

RAPORT DE EVALUARE

privind

ACTIVUL

**„CABINETE MEDICALE UMANE SI FARMACIE, TEREN
INTRAVILAN”
apartinand COMUNEI BARCANESTI**

Evaluator autorizat –
Membru titular ANEVAR
Vijieac Magda Letitia

AGENTIA PRAHOVA

**BUCURESTI
FEBRUARIE 2020**

Catre: Comuna Barcanesti

Raport de evaluare privind concesionarea „*Cabinete Medicale Umane si Farmacie + Teren intravilan*” in suprafata construita de 170 mp si teren in suprafata de 1091 mp, situate in localitatea Tatarani, str.Magnoliei, nr.6, jud.Prahova.

In conformitate cu termenii contractului de prestari servicii incheiat intre S.C. ROMCONTROL S.A. in calitate de Evaluator Autorizat si Primaria Barcanesti in calitate de Client, va transmitem anexat un exemplar al raportului de evaluare privind proprietatea “*Cabinete Medicale Umane si Farmacie + Teren intravilan*” aflat in proprietatea comunei Barcanesti.

Scopul declarat al evaluarii este informarea clientului in vederea valorificarii prin inchiriere/concesionare.

Tipul chiriei/redeventei adecvat scopului: chiria/redeventa de piata, conform SEV 104 editia 2018.

Data evaluarii este 20.02.2020.

Dreptul de folosinta temporara transmis la inchiriere/concesionare este integral.

Metodologia de evaluare aplicata:

Recuperarea investitiei tinand cont de durata economica de functionare

Chiria/redeventa bunului Imobil a fost estimata in conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 in vigoare, elaborate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania – ANEVAR.

Chiria/redeventa de piata propusa reprezinta rezultatul analizei criteriiale bazate pe adecvare, precizie si cantitatea informatiilor utilizate, si anume:

Chirie/redeventa cabinete medicale umane si farmacie+teren = 407 euro/luna

Chirie/redeventa teren = 62 euro/luna = 0,06 euro/mp/luna ~ 0,29 lei/mp/luna

Chirie/redeventa cabinete umane si farmacie = 345 euro/luna = 2,78 euro/mp/luna ~ 13,29 lei/luna

Opinia a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport, fiind valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport. Raportul de evaluare a fost cu atentie intocmit, in baza informatiilor detinute de evaluator sau puse la dispozitie de client (beneficiar).

Chiria/redeventa este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Vijieac Magda Letitia

Evaluator autorizat – proprietati imobiliare si bunuri mobile

Membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania

CUPRINS

DECLARATIA DE CONFORMITATE

CERTIFICARE

Capitolul 1. • TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

- 1.1. Identificarea activului de evaluat- definirea temei – termenii de referinta ai evaluarii, scopul si data evaluarii – inspectiei - raportului
- 1.2. Prezentarea beneficiarului-destinatarului - utilizatorului
 - 1.2.1. Beneficiar – Destinatar
 - 1.2.2. Utilizatorul desemnat
- 1.3. Prezentarea evaluatorului – identificare si competenta
- 1.4. Surse de informare utilizate – documentarea necesara evaluarii
- 1.5. Clauza de confidentialitate – restrictii de utilizare sau publicare
- 1.6. Raspunderea fata de terti

Capitolul 2. • DELIMITAREA SI PREZENTAREA ACTIVULUI

- 2.1. Situatiia juridica a activului
- 2.2. Amplasarea, delimitarea si prezentarea a activului
- 2.3. Sinteza datelor de intrare retinute pentru utilizare

Capitolul 3. • ANALIZA PIETEI SPECIFICE

- 3.1 Considerente generale
- 3.2. Tipul proprietatii, identificarea pietei proprietatii subiect
- 3.3 Cea mai buna utilizare

Capitolul 4. • BAZELE EVALUARII

- 4.1. Tipul chiriei/redeventei estimate
- 4.2. Ipoteze, ipoteze speciale

Capitolul 5. • ABORDAREA IN EVALUARE A ACTIVULUI

- 5.1. Abordarea prin piata
- 5.2. Abordarea prin cost
- 5.3. Recuperarea investitiiei tinând cont de durata economica de functionare

Capitolul 6. • CONCLUZII

- 6.1. Concluzia asupra valorii – chiria obtinuta

ANEXE

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Subsemnata, declar in cunostinta de cauza ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor Editia 2018, respectandu-se totodata cerintele Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat.

De asemenea, la evaluare s-au avut in vedere normele metodologice de evaluare si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR).

Vijieac Magda Letitia	- evaluator autorizat – membru titular ANEVAR – EPI, EBM	
-----------------------	--	--

**BUCURESTI
FEBRUARIE 2020**

Certificare

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, cerific ca faptele prezentate in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele, ipotezele speciale specifice si sunt analizele, opiniile, concluziile noastre personale, neinfluentate de niciun factor si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului.

Pentru evaluarea proprietatii imobiliare descrisa mai sus, evaluatorul a avut in considerare urmatoarele ipoteze de lucru:

- obiectul evaluarii a fost identificat din punct de vedere juridic pe baza documentelor inaintate de client;

- la data evaluarii, evaluatorul a inspectat proprietatea supusa evaluarii, la baza procesului de estimare a chiriei de piata aflandu-se informatiile primite din partea clientului si considerate adevarate fara a face verificari suplimentare. Evaluatorul a inspectat proprietatea impreuna cu reprezentantul clientului: D-na Nicolae Geanina.

Certific ca nu am niciun interes prezent sau de perspectiva in patrimoniul care face subiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul. Analizele si opiniile mele au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Evaluatorul a respectat codul de etica al profesiei de evaluator autorizat.

Evaluarea este realizata in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor Editia 2018, cu ipotezele si ipotezele speciale mentionate in cadrul raportului.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul a indeplinit cerintele programului de pregatire continua al ANEVAR.

Vijieac Magda Letitia

Evaluator autorizat – proprietati imobiliare si bunuri mobile

Membbru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania

Capitolul 1

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea activului de evaluat – definirea temei – termenii de referinta ai evaluarii - scopul si data evaluarii, inspectiei, raportului.

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara „Cabinete Medicale Umane si Farmacie + Teren intravilan” in suprafata construita de 170 mp si teren in suprafata de 1091 mp, situate in localitatea Tatarani, str.Magnoliei, nr.6, jud.Prahova.

Tipul proprietatii:	<i>proprietate imobiliara – Cabinete Medicale Umane si Farmacie + teren intravilan</i>
Localizare:	<i>Localitatea Tatarani, str. Magnoliei, nr.6, jud.Prahova</i>
Tipul chiriei:	<i>Chiria/redeventa de piata</i>
Scopul evaluarii:	<i>informarea clientului in vederea valorificarii prin inchiriere/concesionare a activului respectiv</i>
Dreptul evaluat:	<i>intregul drept de folosinta temporara</i>
Evaluator Autorizat:	<i>S.C. Romcontrol S.A. București</i>
Beneficiar:	<i>Comuna Barcanesti.</i>
Proprietar:	<i>Comuna Barcanesti</i>
Utilizator desemnat:	<i>Clientul/Beneficiarul</i>
Data inspectiei:	<i>18.02.2020</i>
Data evaluarii:	<i>20.02.2020</i>
Data raportului:	<i>februarie 2020</i>

Curs valutar de referinta, valabil la data evaluarii: *1 EUR = 4,7789 LEI*

Situatia proprietatilor la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea proprietatii subiect care face obiectul prezentului raport. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. 1 si 2 si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.

Ipotezele avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 4.

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere Standardele de evaluare a Bunurilor - 2018, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Chiria/redeventa de piata estimata a activului supus evaluarii, situat in localitatea Tatarani, str. Magnoliei, nr.6, jud.Prahova, la data de 20.02.2020, estimata prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, corespunzator cursului de schimb valutar de 4,7789 lei /EURO este:

Chirie/redeventa cabinete medicale umane si farmacii+teren = 407 euro/luna

Chirie/redeventa teren = 62 euro/luna = 0,06 euro/mp/luna ~ 0,29 lei/mp/luna

Chirie/redeventa cabinete umane si farmacii = 345 euro/luna = 2,78 euro/mp/luna ~ 13,29 lei/luna

NOTA:

- Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare **nu contin TVA** si nici de obligatiile fata de mediu.
- Valorile estimate sunt valabile în ipotezele si ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul destinatarului.

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

Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

Prezenta lucrare are caracter confidential atât pentru client, cât si pentru evaluator.

Evaluator autorizat – Membru titular

Vijieac Magda Letitia

1.2. Prezentarea beneficiarului – destinatarului- utilizatorilor desemnati

1.2.1 Beneficiar - Destinatar

Comuna Barcanesti, cu sediul in com. Barcanesti, sat Barcanesti, str.Crinilor, nr.108, jud.Prahova.
CUI 2845311, TEL.0244276595

1.2.2. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul prezentului raport de evaluare este *Clientul/Beneficiarul* – COMUNA BARCANESTI.

1.3 Prezentarea evaluatorului – identificare si competenta

ROMCONTROL S.A., cu o experienta de peste 66 ani, s-a afirmat ca lider national în domeniul serviciilor de control calitativ si cantitativ al produselor destinate exportului, provenite din import sau în tranzit, precum si al celorlalte produse din tara si destinate pietei interne.

Este o companie cu capital privat, independenta si neutra.

De la privatizarea societatii în ianuarie 1991, **ROMCONTROL S.A.** si-a extins obiectul de activitate prin includerea urmatoarelor servicii:

- Evaluari de societati comerciale (afaceri), active si alte bunuri imobiliare sau mobile.
- Analize-diagnostic si expertize tehnice.

ROMCONTROL S.A. este recunoscuta pe plan national si international prin profesionalism, reputatie, integritate, impartialitate si independenta, fiind membru al urmatoarelor asociatii tehnice sau organisme internationale:

- ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMÂNIA-ANEVAR
- RETEAUA NATIONALA DE ACREDITARE DIN ROMÂNIA (RENAR)
- ROMANIAN ASSOCIATION OF QUALITY
- G.A.F.T.A.
- FOSFA LONDON
- Reprezentant al UNDERWRITERS LABORATORIES INC. – S.U.A.

Pâna în prezent, ROMCONTROL S.A. a efectuat expertize si evaluari la societati comerciale complexe din toate domeniile de activitate, evaluari de active (proprietati imobiliare sau bunuri mobile), lucrari de consultanta, evaluari de stocuri de piese si materiale pentru vânzare si pentru obtinerea de credite, evaluari de imobilizari corporale si stocuri ipotecate sau gajate în favoarea AAAS, BANCI, MF.

Toate lucrarile specifice, pe categorii distincte, urmaresc si respecta prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor (SEV) elaborate si promovate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din România – ANEVAR.

Din anul 1993, cand societatea a devenit membru asociat ANEVAR, au fost elaborate peste 15000 rapoarte de evaluare.

S.C. ROMCONTROL S.A. este persoana juridica, membru cooperativ al Asociatiei Nationale al Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR), având calitatea de **evaluator independent**, profesie recunoscuta ca fiind de **utilitate publica**.

S.C. ROMCONTROL S.A. dispune (angajati permanent) de 26 de evaluatori autorizati – membrii titulari ANEVAR existând posibilitatea practica prin distributia lor teritoriala si operativitate sa acopere simultan probleme de evaluare în toate judetele tarii.

Adresa (sediul social central): Bucuresti, sector 1, Str. Polona, nr. 16

Telefon / fax: 021 – 313.18.19

Înregistrare Registrul Comertului sub nr. J40/1/1991.

Atribuit cod fiscal: RO

Cod unic de înregistrare: 1568603

1.4. Surse de informare utilizate – documentarea necesara evaluarii

Datele si informatiile utilizate in prezentul raport au la baza urmatoarele surse: inspectia realizata in teren de evaluator, documentele puse la dispozitia evaluatorului de catre client/beneficiarul lucrarii de evaluare, publicatii specializate privind piata imobiliara specifica (site-uri, presa specializata pe publicitate imobiliara generala si locala, agentii imobiliare, baza de date proprie a evaluatorului), recomandarile si metodologiile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania privind evaluarea proprietatilor imobiliare.

1.5. Clauza de confidentialitate – restrictii de utilizare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati anterior. Nu acceptam nicio responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nicio circumstanta.

“Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar putea sa apara”.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzantele din România valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata în raport si înca un interval de timp limitat dupa aceasta data, în care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (februarie 2020) când are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei imobiliare din zona, si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

1.6. Raspunderea fata de terti

“Acest raport este confidential pentru dumneavoastra si pentru consultantii dumneavoastra si este numai pentru destinatia stabilita mai sus. Nu acceptam nicio responsabilitate daca este transmisa altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop”.

Capitolul 2

DELIMITAREA SI PREZENTAREA ACTIVULUI

2.1. Situatia juridică a activului

Din datele puse la dispozitia evaluatorului de catre reprezentantul autorizat al proprietarului - beneficiarului lucrării, rezulta ca activul supus evaluării se afla in proprietatea comunei Barcanesti.

2.2. Amplasarea, delimitarea si prezentarea activului

Din punct de vedere administrativ imobilul format din teren si cabinete umane si farmacie este amplasat in localitatea Tatarani, jud. Prahova.

Tătărani este un sat în comuna Bărcănești din județul Prahova, Muntenia, România. Localitatea este situată la sud de Municipiul Ploiești. Din centrul municipiului Ploiești și până la Tătărani sunt numai 4 km.

Teren :

Suprafata totala de teren, de 1091 mp din masuratori, 1120 mp din acte conform hotarare de guvern 86/2010, pe care s-a construit o cladire cu destinatie de cabinete umane si farmacie.

Terenul, in totalitatea lui, este plat, are o forma aproximativ dreptunghiulara conform inspectiei in teren. Imprejmuire: soclu beton, sipci lemn si tevi fier cu plasa.

Terenul are acces la o cale de acces:

-strada Magnoliei, o strada asfaltata;

Terenul are urmatoarele vecinatati: Strada Magnoliei si proprietati private.

Proprietatea are acces la urmatoarele tipuri de utilitati: energia electrica, gaze, apa.

1. Cladire CABINETE MEDICALE UMANE SI FARMACIE

Fisa tehnica a cladirii este urmatoarea:

Tip constructie	Cladire cabinete medicale umane si farmacie, tip P
Anul PIF	1968, consolidata si renovata in 2019
Suprafata construita desfasurata	170 mp
Suprafata utila	124,28 mp
Forma	dreptunghiulara
Infrastructura	Fundatie beton
Structura de rezistenta	Caramida
Inchideri	Caramida
Pardoseli	Linoleum, gresie in bai si camera centralei
Pereti	Zugraveli lavabil, faianta in bai

Planseul	Beton
Acoperisul	Tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla tip Lindab
Compartimentari	Caramida si placi rigips
Finisaje exterioare	Izolata cu poliestiren de 10 cm, tencuit, zugraveli lavabil.
Tamplarie exterioara	PVC cu geam termopan
Finisaje interioare	Zugraveli lavabile.
Tamplarie interioara	PVC
Dotari	
-instalatie electrica ilum.	Incandescent si fluorescent, corpuri de iluminat si instalatie de curenti slabi
-instalatie electrica forta	Nu
-instalatie sanitara	Da
-instalatie de incalzire	Da – centrala termica pe gaze
-instalatie de gaze	Da
-instalatie de ventilatie	Nu
-instalatie de aer conditionat	Nu
-alte dotari	Nu

Starea tehnica a cladirii, vizualizata cu ocazia inspectiei pe teren, este urmatoarea:

- infrastructura nu prezinta aspecte de deteriorari ca urmare a tasarilor;
- suprastructura si inchiderile exterioare nu prezinta degradari, fisuri sau deformatii vizibile;
- fatadele si finisajele exterioare sunt in stare f.buna;
- finisajele interioare si tamplaria sunt de asemenea in stare tehnica buna, nu s-au observat fisuri, crapaturi sau urme de infiltratii pluviale;
- acoperisul este in stare tehnica foarte buna;
- instalatiile electrice si de incalzire sunt in stare buna.

2.3. Sinteza datelor de intrare retinute pentru utilizare

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este amplasata in localitatea Tatarani, str. Magnoliei, nr.6 si se compune din constructie in suprafata construita de 170 mp si teren intravilan cu S = 1091 mp conform extras de carte funciara anexata.

Capitolul 3

CONSIDERATII PRIVIND CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Concepte și principii generale de evaluare :

Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.

Utilizarea probabila si permisa legal se refera la cea mai des intalnita utilizare a proprietatii pentru zona de amplasare a proprietatii subiect, care este posibila si nu contravine legislatiei in vigoare.

Analiza CMBU a unei proprietăți este o etapă importantă a procesului de evaluare prin care se identifică contextual în care participanții de pe piață și evaluatorii selectează informațiile comparabile de piață. În anumite situații o astfel de analiză este necesară și adecvată.

□ Pornind de la considerațiile valorii proprietatilor publice (ghidate de tintele sociale si politice publice)) *cea mai bună utilizare a activelor imobiliare aflate în domeniul public* se referă la utilizarea lor naturală.

□ Datorita utilizarii nelucrative a acestui segment de proprietati acestea nu raspund la fortele de piata, astfel de utilizari nu pot da naștere valorii de piață, a cărei bază poate fi numai cea mai bună Utilizare economica. Cea mai bună utilizare in cazul proprietatilor publice poate fi exprimata numai prin prisma potentialului de acordare de beneficii publice calitate a serviciilor).

□ În cazul terenului și construcției aparținând domeniului privat al localității (ex.. terenuri libere, locuințe, cabinet medicale, alte proprietati cu caracter economic), *cea mai bună utilizare este analizată ca alternativă de utilizare a acestora din diferite variante posibile. Cea mai bună utiizare în cazul domeniului privat ar fii 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.*

Analiza CMBU pune accentul pe potențialele utilizări ale terenului “*considerat a fi liber*”.

Terenul este analizat în una diin următoarele situații::

□ cea mai bună utilizare a terenului liber (chiar dacă există construcții edificate pe acesta);

□ cea mai bună utilizare a terenului construit

Terenul pe care este edificată construcția evaluată este amplasat în localitatea Tatarani, zonă populată, cu acces “ușor și rapid”. Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, dacă amplasamentul nu ar fi construit la data evaluării, el ar prezenta interes maxim pentru o dezvoltare mixtă – rezidențial-comercială sau social-cultural și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare sau a productivității maxime.

Cea mai bună utilizare pentru o proprietate construită o urmează (de regulă) pe cea a terenului liber; este și cazul de față și astfel utilizările rezonabile, posibile fizic și permise legal ale proprietății evaluate sunt:

o spațiu comercial

o spațiu social cultural

Constatând faptul că “piața” actuală nu face diferențe semnificative între tipurile de utilizări ca cele definite mai sus (în ceea ce privește costul de edificare /mp, și chiriile obținabile) din aria de piață definită, atât chiriile cât și pierderile din neocupare precum și ratele de capitalizare fiind similare indiferent dacă spațiul este utilizat pentru spațiu comercial, medical sau social-cultural, oricare ar fi utilizarea particulară care s-ar da proprietății evaluate, acesta se află în cea mai bună utilizare

Capitolul 4

BAZELE EVALUARII

4.1. Tipul chiriei/redeventei estimate

Avand in vedere scopul declarat al evaluarii, precum si solicitarea expresa a beneficiarului, tipul valorii adecvat si estimat in prezentul raport il reprezinta **Chiria/redeventa de piata**.

In estimarile realizate evaluatorul a tinut cont de recomandarile Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018 si Ghidurile de evaluare (GEV), cu directionare pe:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
- SEV 300 – Evaluari pentru raportare financiara;
- SEV 400 – Verificarea evaluarii;
- GEV630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- Glosar 2018;
- Recomandarile si metodologiile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania privind evaluarea proprietatilor imobiliare.

Chiria de piata definită conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR (SEV - editia 2018), este:

Chiria de piata: *(definita conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor SEV - editia 2018)* “*suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, între un locator hotarat si un locatar hotarât, cu clauze de inchiriere adecvate, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere*”.

Valoarea de piata: *(definita conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2018)* “*suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, între un cumparator hotarat si un vânzator hotarât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere*”

Alte baze:

- scopul evaluării;
- data evaluării;
- ipoteze, ipoteze speciale;
- caracteristicile și datele de identificare ale activelor - terenurilor de evaluat;
- baza de date proprii a evaluatorului;
- cursul de schimb oficial (BNR) la data evaluării;
- metode de evaluare adecvate (precizate în cadrul cap. 5);
- informații și date validate de piața imobiliară specifică locală;
- date și informații primite de la beneficiar (Primăria Barcanesti).

4.2. *Ipoteze, ipoteze speciale*

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 9 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (februarie 2020) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare din Tatarani și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate. Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în cartea funciară și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar și beneficiar.
- Conform datelor și informațiilor puse la dispoziție de beneficiar, activul care face obiectul

prezentei evaluări, aparține persoanei juridice înscrisă în documentele de proprietate. Proprietarul este răspunzător de corelarea sau corespondența datelor de identificare juridică cu cele contabile și factice din teren cu privire la bunurile prezentate evaluatorului.

- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de evaluare a bunurilor 2018.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Activul – care face obiectul prezentului raport a fost inspectat de către evaluatorul Vijeac Letitia în prezența reprezentantului beneficiarului, dna Nicolae Geanina.
- Metoda venitului și metoda de piață nu a fost aplicate deoarece pe piața imobiliară a localității Tatarani și localităților limitrofe nu s-au găsit oferte de vânzare sau de închiriere pentru proprietăți similare cu proprietatea subiect.
- Din cauza lipsei informației privind proprietăți similare închiriate sau ofertelor de închiriere, pentru estimarea chiriei/redevența cabinetelor medicale s-a aplicat același raționament ca și în cazul estimării chiriei aferente terenului, ținând cont de recuperarea investiției în funcție de durata economică a acesteia.

Ipoteze speciale

- Nu sunt

Capitolul 5

ABORDAREA IN EVALUAREA A ACTIVULUI

5.1 Abordarea prin piata - teren

Abordarea prin piata - Metoda comparatiei directe

Estimarea valorii de piata prin metoda comparatiei se bazeaza pe faptul ca participantii pe piata recunosc o **relatie directa** intre **valoarea proprietatii de evaluat** și **valorile altor proprietati similare și competitive oferitate recent**.

Metoda se utilizeaza cand exista date comparabile privind tranzactia de terenuri similare sau asemanatoare cu aceeasi utilitate și aceeasi atractivitate.

Din analiza pietei specifice locale cu raportare directa la zona – arie administrativa a localitatii (inclusiv echiparea tehnico-edilitara) în care sunt localizate terenurile de evaluat rezulta **disponibilitatea terenului liber și tranzactionarea** acestuia.

Elementele de comparatie sunt:

- dreptul de proprietate transmis;
- conditiile de finantare și de vânzare;
- restrictii legale;
- conditiile pietei (data vânzarii);
- localizarea - orientarea;
- caracteristicile fizice (suprafata, forma, lungimea la fatada, topografia);
- utilitatile disponibile, cai de acces;
- utilizarea.

Datorită lipsei datelor relevante privind chirii asemănătoare în loc. Tatarani, evaluatorul a aplicat următorul raționament: s-a stabilit pretul de vanzare al terenului, apoi acesta a fost alocat pe o durată de 25 ani (recuperarea investiției), astfel a fost stabilit prețul de închiriere/redeventa.

Valoare de piata a terenului= 18.700 Euro

Valoare chirie/redeventa teren = Valoare teren/25 ani = 18.700/25 = 748 euro/an
Valoare chirie/redeventa teren = Valoare chirie pe an/12 luni = 748/12 =62 euro/luna

Valoare chirie/redeventa teren = Valoare chirie pe luna/Suprafata teren = 62/1091
= 0,06 euro/mp/luna

5.2. Abordarea prin cost - Metoda costului de inlocuire net (CIN)

Estimarea valorii de piata prin abordarea prin cost se bazeaza pe comparatia costului de construire a unei proprietati cu valoarea unei proprietati existente.

Metoda reflecta ca participantii pe piata recunosc o **relatie** între **valoare** și **cost**.

Aplicarea acestei metode implica urmatoarele etape procedurale:

- determinarea valorii de inlocuire;
- estimarea deprecierei cumulate;
- determinarea valorii ramase a constructiilor (a costului de inlocuire net) prin deducerea deprecierei cumulate din valoarea de inlocuire;

Abordarea prin cost stabileste valoarea proprietatii imobiliare prin estimarea costului de investitie a unui imobil nou cu o utilitate egala. In cazul proprietatilor vechi, abordarea ia în considerare o estimare a deprecierei care include atat deprecierea fizica, cat și deprecierea functionale și externe.

Costul de inlocuire se refera la construirea unei cladiri cu utilitate comparabila, folosind proiectele și materialele utilizate în mod curent pe piata.

Costul de inlocuire net (CIN) este o metoda acceptabila pentru obtinerea unui substitut pentru valoarea de piata a proprietatilor imobiliare cu piata limitata și a celor specializate.

$$\text{CIN} = \text{CIB} (1 - \text{Depr.}_{\text{fiz.}}) \times (1 - \text{Depr.}_{\text{funct.}}) \times (1 - \text{Depr.}_{\text{ex.}}),$$

in care:

CIB: costul de inlocuire brut ;

Depr. _{fiz.}: deprecierea fizica;

Depr. _{funct.}: deprecierea functionala;

Depr. _{ext.}: deprecierea externa.

In cazul de fata evaluatorul a estimat costul de inlocuire brut (CIB) prin metoda costurilor segregate utilizand catalogul “Costuri de inlocuire” – Corneliu Schiopu, editura IROVAL 2010 și a Indicilor de actualizare 2019-2020. Fisele de calcul pe costuri segregate ale cladirilor se gasesc in Anexa – Fise de evaluare.

Deprecierea este o pierdere de valoare a proprietatii din orice cauza. Este diferenta între costul de inlocuire a proprietatii și valoarea ei de piata.

Deprecierea fizica a fost stabilita pe componente (a se vedea fisele de evaluare cladiri din anexe) și s-a estimat tinand seama de urmatoarele aspecte de ordin general:

- durata de viata consumata, respectiv ramasa pentru structura de rezistenta;
- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora și durata lor normala de viata;
- nivelul deprecierei fizice a bunului s-a orientat dupa rezultatul inspectiei in teren.

$$D_{\text{fiz}} (\%) = \frac{D_{\text{uc}}}{D_{\text{ut}}} \times 100 = \frac{D_{\text{uc}}}{D_{\text{uc}} + D_{\text{ur}}} \times 100,$$

in care:

- D_{fiz} = deprecierea fizica;
- D_{uc} = durata de utilizare consumata;
- D_{ur} = durata de utilizare ramasa;
- D_{ut} = durata de utilizare totala: $D_{\text{ut}} = D_{\text{uc}} + D_{\text{ur}}$

Deprecierea functionala este determinata de defecte ale structurii, materialelor sau proiectului cladirii atunci cand se face comparatia cu cea mai buna utilizare și cu cele mai adecvate cerinte privind costul efectiv al proiectului functional la momentul evaluarii. Deprecierea functionala poate fi cauzata de o deficiente fata de standarde și normele pietii, de supraadecvare. Deprecierea functionala afecteaza o cladire in urma unor decizii legate de natura activitatilor derulate in imobilul respectiv. Un bun care era adecvat functional la momentul constructiei sale, poate deveni neadecvat pe masura ce standardele și materialele de constructie se schimba.

Se poate aprecia ca și depreciere de ordin functional a unei cladiri industriale, o inaltime a plafonului semnificativ mai mica sau mai mare in cazul de fata, decat cea ceruta in mod curent, de majoritatea utilizatorilor industriali. In cazul supradimensionarii sau “supraadecvarii”, deprecierea functionala se cuantifica prin cheltuiala de capital excedentara in comparatie cu cea pentru activul echivalent modern. Avand in vedere aceste considerente, in cazul activului analizatnu se estimeaza o depreciere functionala.

Deprecierea economica este generata, în general, de factori externi proprietatii, cum ar fi: degradarea conditiilor generale economice, schimbarea conditiilor de utilizare a proprietatilor invecinate, diminuarea cererii, vecinatati neatractive sau generatoare de poluare, reglementari și standarde locale, cresterea preturilor la materiile prime, utilitati, manopera etc.

5.3 Abordarea prin venit

Metoda capitalizării veniturilor

Abordarea prin venit consideră proprietatea ca o investiție generatoare de venituri. Premisa de bază a abordării investiționale este relația direct proporțională între capacitatea de a genera profit și valoarea unei proprietăți.

Capitalizarea directă este o metodă în abordarea pe bază de venit pentru a converti venitul estimat pentru un singur an într-un indicator de valoare. Această conversie se realizează într-un singur pas, fie prin divizarea veniturii cu o rată adecvată de venit, fie prin multiplicarea lui cu un factor corespunzător de venit.

Valoarea bazată pe venit se calculează după formula:

$$V_r = VNE / R_c \text{ unde:}$$

- VNE = venit net din exploatare,
- R_c = rata de capitalizare.

$$VNE = VBE - \text{Cheltuieli de Exploatare}$$

$$VBE = VBP * (100 - \text{Grad neocupare}) / 100$$

$$VBP = \text{Chiria teren (euro/luna)} * 12 \text{ luni}$$

VBE - venitul brut din exploatare;

VPB - venitul potential brut in ipoteza unui grad de ocupare (Go);

Rata de capitalizare este influentata de mai multi factori, printre care:

- gradul de risc;
- atitudinea pietei fata de evolutia inflatiei in viitor;
- ratele de fructificare asteptate pentru investitii alternative;
- cererea si oferta de bani si de capital;
- politica de dezvoltare a regiunii.

Estimarea ratei de capitalizare

Ratele de capitalizare, sunt preluate din piata si sunt exprimate ca multipli de pret sau ca o rata a rentabilitatii investitiei.

Rata de capitalizare este apreciata de evaluator in functie de raportul dintre venitul net din exploatare si pretul de vanzare (ofertare) al unor proprietati imobiliare similare din aceasi zona, pentru care se cunosc aceste date.

$$R_c = VNE / V_p$$

Venitul net din exploatare, obtinut in urma inchirierii, se calculeaza pornind de la chiriile percepute de piata pentru proprietatile comparabile, inmultite cu numarul de luni ale unui an si gradul de ocupare, din care se scad cheltuielile de exploatare si taxele platite de proprietar.

Pe zona analizata piata este inactiva pe segmentul inchirierilor de proprietati imobiliare similare.

Abordarea prin venit nu a putut fi aplicata, datorita lipsei informatiilor vizand proprietati similare inchiriate, in aceasta zona cat si in zonele apropiate.

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

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

În unele cazuri există limitări impuse de legislație, exemple extrapolate și închirierilor:
o **Articolul 17 din LEGEA 50/1991**, actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

“Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructura aferente”.

Datorită lipsei datelor relevante privind chirii asemănătoare în loc. Tatarani, evaluatorul a aplicat următorul raționament: s-a stabilit costul de înlocuire net al construcției (CIN) apoi acesta a fost alocat pe o durată de 25 ani (recuperarea investiției), astfel a fost stabilit prețul de închiriere.

În cazul unei proprietăți vechi pentru estimarea CIN a construcției, care să reflecte aproximativ costul de înlocuire real, se stabilește costul de înlocuire brut (de nou) apoi se scad sume reprezentând cuantificarea diferitelor forme de depreciere: deteriorare fizică, depreciere funcțională și depreciere economică (externă). Estimarea costului de înlocuire net al construcției. În ceea ce urmează pentru aflarea costului de nou (CIB) am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metodă de estimare a costurilor, respectiv în baza cataloagelor “COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)” actualizate prin calalogul “INDICI DE ACTUALIZARE 2019 - 2020, Editor IROVAL

În urma metodologiei a rezultat următoarea valoare a construcției:

Constructia - Cabinete medicale umane si farmacie:

Valoare constructie = 103.500 euro ~ 494.616 lei

Valoare chirie/redeventa constructie = Valoare constructie/25 ani=103.500/25=4140 euro/an

Valoare chirie/redeventa constructie = Valoare chirie pe an/12 luni =4140/12=345 euro/luna

***Valoare chirie/redeventa constructie = Valoare chirie pe luna/Suprafata utila=
345/124, 28 =2,78 euro/mp/luna***

Capitolul 6 CONCLUZII

6.1. Concluzia asupra valorii – chiria/redeventa obtinuta

Chiria/redeventa de piata a proprietatii imobiliare “cabinete medicale umane si farmacie + teren intravilan” situata in localitatea Tatarani, str.Magnoliei, nr.6, jud.Prahova, estimata prin recuperarea investitiei tinând cont de durata economică de funcționare

Chirie/redeventa cabinete medicale umane si farmacie+teren = 407 euro/luna

Chirie/redeventa teren = 62 euro/luna = 0,06 euro/mp/luna ~ 0,29 lei/mp/luna

Chirie/redeventa cabinete umane si farmacie = 345 euro/luna = 2,78 euro/mp/luna ~ 13,29 lei/luna

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

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

Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

Evaluator autorizat – Membru titular

Vijieac Magda Letitia



ANEXE



➤ **FISE PREZENTARE**



➤ **FISE EVALUARE**



➤ **DOCUMENTAR FOTO**



➤ **HARTA cu amplasamentul activului**





➤ **DOCUMENTE, DATE SI INFORMATII** validate de piata pentru evaluare



➤ **DOCUMENTE DE PROPRIETATE PRIMITE DE LA
DETINATORUL ACTIVULUI**