37
Timplarie din PVC armat	mp	0,1250	675,00	84,38	2,32%	2.321,66
Timplarie metalica	kg	2,0000	20,20	40,40	1,11%	1.111,65
Geamuri simple	mp	0,0270	37,00	1,00	0,03%	22,17
Geamuri termopan	mp	0,2500	122,00	30,50	0,84%	676,80
Geamuri armate	mp	0,0250	70,00	1,75	0,05%	48,15
Pardoseli din mozaic venetian	mp	0,0420	283,00	11,89	0,33%	327,06
Pardoseli din beton simplu	mp	0,1660	104,00	17,26	0,48%	475,04
Pardoseli din gresie glazurata	mp	0,1950	148,00	28,86	0,79%	794,11
Pardoseli din parchet	mp	0,3900	209,00	81,51	2,24%	2.242,83
Tencuieli interioare	mp	4,3000	85,55	367,87	10,12%	10.122,17
Zugraveli interioare	mp	3,4600	46,80	161,93	4,46%	4.455,61
Placaje cu faianta la interior	mp	0,2400	131,40	31,54	0,87%	867,74
Vopsitorii interioare	mp	0,4200	40,00	16,80	0,46%	462,27
Tencuieli exterioare	mp	0,8000	165,70	132,56	3,65%	3.647,52
Placaje exterioare	mp	0,6000	449,00	269,40	7,41%	7.412,81
Trotuare exterioare	mp	0,1300	115,00	14,95	0,41%	411,36
Sarpanta	mp	0,9000	127,00	114,30	3,15%	3.145,08
Invelitoare, inclusiv astreala	mp	1,1060	141,00	155,95	4,29%	4.291,01
Jgheaburi si burlane	ml	0,2600	43,50	11,31	0,31%	311,21
Streasina infundata	mp	0,1300	170,00	22,10	0,61%	608,10
Tabachere si lucarne	mp	0,0200	371,60	7,43	0,20%	204,50
Alte lucrari de constructii	%	3,0000	0,00	82,74	2,28%	2.276,69
Bransament apa - canal	lei	1,0000	70,80	70,80	1,95%	1.948,13
Coloane si legaturi sanitare	ml	0,5000	41,90	20,95	0,58%	576,46
Obiecte si armaturi sanitare	lei	1,0000	103,70	103,70	2,85%	2.853,41
Bransament electric	lei	1,0000	26,90	26,90	0,74%	740,18
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	3,0500	6,60	20,13	0,55%	553,90
Aparate electrice	lei	1,0000	27,00	27,00	0,74%	742,93
Corpuri de iluminat	lei	1,0000	20,30	20,30	0,56%	558,57
Bransament gaze	lei	1,0000	55,60	55,60	1,53%	1.529,89
Centrala termica	lei	1,0000	28,10	28,10	0,77%	773,20
Coloane si legaturi de incalzire	ml	0,3900	56,00	21,84	0,60%	600,95
Corpuri de incalzire	kg	5,0000	16,60	83,00	2,28%	2.283,83
Alte instalatii comune	%	3,0000	0,00	14,35	0,39%	394,84
Diverse, organizare, proiectare	%	10,0000	0,00	300,00	8,26%	8.254,80
<b>TOTAL</b>				<b>3.633,43</b>	<b>100,00%</b>	<b>99.810</b>
					<b>EUR</b>	<b>22.480</b>
					<b>EUR/MP</b>	<b>817</b>

**Costul de inlocuire brut (lei)**

99.800

Starea tehnica buna  
 Gradul de uzura fizica: 34,85%  
 \* Structura de rezistenta 40%  
 \* Inchideri si compartimentari 35%  
 \* Finisaje 30%  
 \* Instalatii 30%

Neadekvare functionala 0,00%

Depreciere din cauze externe 20,00%

DEPRECIERE TOTALA ACUMULATA 54,85%

COSTUL DE INLOCUIRE NET, la nivelul lunii martie 2015

52.000 RON

11.700 EUR

425 EUR/MP

COSTUL DE INLOCUIRE NET, la nivelul lunii mai 2015

11.700 EUR

Curs valutar la 20.05.2015

4,4474

COSTUL DE INLOCUIRE NET, la nivelul lunii mai 2015

52.000 RON

COSTUL DE INLOCUIRE NET, la nivelul lunii mai 2015

11.700 EURO



## Capitolul 6

### STABILIREA REDEVENȚEI

*Condiții generale ale concesiunii Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii.* În derularea concesiunii, bunul preluat de concesionar îl constituie imobilul și terenul aferent și care la încetarea din orice cauză a contractului de concesiune vor fi repartizate după cum urmează: bunuri de retur, constând în terenul concesionat care se va reîntoarce în posesia concedentului liber de orice sarcină; bunuri proprii, constând din bunuri utilizate de concesionar pe durata concesiunii, care sunt și rămân în proprietatea acestuia la încetarea contractului de concesiune dacă nu fac obiectul intenției concedentului de a le achiziționa ca bunuri de preluare.

*Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare.*

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de concesionare, atât în faza de execuție a obiectivului de investiții cât și în faza desfășurării activităților propuse cad în sarcina concesionarului, motiv pentru care acesta va obține pe cheltuiala sa avize, acorduri și autorizații de funcționare pe care are obligația să le respecte. Nerespectarea acestora atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.

*Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență.*

Pe durata contractului de concesiune, concesionarul are obligativitatea exploatării în regim de continuitate și permanență a terenului concesionat cât și a bunurilor realizate prin grija acestuia.

*Interdicția subconcesionării bunului concesionat/posibilitatea subconcesionării după caz.*

După încheierea contractului de concesiune, concesionarul nu poate subconcesiona terenul, iar în acest sens se va prevedea o clauză în contractul de concesiune.

*Durata concesiunii.* Propunem ca durata concesiunii să se facă pe o perioadă de 49 de ani, în așa fel încât investițiile realizate de concesionar să poată fi amortizate. Durata propusă de 49 de ani respectă prevederile O.U.G. nr.21/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cât și a Normelor Metodologice de aplicare a ordonanței susmenționate.

*Redevența minimă și modul de calcul al acesteia.* Pentru bunurile proprietate publică/privată modul de calcul al redevenței se stabilește prin hotărârea consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului în condițiile de piață la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură.

*Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune.* Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, dacă părțile nu convin, prin act adițional, prelungirea acestuia;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

*Rezilierea contractului intervine :*

- a) pronunțată de instanța de judecată, la inițiativa concedentului, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar.
- b) pronunțată de instanța judecătorească, la inițiativa concesionarului, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului dacă rezilierea se produce din culpa acestuia, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale;

Renunțare la concesiune din partea concesionarului, fără plata unei despagubiri, la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata terenul (imposibilitate dovedită cu acte de concesionar și acceptată de concedent), în acest caz concesionarul va notifica concedentul, în termen de 15 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate fi invocată în cazul când concesionarul are o situație financiară precară, în cazul falimentului sau al dizolvării.

*Metodologia utilizată* Actul normativ care reglementează regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică este OUG nr. 21/2006, aprobată prin Legea 22/2007, iar concesionarea terenurilor pentru construcții este reglementată prin Legea nr. 199/2004 pentru modificarea și completarea Legii 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. În secundar există reglementări referitoare la concesionare și în alte acte normative, cum ar fi Legea nr. 84/1992 completată și modificată prin Legea 244/2004 privind regimul zonelor libere, O.U.G. nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale sau O.G. nr. 2/2003 referitoare la concesionarea terenurilor forestiere proprietate publică a statului.

**Conform OUG 21/2006** *"Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, denumit în continuare contract de concesiune, este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică în schimbul unei redevențe".*

Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

Pentru terenuri, durata de concesionare se stabilește în funcție de prevederile planurilor urbanistice și de natura construcției. Au calitatea de concedent ministerele sau alte organe de specialitate ale administrației publice centrale, pentru terenurile proprietate publică sau privată a statului precum și consiliile județene, consiliile locale sau instituțiile publice de interes local, pentru terenurile proprietate publică ori privată a județului, orașului sau comunei. Referitor la bunurile ce vor fi utilizate de concesionar, OUG 21/2006 prevede următoarele categorii:

**Bunurile de retur** - ce revin de deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii;

**Bunurile proprii** - care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

Pentru **evaluarea drepturilor deținute de concesionar** se vor evalua:

- construcțiile amplasate pe terenul concesionat;
- dreptul de folosință primit asupra terenului pe toată durata contractului.

Pentru **evaluarea drepturilor deținute de concedent** se vor evalua:

- drepturile de folosință cedate pe durata contractului;
- valoarea terminală a terenului la finele contractului.

În cazul contractelor de concesiune, atât concedentul (în limitele impuse de lege, respectiv numai dacă terenul aparține domeniului privat al statului), cât și concesionarul pot să înstrăineze drepturile deținute.

Pentru evaluarea drepturilor deținute de concedent, evaluarea va avea în vedere, pe durata ramasă contractului, fluxurile financiare generate de încasarea redevenței contractuale, precum și valoarea terminală la finele contractului de concesiune.

Întrucât redevența contractuală se stabilește la data semnării contractului și este fixă pe o perioadă lungă de timp, fluxurile financiare care se au în vedere nu reflectă starea și circumstanțele pieței la data evaluării, ci perspectiva unui anumit utilizator (concedentul).

Ca urmare, valoare drepturilor cedate de concedent vor fi estimate ca valoare diferită de valoarea de piață, **baza de evaluare fiind valoarea de utilizare.**

Întrucât există diferențe între valoarea terenului evaluat ca fiind liber sau construit, un element extrem de important este analiza posibilității legale de demolare a construcțiilor la finele contractului de concesiune. Având în vedere că valoarea proprietății concesionate este suma dintre valoarea dreptului de folosință cedat pe toată durata contractului și valoarea terminală, iar prima dintre cele două valori este diferită de valoarea de piață, baza de evaluare va fi **valoarea de utilizare**.

În schimb, evaluarea drepturilor primite de concesionar se face în baza datelor de piață (veniturile obtenabile din exploatarea proprietății) și deci, pentru aceasta, baza de evaluare poate fi **valoarea de piață**.

**În concluzie:**

Atunci când se evaluează drepturile cedate, baza de evaluare este **valoarea de utilizare**.

*Aceasta este valoarea actualizată a fluxurilor viitoare de numerar estimate ce se așteaptă să fie generate din utilizarea continuă a unui activ și din cedarea lui la sfârșitul duratei de viață utilă, într-o tranzacție în care prețul este determinat în mod obiectiv, după deducerea costurilor de cedare estimate. În practică, aceasta poate fi o cifră mult mai greu de calculat și, prin urmare, acolo unde nu există indicii că valoarea de utilizare a unui activ depășește semnificativ costul lui net de vânzare, atunci valoarea recuperabilă a activului poate fi considerată ca fiind costul său net de vânzare.*

Atunci când se evaluează drepturile primite, baza de evaluare este **valoarea de piață**.

*Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Pentru stabilirea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare este necesară definirea conceptului de cea mai bună utilizare a acesteia.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Cea mai bună 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.

Atunci când ia o decizie de concesionare a unui teren, concedentul nu ține întotdeauna cont de principiile eficienței economice, putând avea ca prioritate interesul public. În cazul concesiunilor se remarcă faptul că hotărârea concedentului de a concesiona un teren nu este doar o simplă decizie comercială, ci are caracter normativ, așa cum prevede la art. 12 alin. 2 din HG 54/2006

"Concesionarea se aprobă, pe baza studiului de oportunitate, prin hotărâre a Guvernului, a consiliilor locale, județene sau a Consiliului General al Municipiului București, după caz". Ca urmare, cea mai bună utilizare a unui teren în sensul prevăzut de IVS este cea pentru care a fost încheiat contractul de concesiune, aceasta fiind singura utilizare permisă din punct de vedere legal.

**Determinarea redevenței**

**Conform prevederilor legale** "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 prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri suplimentare, deci limita minimă a concesiunii se va stabili astfel încât să asigure numai recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a imobilului. Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de vânzătorii și cumpărătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii. Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile

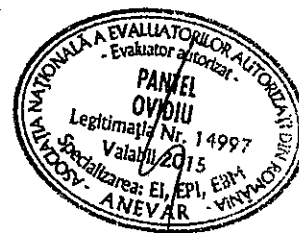
limitative enunțate în raport. Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările noastre și pe informațiile care ne-au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată de noi în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare” a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de Piață, așa cum apare ea în Standardele Internaționale de Evaluare.

Calculul redevenței		
Suprafață imobil	119,96	mp
Valoare de piață imobil	272.100,00	lei
Valoare de piață imobil	61.200,00	Euro
Valoare redevență / an (imobil)	10.884,00	lei
Valoare redevență / an (imobil)	2.448,00	Euro
Valoare redevență / an / mp	90,73	
Valoare redevență / an / mp	20,41	
Suprafață cabinet	22,93	mp
Valoare redevență / an cabinet	<b>2.080</b>	Lei
Valoare redevență / an cabinet	<b>468</b>	Euro

Data : 20.05.2015

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu



**Capitolul 7**  
**RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI**

Valoarea proprietății obținută prin cele trei abordări este următoarea:

<b>Abordarea comparațiilor de piață:</b>	<b>METODA NU SE FOLOSEȘTE</b>
<b>Abordarea capitalizării venitului:</b>	<b>METODA NU SE FOLOSEȘTE</b>
<b>Abordarea costurilor:</b>	<b>52.000 LEI ≈ 11.700 EURO</b>

Valoarea de piață în opinia evaluatorului este valoarea obținută prin abordarea costurilor, care ține seama de situația actuală a pieței imobiliare și reflectă cel mai bine valoarea proprietății.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport.

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.

Valoarea este o predicție.

Valoarea nu conține taxa pe valoarea adăugată.

În concluzie :

**Valoarea de piață a proprietății este :**  
**52.000 LEI ≈ 11.700 EURO**

Valoarea nu conține TVA

curs LEI / EURO = 4,4474 LEI din 20.05.2015

**Valoarea redevență / an / mp este:**

**90,73 LEI ≈ 20,41 EURO**

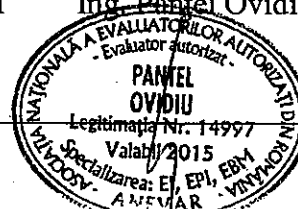
curs LEI / EURO = 4,4474 LEI din 20.05.2015

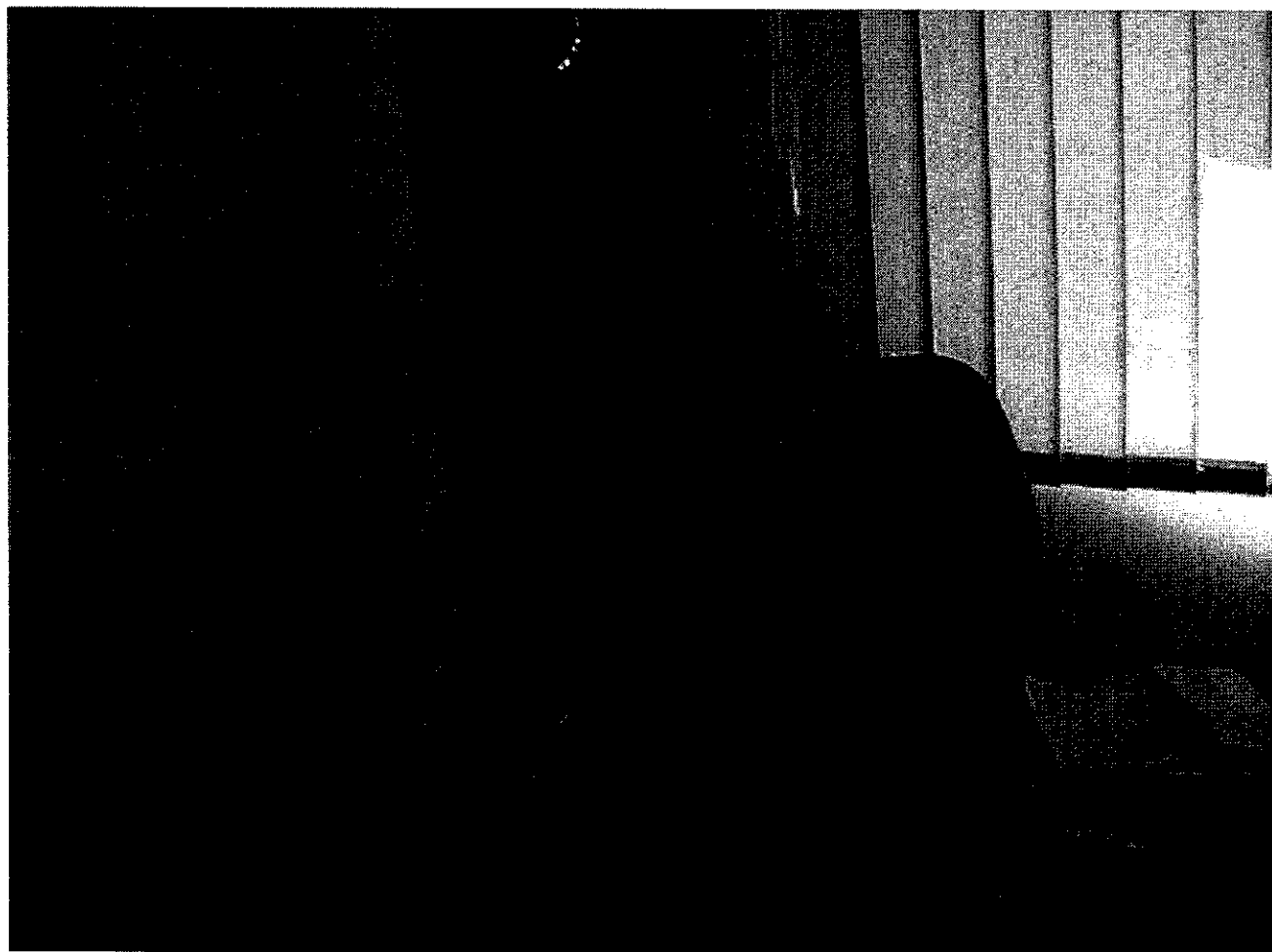
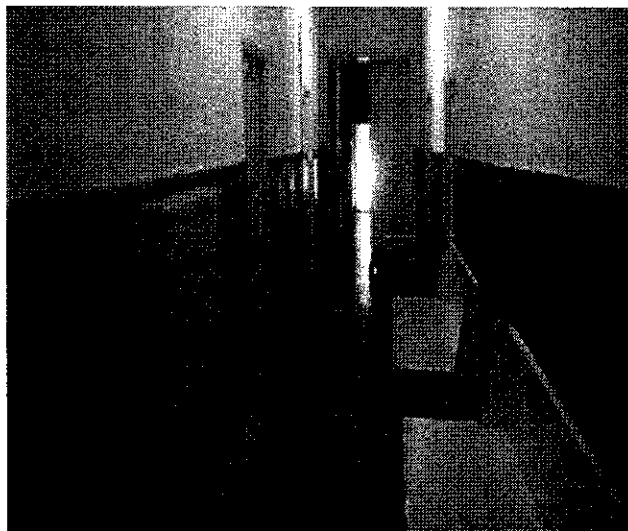
Calculul redevenței		
Suprafață imobil	119,96	mp
Valoare de piață imobil	272.100,00	lei
Valoare de piață imobil	61.200,00	Euro
Valoare redevență / an (imobil)	10.884,00	lei
Valoare redevență / an (imobil)	2.448,00	Euro
Valoare redevență / an / mp	90,73	
Valoare redevență / an / mp	20,41	
Suprafață cabinet	22,93	mp
Valoare redevență / an cabinet	2.080	Lei
Valoare redevență / an cabinet	468	Euro

Data: 20.05.2015

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Pontel Ovidiu





**ANEVAR®**

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

**AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV****Nr. 0023**

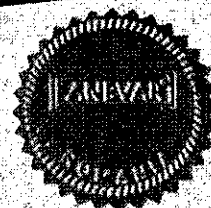
Se acordă societății:

**FIDOX SRL**

Cu sediul social în județul Brașov, cod unic de înregistrare 13789500

Data emiterii: 01.01.2015  
Valabil până la: 31.12.2015Președinte,  
*Adrian Vasco***ANEVAR**

VALOAREA ORIUNDE ESTE EA ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA

**CERTIFICAT**D-I / D-na PANTEL OVIDIU membruANEVAR cu legitimația nr. 3240 a absolvit la data de 23.02.2008

seminarul SPIC 11 pentru formarea ca:

**EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE**

Credit: 60 ore

Nr. 1616Data eliberării: anul 2008 luna aprilie ziua 15

PREȘEDINTE ANEVAR

ing. ec. ADRIAN VASCO

