

ANEVAR - UNEAR NR. LEGITIMATIE 16341

EXPERT EVALUATOR: **PERSOANA FIZICA AUTORIZATA** STEFANOVICI OTILIA

MARGHITA, STR. CALEA REPUBLICII NR. 16 CIF 23636369



RAPORT DE EVALUARE

NR 1/2021/Primăria Abrămuț

A REDEVENȚEI, CONCESIUNII PENTRU PROPRIETATEA IMOBILIARA DE TIP:

1. Spatiu Cabinet medical situat în Petreu, nr. 414, com Abrămuț, jud. Bihor în Suprafată utilă de 46,80 mp și Suprafată construită de 63,07 mp. Anul construcției 1968, potrivit RLV și CF 51390 Petreu atasate.

*V.P. Conces. Redev. Cab. Petreu = 3,27 euro/mp/an
suprafată construită la cursul BNR din data facturării*

2. Spatiu Cabinet medical situat în Abrămuț la nr. 8, jud. Bihor în suprafată construită de cotă parte 71,12 mp din 181 mp - Clădire Dispensar - potrivit CF 51837 Abrămuț și Contractului de concesiune nr. 29/2004, atasate. Anul construcției 1975.

*V.P. Conces. Redev. Abrămuț = 2,74 euro/mp/an
Suprafată construită la cursul BNR din data facturării*



Proprietar: Comuna Abrămuț

Solicitant: Primaria Comunei Abrămuț CIF 5431691, jud. Bihor

Destinatar: PRIMĂRIA ABRĂMUȚ jud. Bihor

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale. În concluzie, acestea nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate, respectiv nu vor putea fi transmise unor terți, fără acordul prealabil și scris al evaluatorului și al clientului

Expert Evaluator
Otilia Ștefanovici
Membru ANEVAR

Data de referință: 07.05.2021
Curs Euro BNR la 07.05.2021 = 4,9266 Lei

1/24

expert evaluator
Ștefanovici Otilia

Tel: 0728 828 994
Marghita, jud. Bihor Calea Republicii 16



CUPRINS

1. INTRODUCERE	
1.1. REZUMATUL SI CONCLUZIILE EVALUARII	3
1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI	4
2. PREMIZELE EVALUARII	
2.1. IPOTEZE SPECIALE SI CONDITII LIMITATIVE	5
2.2. OB. SCOPUL SI UTILIZ. EVAL. INSTRUCT. EVALUARII	6
2.3. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	7
2.4. BAZA EVALUARII TIPURI DE VALORI ESTIMATE	7
2.5. DATA ESTIMARII VALORII	8
2.6. MONEDA RAPORTULUI	8
2.7. MODALITATI DE PLATA.....	8
2.8. INSPECTIA PROPRIETATII	8
2.9. SURSELE DE INFORMATII	8
2.10. CLAUZA DE NEPUBLICITATE	9
3. PREZENTAREA DATELOR	
3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETATII	9
3.2. DESCRIEREA PROPRIETATII	12
3.4. ANALIZA PIETII IMOBILIARE	14
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE	
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT NEOCUPAT	15
4.3. ABORDAREA PRIN PIATA.....	16
4.4. ABORDAREA PRIN COST.....	19
4.4. ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR.....	21
4.5. RECONCILIAREA VALORILOR. VALOAREA ESTIMATA PROPUSA, OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI	22
4.5. ANEXE.....	22



Către

Primaria Comunei Abrămut,

Acest Raport de evaluare prezintă concluziile procesului de evaluare al redevenței, concesiunii pentru proprietatea imobiliară de tip:

Spatiu Cabinet medical situat în Petreu, nr. 414, com Abrămut, jud. Bihor în Suprafață utilă de 46,80 mp și Suprafață construită de 63,07 mp.

Anul construcției 1968, potrivit RLV și CF 51390 Petreu atasate și

Spatiu Cabinet medical situat în Abrămut la nr. 8, jud. Bihor în suprafață construită de cotă parte 71,12 mp din 181 mp - Clădire Dispensar - potrivit CF 51837 Abrămut și Contractului de concesiune nr. 29/2004, atasate

Scopul evaluării :

Estimarea valorii de piață a redevenței, concesiunii pentru proprietatea imobiliară de tip Spatiu Cabinet medical situat în Petreu, nr. 414, com Abrămut, jud. Bihor în Suprafață utilă de 46,80 mp și Suprafață construită de 63,07 mp. Anul construcției 1968, potrivit RLV și CF 51390 Petreu atasate și Spatiu Cabinet medical situat în Abrămut la nr. 8, jud. Bihor în suprafață construită de cotă parte 71,12 mp din 181 mp - Clădire Dispensar - potrivit CF 51837 Abrămut și Contractului de concesiune nr. 29/2004, atasate
Evaluarea este solicitată de Primaria Comunei Abrămut în calitate de proprietar și cedent pentru actualizarea redevenței, concesiunii contractate la nivelul actual al valorilor de piață.

Metodele de evaluare utilizate în acest Raport au fost cele recunoscute de Standardele de Evaluare a Bunurilor Editia 2020, aplicabile și în 2021.

În Raport este explicat în ce constă fiecare abordare în parte.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

1. Introducere,
2. Premisele evaluării
3. Prezentarea datelor
4. Analiza datelor și concluzii, Anexe

În urma aplicării abordărilor în evaluare, opinia evaluatorului referitoare la estimarea valorii de piață a concesiunii proprietății imobiliare evaluate ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport este;



1.Spatiu Cabinet medical situat în Petreu, nr. 414, com Abrămut, jud. Bihor în Suprafată utilă de 46,80 mp si Suprafată construită de 63,07 mp. Anul constructiei 1968, potrivit RLV si CF 51390 Petreu atasate.

V.P.Conces.Redev. Cab. Petreu = 3,27 euro/mp/an la cursul BNR din data facturării

2.Spatiu Cabinet medical situat în Abrămut la nr. 8, jud. Bihor în suprafată construită de cotă parte 71,12 mp din 181 mp - Clădire Dispensar - potrivit CF 51837 Abrămut si Contractului de concesiune nr. 29/2004, atasate. Anul constructiei 1975.

V.P.Conces.Redev. Abrămut = 2,74 euro/mp/an la cursul BNR din data facturării

(cursul de schimb BNR, leu/Euro luat în considerare este cel valabil pentru data de referință a Raportului de evaluare, respectiv 07.05.2021 și este de 4,9266 lei. Valorile estimate sunt valabile atâta timp, cât condițiile luate în considerare în prezentul Raport (starea pieței, condiții economice generale și specifice, nivelul cererii și al ofertei, etc) nu se modifică essential)

Valorile estimate sunt valabile atâta timp, cât condițiile luate în considerare în prezentul Raport (starea pieței, condiții economice generale și specifice, nivelul cererii și a ofertei, etc) nu se modifică esențial.

Prezentul Raport a fost întocmit în baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2020 valabile si în 2021 și Metodologiilor recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Cu stimă:

Expert evaluator atestat ANEVAR, Otilia Ștefanovici

Expert Tehnic Judiciar eval. Proprietăți. imobiliare.

CAP. 1. INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRICIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Proprietatea evaluata :

1.Spatiu Cabinet medical situat în Petreu, nr. 414, com Abrămut, jud. Bihor în Suprafată utilă de 46,80 mp si Suprafată construită de 63,07 mp.

Anul constructiei 1968, potrivit RLV si CF 51390 Petreu atasate;

2.Spatiu Cabinet medical situat în Abrămut la nr. 8, jud. Bihor în suprafată construită de cotă parte 71,12 mp din 181 mp - Clădire Dispensar - potrivit CF 51837 Abrămut si Contractului de concesiune nr. 29/2004, atasate

Proprietar :

Proprietar Comuna Abrămut potrivit CF 51390 Petreu si CF 51837 Abrămut eliberate de Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Marghita.

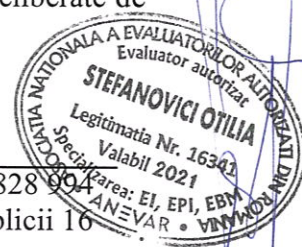
Scopul evaluarii:

4/24

expert evaluator
Ștefanovici Otilia

Tel: 0728 828 800

Marghita, jud. Bihor Calea Republicii 16



Estimarea valorii de piata a redeventei, cecesiunii pentru proprietatea imobiliara de tip:
1.Spatiu Cabinet medical situat în Petreu, nr. 414, com Abrămut, jud. Bihor în Suprafată utilă de 46,80 mp si Suprafată construită de 63,07 mp. Anul constructiei 1968, potrivit RLV si CF 51390 Petreu atasate si

2.Spatiu Cabinet medical situat în Abrămut la nr. 8, jud. Bihor în suprafată construită de cotă parte 71,12 mp din 181 mp - Clădire Dispensar - potrivit CF 51837 Abrămut si Contractului de concesiune nr. 29/2004, atasate

Evaluarea este solicitată de Primaria Comunei Abrămut in calitate de proprietar si cedent pentru actualizarea redeventei, concesiunii contractate la nivelul actual al valorilor de piață.

Valoarea concesiunii a proprietatii a fost determinată în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR EDITIA ANEVAR 2020 aplicabile si în 2021, ținându-se seama de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea.

In conținutul raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

1. *Certificarea evaluării ;*
2. *Elemente generale - în care se găsesc elemente cu caracter specific care definesc modul de abordare a evaluării;*
3. *Descrierea proprietății imobiliare-cu informații referitoare la proprietar, respectiv la imobilul în cauză;*
4. *Analiza pieței imobiliare;*
5. *Cea mai bună utilizare;*
6. *Evaluarea proprietății imobiliare - conține aplicarea metodelor de evaluare;*
7. *Reconcilierea rezultatelor și Opinia evaluatorului privind valoarea stabilită;*
8. *Anexe-conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.*

3. OPINIA ASUPRA VALORII

In urma aplicării metodologiei de evaluare și a analizării scopului evaluării opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a redeventei, concesiunii privind proprietatea imobiliară evaluată, la data de referință 07.05.2021, este:

1.Spatiu Cabinet medical situat în Petreu, nr. 414, com Abrămut, jud. Bihor în Suprafată utilă de 46,80 mp si Suprafată construită de 63,07 mp. Anul constructiei 1968, potrivit RLV si CF 51390 Petreu atasate.

V.P.Conces.Redev. Cab. Petreu = 3,27 euro/mp/an la cursul BNR din data facturării



2. Spatiu Cabinet medical situat în Abrămut la nr. 8, jud. Bihor în suprafață construită de cotă parte 71,12 mp din 181 mp - Clădire Dispensar - potrivit CF 51837 Abrămut și Contractului de concesiune nr. 29/2004, atasate. Anul construcției 1975.

V.P. Conces. Redev. Abrămut = 2,74 euro/mp/an la cursul BNR din data facturării

- cursul de schimb considerat este: 4,9266 LEI/EURO la data de referință 07.05.2021;
- valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (vezi ipoteze și ipoteze speciale).

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 a redeventei, concesiunii privind proprietățile pentru care au fost estimate;

Raportul a fost pregătit în baza STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR EDITIA 2020 .

4. CERTIFICARE

Față de prezentul raport de evaluare precizez:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport de evaluare sunt reale și concrete;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport de evaluare sunt limitate numai de ipotezele și concluziile limitative și se constituie ca analiza nepărtinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce formează obiectul acestui raport, nu am nici un interes personal și nu sunt părtinitoare față de vreuna din părțile implicate;
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau altor persoane care au interese față de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut legat de proprietate;
- În deplina cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate de evaluator au fost realizate în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR Editia 2020.
- Certific faptul ca prezentul raport întocmit de mine în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR editia 2020 și poate fi supus operației de verificare a evaluatorilor;
- Declar pe propria răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări

6/24

expert evaluator
Ștefanovici Otilia

Tel: 0728 828004
Marghita, jud. Bihor Calea Republicii



pentru infracțiunile prevăzute de lege;

*Ec. Otilia Stefanovici – evaluator autorizat ANEVAR EI, EPI, EBM;
EXPERT TEHNIC JUDICIAR EPI;*

CAP. II. PREMIZELE EVALUĂRII

2.1 IPOTEZE SPECIALE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

Ipoteze

Raportul de evaluare a fost elaborat în următoarele ipoteze:

- Solicitantul este răspunzător pentru corectitudinea datelor furnizate evaluatorului cu privire la situația juridică și fiscală actuală a proprietății;
 - Proprietatea evaluată se consideră liberă de orice sarcini. Dreptul de proprietate este considerat valabil ;
 - Evaluatorul nu a fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase pe amplasament. În acest sens, în prezentul raport de evaluare, s-a considerat ca proprietatea nu este în nici un fel contaminată;
 - Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale privind protecția mediului înconjurător;
 - Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, existând în acest sens aprobările și avizele necesare, impuse de legislația în domeniu, existente în vigoare;
- etc. (altele decât cele precizate pe parcursul lucrării);
- Pentru orice neconcordanță cu privire la datele furnizate de către solicitant cu privire la lucrările ascunse, elementele nevăzute ale imobilului, acesta este direct răspunzător;
 - Solicitantul este răspunzător și susține prin acceptarea prezentului raport, toate declarațiile privitoare la starea, istoricul, dreptul de proprietate, lucrările efectuate și celelalte aspecte menționate de evaluator ca fiind declarate de solicitant;
 - Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel că valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
 - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce i-au fost disponibile la data evaluării.
 - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile (pertinente, verificabile) pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Ipoteze speciale

- Previziunile sau estimările conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie instabilă. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare;

Clauza de nepublicare



In alte scopuri decât cel pentru care a fost elaborat, raportul sau orice referire la acesta, nu pot fi incluse în documente destinate publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Responsabilitate față de terți

Destinația raportului de evaluare este la dispoziția beneficiarului, numai în scopul în care a fost elaborat, în alte scopuri evaluatorul neacceptând nici un fel de responsabilitate niciodată și în nici o circumstanță.

Valabilitatea raportului

Raportul de evaluare este valabil atâta timp cât pe piața imobiliară și/sau specifică nu vor fi schimbări esențiale, în caz contrar fiind necesară o reevaluare.

In cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important sau pe piața specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element care conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

2.2. OBIECTUL SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

1.2.1. Obiectul evaluării îl constituie Estimarea valorii de piața a redevenței, concesiunii pentru proprietatea imobiliară de tip:

1.Spatiu Cabinet medical situat în Petreu, nr. 414, com Abrămut, jud. Bihor în Suprafață utilă de 46,80 mp și Suprafață construită de 63,07 mp. Anul construcției 1968, potrivit RLV și CF 51390 Petreu atasate și

2.Spatiu Cabinet medical situat în Abrămut la nr. 8, jud. Bihor în suprafață construită de cotă parte 71,12 mp din 181 mp - Clădire Dispensar - potrivit CF 51837 Abrămut și Contractului de concesiune nr. 29/2004, atasate

Evaluarea este solicitată de Primăria Comunei Abrămut în calitate de proprietar și cedent pentru actualizarea redevenței, concesiunii contractate la nivelul actual al valorilor de piață.

Valoarea concesiunii proprietății a fost determinată în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR EDITIA ANEVAR 2020 aplicabile în 2021, ținându-se seama de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea.

In conținutul raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

1.2.2. SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII –

Estimarea valorii de piața a redevenței, concesiunii pentru proprietatea imobiliară de tip:

1.Spatiu Cabinet medical situat în Petreu, nr. 414, com Abrămut, jud. Bihor în Suprafață utilă de 46,80 mp și Suprafață construită de 63,07 mp. Anul construcției 1968, potrivit RLV și CF 51390 Petreu atasate și

2.Spatiu Cabinet medical situat în Abrămut la nr. 8, jud. Bihor în suprafață construită de cotă parte 71,12 mp din 181 mp - Clădire Dispensar - potrivit CF 51837 Abrămut și Contractului de concesiune nr. 29/2004, atasate



Evaluarea este solicitată de Primaria Comunei Abrămut în calitate de proprietar și cedent pentru actualizarea redevenței, concesiunii contractate la nivelul actual al valorilor de piață.

Valoarea concesiunii a proprietății a fost determinată în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR EDITIA ANEVAR 2020 aplicabile și în 2021, ținându-se seama de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea.

În conținutul raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente

1.3. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Redeventa, concesiunea estimată pe baza informațiilor de piață disponibile s-a făcut pentru cabinetele medicale din Petreu și Abrămut închiriate și aflate în proprietatea Comunei Abrămut potrivit CF 51390 Petreu și Cf 51837 Abrămut, atasate.

Evaluarea este cerută de proprietar în calitate de cedent pentru actualizarea valorii redevenței, concesiunii la nivelul datelor de piață.

Valoarea redevenței, concesiunii a proprietății a fost determinată în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR EDITIA ANEVAR 2020 aplicabile și în 2021, ținându-se seama de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea.

În conținutul raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Dreptul deplin de proprietate al Comunei Abrămut asupra cabinetelor medicale concesionate este certificat de CF 51390 Petreu și 51837 Abrămut, eliberate de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Marghita.

2.4. BAZA EVALUĂRII . TIPURI DE VALORI ESTIMATE

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață făcută în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR, Ediția 2020 respectiv: SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării,

SEV 102 - Implementare, SEV 103 - Raportare, SEV 230 - Drepturi ale proprietății imobiliare, GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile,

Valoarea de piață este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR editia 2020, ca fiind „*suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile implicate au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere*”

2.5. DATA ESTIMĂRII VALORII

Data de referință a estimării valorii este 07.05.2021.

2.6. MONEDA RAPORTULUI

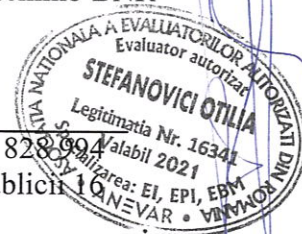
Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare s-a făcut utilizând moneda națională „LEU” și „EURO” la data elaborării raportului. Conversia din valută (Euro) în leu s-a făcut la data de referință a raportului de evaluare 07.05.2021, la un curs de schimb BNR de 1 Euro = 4,9266 Lei

9/24

expert evaluator
Ștefanovici Otilia

Marghita, jud. Bihor Calea Republicii

Tel: 0728 828 994



2.7. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare, reprezintă suma considerată ca fiind plătită integral cash sau prin bancă fără condiții de plată suplimentare sau deosebite (rate, leasing, etc.).

2.8. INSPECȚIA PROPRIETĂȚII

Inspecția a fost realizată în mai 2021 de către evaluator Otilia Stefanovici în prezența unui reprezentant al proprietarului. Cu ocazia inspecției s-au purtat discuții, s-au făcut fotografii, și au fost preluate documentele privind proprietatea. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale proprietății sau ale amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse.

2.9. SURSELE DE INFORMAȚII

Pentru realizarea acestui raport de evaluare am folosit următoarele surse de informații :

- documente puse la dispoziție de proprietar;
- publicațiile și informațiile obținute de la Institutul Național de Statistică, Internet;
- publicații de profil, locale și naționale, privind piețele specifice cu influență asupra valorii proprietății evaluate;
- literatura de specialitate în domeniul evaluării;
- observarea și analiza pieței imobiliare pe baza ofertelor și tranzacțiilor primite de la agenții imobiliare
- OLX.ro., Tocmai.ro, Imobiliare.ro, multecase.ro, Publi24.ro, etc
- informatii primite de la notari, persoane fizice, firme specializate;
- **Indici de actualizare costuri de reconstruire-costuri de inlocuire.**

Cladiri rezidentiale. Cladiri industriale, comerciale si agricole. Constructii speciale.

Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale.

Perioada: 1 august 2020 - 31 iulie 2021

Indicii de actualizare pentru perioada 1 august 2020- 31 iulie 2021 au avut in vedere cresterea preturilor de materiale de constructii si instalatii si cresterea manoperei brute la un salariu minim brut de 3.000 lei lunar pt. 167,33 ore atît pentru sectorul constructii cat si pt. sectorul pe producători ai materialelor de constructii. Aceasta crestere a manoperei e hotarata de OUG nr.53 din 21 iunie 2019 (fosta OUG 114/XII/2018). Recapitulatia devizelor analitice pe categorii de lucrari respecta precizarile din OUG.

Indicii actualizati contin TVA 19% si indicele de cheltuieli financiare 1,085.

CAP. III. PREZENTAREA DATELOR

3.1 DATE PRIVIND IDENTIFICAREA ȘI SITUAȚIA JURIDICĂ A

PROPRIETATII

3.1 DATE PRIVIND IDENTIFICAREA ȘI SITUAȚIA JURIDICĂ A IMOBILULUI

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport este de tip –



1.Spatiu Cabinet medical situat în Petreu, nr. 414, com Abrămut, jud. Bihor în Suprafată utilă de 46,80 mp si Suprafată construită de 63,07 mp. Anul constructiei 1968, potrivit RLV si CF 51390 Petreu atasate si

2.Spatiu Cabinet medical situat în Abrămut la nr. 8, jud. Bihor în suprafată construită de cotă parte 71,12 mp din 181 mp - Clădire Dispensar - potrivit CF 51837 Abrămut si Contractului de concesiune nr. 29/2004, atasate,
Proprietarul clădirilor evaluate pentru calculul redevenței, concesiunii este Comuna Abrămut.

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de al folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Proprietatea evaluată se situează în zonă centrala si rezidentială a localității Petreu si Abrămut. Imobilele sunt racordate la rețelele de apa, current și canalizare (decantor). Starea generală a proprietății este bună și corespunde vechimii.Spatiul din Petreu a fost modernizat în 2016 si este în stare bună de functionare.

Sptiul din Abrămut a fost partial modernizat si urmează să se mai facă lucrări de constructii, finisaje si instalatii în perioada imediat următoare potrivit informatiilor primite de la reprezentantul Primăriei Abrămut.

Clădirile se prezintă astfel:

1.Spatiu Cabinet medical situat în Petreu, nr. 414, com Abrămut, jud. Bihor în Suprafată utilă de 46,80 mp si Suprafată construită de 63,07 mp. Anul constructiei 1968, potrivit RLV si CF 51390 Petreu atasate si

Structura de rezistență

- fundații continue din piatră sub ziduri;
- structură din pereti portanti cărâmpdă
- planșeul din lemn si rigips cu tavan tencuit obisnuit;
- acoperișul este pe sistem de sarpanță din lemn cu acoperis din tiglă;
- pardoseli din gresie si parchet laminat;
- ușile, ferestrele sunt confecționate din PVC cu geam termopan.

Finisaje exterioare

Finisaje pereților interiori sunt din tencuieli lavabile.

Pereți zugrăveli lavabile si faianța în baie.

Tâmplărie interioară și exterioară din plastic cu geam termopan.

Dotări

- Instalații electrice – normale.
- Instalații încălzire - încălzirea se face cu central termică pe current..
- Instalații alimentare cu apă – alimentarea se realizează de la rețeaua localității.
- Instalația de canalizare este racordată la decantor.

Starea generală a proprietății este bună, s-au făcut lucrări de renovare si întreținere

2.Spatiu Cabinet medical situat în Abrămut la nr. 8, jud. Bihor în suprafată construită de cotă parte 71,12 mp din 181 mp - Clădire Dispensar - potrivit CF 51837 Abrămut si Contractului de concesiune nr. 29/2004, atasate

Structura de rezistență

- fundații continue din piatră sub ziduri;
- structură din pereti portanti din cărâmidă



- planșeul din beton cu tavan tencuit obisnuit;
- acoperișul este pe sistem de sarpanță din lemn cu acoperis de tiglă;
- pardoseli din ciment, gresie, parchet laminat;
- ușile, ferestrele sunt confecționate din lemn cu geam de sticlă.

Finisaje exterioare

Finisaje pereților interiori sunt din tencuieli lavabile.

Pereți zugrăveli lavabile si faianța în baie.

Tâmplărie interioară și exterioară din lemn cu geam de sticlă.

Dotări

- Instalații electrice – normale.
- Instalații încălzire - încălzirea se face cu sobe de teracotă pe lemne.
- Instalații alimentare cu apă – alimentarea se realizează de la rețeaua orașului.
- Instalația de canalizare este racordată la decantor.

Starea generală a proprietății este bună corespunde vechimii si necesită încă unele lucrări de modernizare si renovare.

Clădirea are suprafață totală construită de 181 mp din care numai o parte în suprafață construită de 71,12 mp este cu folosință de cabinet medical

3.2 DATE PRIVIND PIAȚA IMOBILIARĂ

Piața imobiliară este alcătuită din categorii de persoane fizice sau juridice cu calitate de proprietari, vânzători, cumpărători, chiriași, antreprenori si subantreprenori în construcții, investitori, agenți imobiliari, evaluatori, creditor, debitor, specialiști în construcții, producători și comercianți de materiale și tehnologii pentru construcții, angajați în tranzacții imobiliare.

Ea reprezintă de fapt interacțiunea dintre persoanele fizice sau juridice care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri cum ar fi banii.

Piața imobiliară se definește pe baza tipului de proprietate, potențialului de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici, fiind influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale pieței eficiente. Piața imobiliară nu este o piață care se autoreglează. Ea poate fi influențată și de reglementările guvernamentale sau locale specifice.

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

Informațiile reale despre prețurile de tranzacționare, nivelul ofertei și al cererii nu sunt întotdeauna disponibile.

În analiza pieței imobiliare au fost luate în considerare și aspecte legate de situația economică a localității, tendința de dezvoltare a zonei, cererea specifică si oferta competitivă pentru tipul de proprietate evaluat.

Analiza CERERII

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate imobiliara pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare și/sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață imobiliară specifică într-un anumit interval de timp. Oferta specifică influențează semnificativ calitativ si cantitativ cererea și prețurile de tranzacționare a proprietăților.

Cererea pentru proprietăți similare este reprezentată de investitori persoane fizice si juridice din tara si strainatate interesati in achizitia de terenuri intravilane pentru eventuale investitii viitoare.

Analiza OFERTEI



Oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară care este disponibilă pentru vânzare și/sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață imobiliară specifică, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru un anumit tip de proprietate imobiliară, la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate al acestui tip de proprietate.

Pe piața imobiliară nu există în zona respectivă și în zone similare oferte și tranzacții de proprietăți imobiliare similare celei evaluate, și nici închirieri - folosința acestora având un caracter limitat.

IV. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1 GENERALITĂȚI

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativă de utilizare a proprietății imobiliare selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare este **definită** ca : „utilizarea cea mai probabilă a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, **permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare** a proprietăți evaluate”¹

4.2 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare – constituie baza de pornire și influențează ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită astfel: „ *utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare* ”.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele patru criterii:

-Permisivitate legală ; restricțiile legale pot afecta utilizarea unui teren sau amplasament respectiv:

- pot interzice sau permite utilizarea unui teren (plan urbanism, restricții arheologice, construcții de patrimoniu etc)

- pot afecta dezvoltarea sau funcționarea unor instalații de gaz, curent canalizare)

Documentarea privind permisivitatea legală este și un filtru eliminându-se din analiza utilizările interzise, iar pe de altă parte este o sursă de informații privind dezvoltare posibilă și permisibile.

Alte restricții legale: de urbanism ,sanitare, de infrastructură, servitute, privind monumentele istorice, mediu, zone de protecție, terenuri cu resurse și altele.

Certificatul de urbanism este un document de informare important în acest caz.

-Posibilitate fizică: caracteristicile fizice pot permite sau împiedica utilizarea (deschiderea), pot afecta dezvoltarea sau funcționarea (unele structuri geologice).

În cazul acestui test sunt analizate orice constrângeri care provin din caracteristicile fizice ale terenului sau amplasamentului: marime, formă, dimensiune, deschidere, adâncime,

¹ Standardele internaționale de evaluare



distanta fata de vecini, topografia, solul, utilitati publice, riscul de producere a unor dezastre.

Sursele de informatii in acest sens sunt: documentatii cadastrale, observarea terenului, alte surse publice, POT si CUT;

- **Terenul in surplus terenul in exces**- sunt cele care au suprafata peste media terenurilor cu utilizare similara. Daca suprafata este peste medie poate fi dezmembrata si vanduta ca si teren separat **avem teren in exces**. In cazul cand terenul respectiv nu poate fi separat si vandut in mod distinct **avem de-a face cu teren in surplus**.

- **Fezabilitate financiara**- in cadrul testului de fezabilitate financiara se estimeaza pentru fiecare utilizare ramasa valoarea proprietatii construite teren si constructie, costurile dezvoltarii, veniturile, cheltuielile de exploatare sau valoarea acesteia sau costul de construire, nivelul chiriilor si cheltuielilor de exploatare, valoarea de piata a proprietatii construite;

Este considerata **fezabila financiar** „ orice utilizare legala si fizica posibila a unei proprietat, care produce un beneficiu pozitiv de pe urma terenulidupa ce au fost luate in considerare riscul si toate costurile pentru a crea si a mentine acea utilizare care rezulta dintr-o valoare pozitiva a terenului” SPIC D 29 Introducere in analiza celei mai bune utilizari;

Fezabilitatea financiara poate fi stabilita in urmatoarele modalitati:

Poate fi indicata prin activitatea pietei urmarindu-se dupa caz :

- existenta vanzarilor recente de terenuri catre utilizatorii finali;
- activitatea actuala din sectorul constructiilor ,imobile similare, si absortia proprietatilor;

Poate fi cuantificata prin analiza financiar, respectiv, prin:

- tehnica reziduala a terenului;
- analiza chiriei fezabile(daca chiria de piata este superioara chiriei fezabile, atunci utilizarea este fezabila;
- utilizarea indicelui profitabilitatii(daca raportuldintre beneficii si costuri este supraunitar, atunci utilizarea este fezabila);

Testul valorii maxime a proprietatii evaluate

Cea mai buna utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului.

Valoarea reziduala a terenului se poate estima pornind de la valoarea utilizarii propuse teren si constructie din care se scade costul total necesar realizarii constructiei, inclusiv coordonare antreprenoriala;

In cazul in care exista o singura utilizare permisa legal, fizic posibila si fezabila financiar, aceasta este firesc cea mai buna utilizare.

Cea mai buna utilizare a Terenului intravilan aferent clădirilor evaluate

Obiectul evaluarii este estimarea valorii de piață privind concesiunea respectiv redeventa pentru clădirile cu folosință de cabinet medical din Petreu si Abrămut, com. Abrămut, jud. Bihor.

Terenul intravilan aferent clădirilor de evaluat din Petreu si Abrămut pentru stabilirea concesiunii respectiv redeventei au folosință de curti constructii pentru cele 2 clădiri.

In aceste conditii consider ca singura utilizare probabila si cea mai buna utilizare a terenului intravilan aferent celor două clădiri este aceea de amplasament pentru

14/22

expert evaluator
Ștefanovici Otilia

Tel: 0728 828 994

Marghita, jud. Bihor Calea Republicii 16



construcțiile respective. Nu se identifica nici un fel de constrangeri care sa afecteze regimul tehnic permis al dezvoltării respective.

Se apreciaza ca nu exista teren in surplus sau in exces.

O astfel de utilizare poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung, nu sunt necesare investitii suplimentare.

Concluzii: - Cea mai buna utilizare si singura posibila a terenului aferent clădirilor de evaluat pentru stabilirea concesiunii, redevenței este cea actuala utilizarea poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung;

- concesionarul cel mai probabil este proprietarul constructiilor amplasate pe terenul respectiv;
- nu sunt necesare amenajari ale terenului privind racorduri la retelele publice de apa, canalizare, curent, gaz, imprejmuire si altele;

4.3 ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a proprietatilor imobiliare identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile proprietatilor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit **tipul valorii** și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale proprietatilor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Proprietatea are valoare pentru că ea are utilitate ca si amplasament pentru constructii .Anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substituția și echilibrul sunt principiile evaluării care influențează valoarea proprietatii.

Caracteristicile fizice ale constructiei si terenului, utilitățile disponibile si imbunatașirile, influențează utilizarea și implicit valoarea proprietatii.

Abordarea prin comparație presupune compararea proprietății evaluate cu proprietăți similare ce au fost vândute recent sau care sunt de vânzare pe piață. Prețurile de vânzare ale proprietăților ce sunt considerate ca fiind comparabile vor defini un interval de valori în care este de așteptat să se afle și valoarea proprietății evaluate. Pentru a se estima cât mai corect similitudinea proprietăților se pot avea în vedere elemente de comparație precum :

- **preț**
- **drepturi de proprietate;**
- **condiții de finanțare;**
- **condiții de vânzare;**
- **condiții ale pieței;**
- **utilități**
- **anexe;**
- **suprafața;**
- **zonarea;etc**



Având în vedere că nu avem suficiente date de piață și informații privind închirieri, concesiuni și vânzări de proprietăți similare nu poate fi aplicată această abordare.

4.4. 5 ABORDAREA PRIN COSTURI

Abordarea prin cost constă în estimarea costului de nou din care se vor deduce deprecierea fizică și/sau deprecierea funcțională.

Se pot aplica depreciere economice/externe.

În cazul estimării redevenței, concesiunii pentru clădirile de tip cabinet medical abordarea prin cost se poate utiliza ca și abordare principală.

Prima etapă solicită calcularea unui cost de nou care reprezintă în mod normal costul de înlocuire a proprietății cu una echivalentă, modernă la data evaluării. Costul echivalentului modern trebuie apoi ajustat, după caz, pentru deprecierea fizică, funcțională, tehnologică și economică (SEV 105- abordări și metode de evaluare, secțiunea 80. Scopul ajustării pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea subiect pentru un cumpărător potențial, față de echivalentul său modern. deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății subiect, în comparație cu echivalentul său modern.

Abordarea prin cost constă în estimarea costului de nou din care se vor deduce deprecierea fizică și/sau deprecierea funcțională după caz.

Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând de ce a fost luat în considerare acest cost.

1. Costul de înlocuire/reconstrucție

Costul de reconstrucție - costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectura, planuri, calitate de manoperă și înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și planuri actualizate.

2. Costuri

Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferența între costul de construcție și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului care trebuie corelat cu informațiile de pe piață.

Costul de înlocuire net este costul de înlocuire, de reproducție, de recreare sau de reconstrucție a unui bun, minus orice formă de depreciere rezultând costul de înlocuire depreciat.

Costul de înlocuire este determinat (vezi anexe) pe baza indicilor de actualizare a costurilor elementelor, subsistemelor structurale valabili august 2020 – iulie 2021 respectiv Corneliu Schiopu – Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire Clădiri rezidențiale, Clădiri industriale, Comerciale și Agricole, Construcții speciale – Editura IROVAL București.

Deprecierea cumulată este formată din

Deprecierea funcțională – Orice pierdere a utilității rezultată din lipsa de eficiență a activului subiect în comparație cu înlocuitorul său, cum ar fi proiectul, specificațiile sau tehnologia învechită



- este o pierdere de valoare a proprietății imobiliare din cauzată de supradimensionare, de deficiente ale traseului circulației interioare, de lipsuri care diminuează confortul. Nu înseamnă depreciere funcțională a clădirii din motive independente de starea fizică a acesteia. Atunci când se utilizează costul de înlocuire nu este cazul să se determine deprecierea funcțională.

În cazul în care în mod excepțional evaluatorul consideră și o depreciere funcțională pe care o adaugă la deprecierea fizică, acest fapt trebuie argumentat și documentat în mod relevant și complet.

Deprecierea funcțională poate fi - din cauze externe - un defect cauzat de influențele negative din afara amplasamentului și în general nerecuperabile din partea proprietarului; neadekvarea funcțională

Ea poate fi dată de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate;

Nu este recomandată în cazul evaluării pt impozitare.

Deprecierea externă sau economică

Orice pierdere a utilității cauzată de factori economici sau de localizare, independenți de activ. Acest tip de depreciere poate fi temporară sau permanentă.

- se datorează unor factori externi proprietății imobiliare, așa cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății imobiliare, urbanismul, finanțarea și reglementările legale, probleme de mediu.

Deprecierea fizică

Orice pierdere a utilității din cauza deteriorării fizice a activului sau a componentelor sale, ca urmare a vechimii și a utilizării sale în condiții normale care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Estimarea deprecierei fizice precum și metoda de calcul a vârstei cronologice ponderate se va face având în vedere modernizările/ extinderile aduse aduse clădirii supuse evaluării.

- uzura fizică - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări sau defecte de structură;

Deprecierea fizică se poate cuantifica în două moduri

- **deprecierea fizică recuperabilă**, reprezentată de costul reparării/ remedierii deprecierei activului

- **deprecierea fizică nerecuperabilă**, care ia în considerare vechimea, durata totală de viață preconizată și durata de viață rămasă ale activului, unde ajustarea pentru deprecierea fizică este echivalentă părții consumate din durata totală de viață preconizată. Aceasta poate fi exprimată în orice mod rezonabil, incluzând durata de viață preconizată în ani, distanța parcursă, numărul de unități produse, nr. ore de funcționare etc.

Deprecierea Cumulată = 100 - (100 - D. Fizică) x (100 - D. funcțională) x (100 - D. Economică)

Proprietatea evaluată care face obiectul prezentului raport este:

1. Spațiu Cabinet medical situat în Petreu, nr. 414, com Abrămut, jud. Bihor în

Suprafață utilă de 46,80 mp și Suprafață construită de 63,07 mp.

Anul construcției 1968, potrivit RLV și CF 51390 Petreu atașate;



Proprietar :

Proprietar Comuna Abrămut potrivit CF 51390 Petreu eliberat de Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Marghita.

An PIF 1968 .

Calculul vârstei efective

Componentă	ACD*(mp)	An PIF	Vârsta/ Vechime	Contribuția componentei în vârsta efectivă
Clădire inițială si existentă	63,07	1968	53	Vârsta efectivă = 53

*ACD= aria construită desfășurată

Starea tehnică a clădirii - BUNĂ

Mediul de folosință - normal

Deprecierea fizică normala pentru vârsta efectivă

Pentru vârsta efectivă de 53 ani, limitele în care se încadrează gradul de uzură fizică normal pentru spatiul evaluat conform HG 2139/2004 cod 1.6.2.actualizată este de 40 – 60 de ani.Pentru vechime de 53 de ani este:

Astfel:

$$D_{fn} = 53/60 = 88,3 \%$$

Valoarea de reconstrucție pentru proprietatea de tip Spatiu Cabinet medical situat în Petreu, nr. 414, com Abrămut, jud. Bihor în Suprafață utilă de 46,80 mp si Suprafață construită de 63,07 mp, Anul constructiei 1968, potrivit RLV si CF 51390 Petreu atasate - este potrivit Anexei nr. 1 de:

V.R. = 192.456 LEI

CALCULUL DEPRECIERII :

Cost de reconstrucție fara TVA = 192.456 LEI

An punere în funcțiune 1968, vârsta scriptica a constructiei este 53 ani.

Uzura fizica estimata = 88,3 %

Uzura fizica fara TVA estimata a elementelor de viata lunga și scurta este calculata și în Anexa nr. 1 și este = 169.939 LEI

Deprecierea functionala se considera zero deoarece nu au fost identificati factori de influenta. Df = 0 EURO.

Deprecierea externa o consideram zero deoarece nu am identificat factori de influenta. D.ex. = 0 EURO.

Total depreciere comform Anexa Nr. = 169.939 LEI

18/24

expert evaluator
Ștefanovici Otilia

Tel: 0728 828 994
Marghita, jud. Bihor Calea Republicii 16



Costul de inlocuire al Constructiei – Cabinet medical Petreu în suprafață construită de 63,07 mp, **respectiv valoarea estimata prin aceasta abordare este conform Anexa Nr. 1 :**

Cost înlocuire net = 192.456 – 169.939 = 22.517 LEI

4.5. ABORDAREA PRIN VENIT

Pentru a estima valoarea de piață a Proprietatii evaluate *utilizăm metoda capitalizării directe*.

Pentru proprietatea de evaluat am recurs la metoda capitalizării venitului.

Se estimează astfel valoarea de piață a clădirii.

Rata de capitalizare luată în considerare la nivel de localitate este de 4 - 5% a fost estimată la 4,5 %, potrivit informatii din Revista Evaluarea oriunde este ea editată de ANEVAR.

Rata de capitalizare este influențată de mai mulți factori printre care și gradul de risc, ratele de fructificare așteptate, randamentul realizat de proprietăți similare, cererea și oferta, posibilitățile de finanțare.

Pentru a estima valoarea de piață a unei proprietăți prin metoda capitalizării directe se aplică formula:

$$\text{Valoare} = \frac{\text{Venit net din exploatare}}{\text{Rata de capitalizare generală}}$$

Rata de capitalizare potrivit informatiilor primite luate din revista ANEVAR VALOAREA oriunde este ea, publicată de Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizat din Romania este la nivel de sat localitate de 4%- 5%.

$$\text{Valoare} = \frac{\text{Venit net din exploatare}}{\text{Rata de capitalizare generală}}$$

Rata de capitalizare potrivit informatiilor primite luate din revista ANEVAR VALOAREA oriunde este ea, publicată de Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizat din Romania este la nivel de sat localitate de 4%- 5%.



Procedeeul de transformare a unor venituri periodice în valoarea prezentă se numește actualizare. La analiza veniturilor viitoare trebuie făcută distincția între chiria contractuală și chiria pieței.

Pentru a estima valoarea de piață a Proprietatii evaluate *utilizăm metoda capitalizării directe*.

Pentru proprietatea de evaluat am recurs la metoda capitalizării venitului.

Se estimează astfel valoarea de piață a clădirii.

Rata de capitalizare luată în considerare la nivel de localitate este de 4 - 5% a fost estimată la 4,5 %, potrivit informatii din Revista Evaluarea oriunde este ea editată de ANEVAR.

Rata de capitalizare este influențată de mai mulți factori printre care și gradul de risc, ratele de fructificare așteptate, randamentul realizat de proprietăți similare, cererea și oferta, posibilitățile de finanțare.

Pentru a estima valoarea de piață a unei proprietăți prin metoda capitalizării directe se aplică formula:

$$\text{Valoare} = \frac{\text{Venit net din exploatare}}{\text{Rata de capitalizare generală}}$$

Rata de capitalizare potrivit informatiilor primite luate din revista ANEVAR VALOAREA oriunde este ea, publicată de Asociatia Natională a Evaluatorilor Autorizat din Romania este la nivel de sat localitate de 4%- 5%.

$$\text{Valoare} = \frac{\text{Venit net din exploatare}}{\text{Rata de capitalizare generală}}$$

Rata de capitalizare potrivit informatiilor primite luate din revista ANEVAR VALOAREA oriunde este ea, publicată de Asociatia Natională a Evaluatorilor Autorizat din Romania este la nivel de sat localitate de 4%- 5%.

$$\text{Val de piață prin capitalizare directă} = \text{VNE}/c$$

Unde: *c* = rata de capitalizare

VNE - reprezintă de fapt venitul net realizat din închiriere sau concesiune și se calculează cu formula:

VNE = Costul de înlocuire net X Rata de capitalizare

VNE este de $22.517 \times 0,045 = 1013/4,9266 = 206$ euro/an

Valoarea de piață a concesiunii, redevenței unitare pentru **Cabinet med. Petreu** este de:

$$\text{V.P. Conces. Redev.} = 206 / 63,07 = 3,27 \text{ euro/mp/an la cursul BNR din data facturării}$$

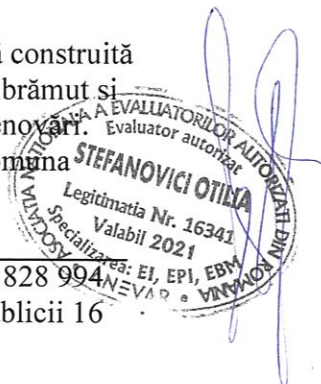
2.Spatiu Cabinet medical situat în Abrămut la nr. 8, jud. Bihor în suprafață construită de cotă parte 71,12 mp din 181 mp - Clădire Dispensar - potrivit CF 51837 Abrămut și Contractului de concesiune nr. 29/2004, atasate. Anul construcției 1975 fără renovări. Proprietarul clădirilor evaluate pentru calculul redevenței, concesiunii este Comuna Abrămut.

20/24

expert evaluator
Ștefanovici Otilia

Tel: 0728 828 994

Marghita, jud. Bihor Calea Republicii 16



Proprietar :

Proprietar Comuna Abrămut potrivit CF 51837 Abrămut eliberat de Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Marghita.

An PIF 1975.

Calculul vârstei efective

Componentă	ACD*(mp)	An PIF	Vârstă/ Vechime	Contribuția componentei în vârsta efectivă
Clădire inițială si existentă	71,12	1975	46	Vârsta efectivă = 46

*ACD= aria construită desfășurată

Starea tehnică a clădirii - satisfăcătoare

Mediul de folosință - normal

Deprecierea fizică normală pentru vârsta efectivă

Pentru vârsta efectivă de 46 ani, limitele în care se încadrează gradul de uzură fizică normal pentru spatiul evaluat conform HG 2139/2004 cod 1.6.2.actualizată este de 40 – 60 de ani.Pentru vechime de 53 de ani este:

Astfel:

$$D_{fn} = 46/51 = 90 \%$$

Valoarea de reconstrucție pentru proprietatea de tip Spatiu Cabinet medical situat în Abrămut la nr. 8, jud. Bihor în suprafață construită de cotă parte 71,12 mp din 181 mp - Clădire Dispensar - potrivit CF 51837 Abrămut si Contractului de concesiune nr. 29/2004, atasate.Anul constructiei 1975 fără renovări.- este potrivit Anexei nr. 2 de:

V.R. = 214.003 LEI

CALCULUL DEPRECIERII :

Cost de reconstrucție fara TVA = 214.003 LEI

An punere în funcțiune 1975, vârsta scriptica a constructiei este 46 ani.

Uzura fizica estimata = 90 %

Uzura fizica fara TVA estimata a elementelor de viata lunga și scurta este calculata și în Anexa nr. 1 și este = 169.939 LEI

Deprecierea functionala se considera zero deoarece nu au fost identificati factori de influenta. Df = 0 EURO.

Deprecierea externa o consideram zero deoarece nu am identificat factori de influenta. D.ex. = 0 EURO.

Total depreciere comform Anexa Nr. = 192.603 LEI

Costul de inlocuire al Constructiei – Cabinet medical Abrămut în suprafață construită de 77,12 mp, respectiv valoarea estimata prin aceasta abordare este comform Anexa Nr. 2 :

Cost înlocuire net = 214.003 – 192.603 = 21.400 LEI

21/24

expert evaluator
Ștefanovici Otilia

Tel: 0728 828 974

Marghita, jud. Bihor Calea Republicii 16



4.5. ABORDAREA PRIN VENIT

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății. O premisă de bază a abordării investiționale este relația direct proporțională între capacitatea de a genera profit și valoarea unei proprietăți.

Analiza datelor privind cheltuielile și veniturile unei proprietăți constituie punctul de plecare în aplicarea metodelor bazate pe venit în evaluare.

Metodele aplicate sunt : metode bazate pe capitalizarea fluxurilor și metode bazate pe actualizarea fluxurilor.

Capitalizarea directă

Capitalizarea directă este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. Transformarea se poate face fie prin divizarea venitului estimat printr-o rată de capitalizare, fie prin multiplicarea venitului estimat printr-un factor corespunzător de multiplicare (inversul ratei de capitalizare).

Rata de capitalizare sau factorul multiplicator selectat reprezintă relația dintre venit și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză comparativă a vânzărilor de proprietăți comparabile.

Capitalizarea directă poate fi aplicată venitului brut potențial, venitului brut efectiv sau Cash flow-ului brut.

Venitul brut potențial (VBP) -atribuit imobilului cu grad de ocupare maxim, înaintea scăderilor cheltuielilor din exploatare.

Venit brut efectiv (VBE)-venitul anticipat din toate exploatările imobilului corectat cu gradul de ocupare și cu pierderile de colectare a veniturilor.

Venit net din exploatare (VNE)-venitul net obținut sau anticipat, rămas după ce toate cheltuielile din exploatare sunt scăzute din venitul brut efectiv, dar înainte să fie scăzute serviciul datoriei și amortizarea contabilă.

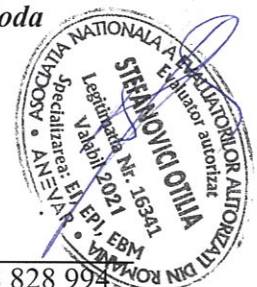
Rată de capitalizare globală (Ro) - o rată a venitului pentru întreaga proprietate, ce reflectă relația dintre venitul net așteptat de exploatare pe un an și prețul întregii proprietăți sau valoare; folosită pentru a transforma venitul net din exploatare într-o indicație a valorii globale a proprietății. **(Ro=VNE/V)**

Actualizarea este o metodă utilizată pentru transformarea unor venituri viitoare în valori prezente, prin ajustarea venitului din fiecare an viitor cu o rată de randament adecvată sau prin selectarea unei rate unice de actualizare, care să reflecte în mod explicit conținutul venitului generat de proprietate, schimbările potențiale de valoare și randamentul așteptat. Aceasta metodă trebuie să reflecte comportamentul pieței.

Procedeul de transformare a unor venituri periodice în valoarea prezentă se numește actualizare. La analiza veniturilor viitoare trebuie făcută distincția între chiria contractuală și chiria pieței.

Pentru a estima valoarea de piață a Proprietatii evaluate *utilizăm metoda capitalizării directe.*

Pentru proprietatea de evaluat am recurs la metoda capitalizării venitului. Se estimează astfel valoarea de piață a clădirii.



Rata de capitalizare luată în considerare la nivel de localitate este de 4 - 5% a fost estimată la 4,5 %, potrivit informatii din Revista Evaluarea oriunde este ea editată de ANEVAR.

Rata de capitalizare este influențată de mai mulți factori printre care și gradul de risc, ratele de fructificare așteptate, randamentul realizat de proprietăți similare, cererea și oferta, posibilitățile de finanțare.

Pentru a estima valoarea de piață a unei proprietăți prin metoda capitalizării directe se aplică formula:

$$\text{Valoare} = \frac{\text{Venit net din exploatare}}{\text{Rata de capitalizare generală}}$$

Rata de capitalizare potrivit informatiilor primite luate din revista ANEVAR VALOAREA oriunde este ea, publicată de Asociatia Națională a Evaluatoilor Autorizat din Romania este la nivel de sat localitate de 4%- 5%.

$$\text{Val de piață prin capitalizare directă} = \text{VNE}/c$$

Unde: **c** = rata de capitalizare

VNE - reprezintă de fapt venitul net realizat din închiriere sau concesiune si se calculează cu formula:

VNE = Costul de înlocuire net X Rata de capitalizare

VNE este de $21.403 \times 0,045 \text{ mp} = 963 / 4,9266 = 195 \text{ euro/an}$

Valoarea de piață a concesiunii, redeventei unitare pentru **Cabinet med. Abrămut** este de:

$$V.P.Conces.Redev. = 195 / 71,12 = 2,74 \text{ euro/mp/an la cursul BNR din data facturării}$$

4.6. RECONCILIAREA VALORILOR. VALOAREA DE PIATA ESTIMATA, OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI

In urma aplicării celor doua abordari in evaluarea proprietatii imobiliare de tip:

1.Spatiu Cabinet medical situat în Petreu, nr. 414, com Abrămut, jud. Bihor în Suprafată utilă de 46,80 mp si Suprafată construită de 63,07 mp. Anul constructiei 1968, potrivit RLV si CF 51390 Petreu atasate.

$$V.P.Conces.Redev. Cab. Petreu = 3,27 \text{ euro/mp/an la cursul BNR din data facturării}$$

2.Spatiu Cabinet medical situat în Abrămut la nr. 8, jud. Bihor în suprafată construită de cotă parte 71,12 mp din 181 mp - Clădire Dispensar - potrivit CF 51837 Abrămut si Contractului de concesiune nr. 29/2004, atasate. Anul constructiei 1975.

$$V.P.Conces.Redev. Abrămut = 2,74 \text{ euro/mp/an la cursul BNR din data facturării}$$



ANEVAR - UNEAR NR. LEGITIMATIE 16341

EXPERT EVALUATOR: **PERSOANA FIZICA AUTORIZATA** STEFANOVICI OTILIA

MARGHITA, STR. CALEA REPUBLICII NR. 16

CIF 23636369

Argumentele care au stat la baza stabilirii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt urmatoarele

- valoarea estimata de piata priveste valoarea totala a proprietatii;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valorile estimate sunt valabile atita timp cit conditiile in care s-a realizat evaluare (starea pietii, nivelul cererii si oferta, si altele) nu se modifica semnificativ.

ANEXE :

Documente de proprietate

Anexa 1

Anexa 2

Schite, RLV, contract de concesiune si altele



Cabinet medical Petreu

Anexa nr. 1

Proprietar Comuna Abrămuț

Cabinet Medical Petreu, 414, com. Abrămuț, jud. Bihor

Data evaluării 21.05.2021

Suprafața construită

Sc (mp) = 63.07

Suprafața desfășurată construită

Sdc (mp) = 63,1

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (LEI/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (LEI)
		A	B	C=AxB	D	E	
Infrastructură							
1					0,000	0,000	0,0
2	FC	63,1	442,4	27.902,2	1,000	1,000	27.902,2
3				0,0	0,000	0,000	0,0
Total							27.902,2
Suprastructură / Structură							
1	6 ZBCA24PFS	63,1	710,500	44.832,6	0,000	0,000	44.832,6
2	6ZIDCAR24PS		1089,6	0,0	1,000	1,000	0,0
3							
Total							44.832,6
Învelitori							
1	INVTIG	63,1	495,1	31.240,8	1,000	1,000	31.240,8
2				0,0	0,000	0,000	0,0
3				0,0	0,000	0,000	0,0
Total							31.240,8
Terasă necirculabilă							
1			61,8	0,0	1,000	1,000	0,0
2				0,0	0,000	0,000	0,0
3				0,0	0,000	0,000	0,0
Total							0,0
Închideri perimetrare							
1				0,0	0,000	0,000	0,0
2				0,0	0,000	0,000	0,0
3				0,0	0,000	0,000	0,0
Total							0,0
Finisaj interior							
1	FOBMAG		1.190,1	0,0	1,000	1,000	0,0
2	FTERASIT	63,1	326,7	20.741,0	1,000	1,000	20.741,0
3	FOMANS		1.024,7	0,0	0,000	0,000	0,0
4	FINIEMAGP	63,1	839,7	52.985,1	0,000	0,000	52.985,1
5				0,0	0,000	0,000	0,0
6				0,0	0,000	0,000	0,0
Total							73.726,1
Instalații electrice funcționale							
1	ELINGR		142,0	0,0	1,000	1,000	0,0
2	ELECTRDEP	63,1	65,2	4.114,1	0,000	0,000	4.114,1
3				0,0	0,000	0,000	0,0
Total							4.114,1
Instalație sanitară							
1	LAVWC	2,0	1.576,3	3.156,6	1,000	1,000	3.156,6
2				0,0	0,000	0,000	0,0
3				0,0	0,000	0,000	0,0
4				0,0	0,000	0,000	0,0
5				0,0	0,000	0,000	0,0
6				0,0	0,000	0,000	0,0
Total							3.156,6
Instalații de încălzire							
1	INCELFS		199,0	0,0	1,000	1,000	0,0
2	INCMAGP	63,1	118,6	7.483,7	0,000	0,000	7.483,7
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)							192.456,0
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)							3.051,5
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)							161.727,8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)							2.564,3

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii industriale

Sdc (mp) = 63,1

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)
1	Structură de rezistență	72.734,8	88%	8.510,0
2	Învelitori și terase	31.240,8	88%	3.655,2
3	Închideri perimetrare	0,0	0%	0,0
4	Finisaj	73.726,1	88%	8.626,0
5	Instalații electrice	4.114,1	88%	481,3
6	Instalații sanitare	3.156,6	88%	369,3
7	Instalații de încălzire	7.483,7	88%	875,6
Total cost cu tva (LEI)		192.456,0		22.517,4
Total cost cu tva (LEI/MP)		3.050,0		356,9
Total cost fără tva (LEI)		161.727,8		18.922,1
Total cost fără tva (LEI/MP)		2.563,0		299,9



Cabinet medical Abrămut
 Proprietar Comuna Abrămut
 Cab. Medical Abrămut nr. 8
 Data evaluării 21.05.2021

Anexa nr. 2

Suprafața construită Sc (mp) = 71,1
 Suprafața desfașurat construită Sdc (mp) = 71,1

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (LEI/mp)	Total cost (LEI)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (LEI)
		A	B	C=AxB	D	E	
Infrastructură							
1					0,000	0,000	0,0
2	FC	71,1	442,4	31.463,5	1,000	1,000	31.463,5
3				0,0	0,000	0,000	0,0
Total							31.463,5
Suprastructură / Structură							
1	6 ZBCA24PFS	71,1	710,500	50.530,8	0,000	0,000	50.530,8
2	6ZIDCAR24PS		1089,6	0,0	1,000	1,000	0,0
3							
Total							50.530,8
Învelitori							
1	INVTIG	71,1	495,1	35.201,6	1,000	1,000	35.201,6
2				0,0	0,000	0,000	0,0
3				0,0	0,000	0,000	0,0
Total							35.201,6
Terasă necirculabilă							
1			61,8	0,0	1,000	1,000	0,0
2				0,0	0,000	0,000	0,0
3				0,0	0,000	0,000	0,0
Total							0,0
Închideri perimetrare							
1				0,0	0,000	0,000	0,0
2				0,0	0,000	0,000	0,0
3				0,0	0,000	0,000	0,0
Total							0,0
Finisaj interior							
1	FOBMAG		1.190,1	0,0	1,000	1,000	0,0
2	FTERASIT	71,1	328,7	23.377,1	1,000	1,000	23.377,1
3	FOMANS		1.024,7	0,0	0,000	0,000	0,0
4	FINIEMAGP	71,1	839,7	59.702,7	0,000	0,000	59.702,7
5				0,0	0,000	0,000	0,0
6				0,0	0,000	0,000	0,0
Total							83.079,8
Instalații electrice funcționale							
1	ELINGR		142,0	0,0	1,000	1,000	0,0
2	ELECTRDEP		65,2	0,0	0,000	0,000	0,0
3	Instal electrică si 3 sobe	71,1	65,6	4.665,5	0,000	0,000	4.665,5
Total							4.665,5
Instalație sanitară							
1	LAVWC	1,0	1.578,3	1.578,3	1,000	1,000	1.578,3
2				0,0	0,000	0,000	0,0
3				0,0	0,000	0,000	0,0
4				0,0	0,000	0,000	0,0
5				0,0	0,000	0,000	0,0
6				0,0	0,000	0,000	0,0
Total							1.578,3
Instalații de încălzire							
1	INCELFS		199,0	0,0	1,000	1,000	0,0
2	INCMAGP		118,6	0,0	0,000	0,000	7.483,7
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)							214.003,2
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)							3.009,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)							179.834,7
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)							2.528,6

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii industriale

Sdc (mp) = 71,1

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată ⁽¹⁾ (euro, lei)
1	Structură de rezistență	81.994,3	90%	8.199,4
2	Învelitori și terase	35.201,6	90%	3.520,2
3	Închideri perimetrare	0,0	0%	0,0
4	Finisaj	83.079,8	90%	8.308,0
5	Instalații electrice	4.665,5	90%	466,6
6	Instalații sanitare	1.578,3	90%	157,8
7	Instalații de încălzire	7.483,7	90%	748,4
Total cost cu tva (LEI)		214.003,2		21.400,3
Total cost cu tva (LEI/MP)		3.009,0		300,9
Total cost fără tva (LEI)		179.834,7		17.983,5
Total cost fără tva (LEI/MP)		2.528,6		252,9

