

**HOTARAREA Nr.25 din 31.08.2018**  
privind aprobarea însusirii raporturilor de evaluare având ca obiect stabilirea nivelului minim  
al redevenței pentru spațiile cu destinație de cabinete medicale, proprietate  
publică a UAT Castranova

Consiliul Local al comunei Castranova, judetul Dolj, intrunit in sedinta ordinara din data  
de 31.08.2018.

Avand in vedere:

- Raportul compartimentului de specialitate din cadrul Primariei comunei Castranova, judetul Dolj;
  - Prevederile art.4 din HG nr. 884/2004 privind concesionarea unor spatii cu destinatia de cabinete medicale;
  - Prevederile 36 alin.2 lit.c), alin.5 lit.b) din Legea 215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- In temeiul prevederilor art.45 alin.3 din Legea 215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

**H O T A R A S T E :**

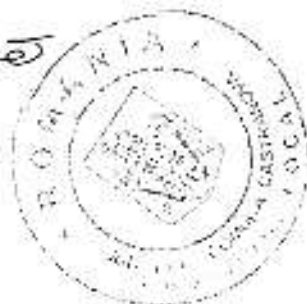
**Art.1** Se aprobă însusirea raporturilor de evaluare având ca obiect stabilirea nivelului minim al redevenței(lei/mp./lună) pentru spațiile cu destinație de cabinete medicale, proprietate publică a UAT Castranova, respectiv Cabinet Medical Individual Dr.Săndulescu Lidia, situat în sat Castranova, com.Castranova, Calea Apeleviului, nr.6, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre și Cabinet Medical Individual Dr.Manea Alexandru, situat în sat Puțuri, com.Castranova, str.Castranovei, nr.7, conform anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Se împuternicește Primarul comunei Castranova să semneze actele adiționale la contractele de concesiune ale spațiilor cu destinația de cabinete medicale, respectiv Cabinet Medical Individual Dr.Săndulescu Lidia, situat în sat Castranova, com.Castranova și Cabinet Medical Individual Dr.Manea Alexandru, situat în sat Puțuri, com.Castranova.

**Art.3** Primarul comunei Castranova, prin aparatul de specialitate va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Presedinte de sedinta  
Toronilă Ioan

*Toronilă Ioan*



Contrasemneaza  
Secretar  
Greerc Florin-Stefan

*Greerc Florin-Stefan*

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 47/2018



Cladire "Casa de nasteri Castranova" situata in comuna Castranova, sat  
Castranova, Calea Apeleviului nr. 6, judetul Dolj

PROPRIETAR : COMUNA CASTRANOVA - domeniul public

IULIE - 2018

## SCRISOARE DE TRANSMITERE

24 iulie 2018

Catre: PRIMARIA COMUNEI CASTRANOVA, JUDETUL DOLJ

Stimate client,

In baza solicitarii dumneavoastra si a Contractului de servicii de evaluare nr. 47/12.07.2018, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru cladirea "Casa de nasteri Castranova" situata in comuna Castranova, sat Castranova, Calea Apeleivilui nr. 6, judetul Dolj, in suprafata construita la sol de 185 mp. care apartine domeniului public al comunei Castranova.

Pentru intocmirea prezentului raport, ce se axeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra cat si date furnizate de piata de sector si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, imi rezerv dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip, in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu standardele impuse de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati - ANEVAR si Standardele Internationale de Evaluare, in concordanta cu Standardele Comisiei Internationale de Evaluare (IVSC).

Luand in calcul bazele subliniate mai sus si, dupa cum este expus in acest raport, opinia evaluatorului asupra valorii de piata a proprietatii mentionate mai sus, la data evaluarii este:

113.827 lei

In opinia evaluatorului, valoarea redeventei propusa pentru imobilul in cauza este:

Redeventa anuala = 7680 lei/an;

Redeventa lunara = 640 lei/luna;

In opinia evaluatorului, valoarea redeventei propusa pentru imobilul in cauza este de 3,46 lei/mp/luna.

Valoarea nu contine TVA.

Aceasta valoare se supune atat termenilor si conditiilor noastre, cat si oricaror ipoteze expuse. De asemenea, aceasta valoare este valida de la data intocmirii prezentului raport si poate fi reconsiderata la o data ulterioara. Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nici o responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. In plus, certificam ca evaluatorul nu are nici un interes direct cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate, asadar, avand apititudinea de a oferi consultanta in mod deliberat.

Avem increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor d-voastra si va ram la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Cu stima,

Expert evaluator,

Varzaru Elena, legitimatie nr. 16987, valabila 2018



## Cuprins

<b>Table of Contents</b>	
Capitolul I- Sinteza raportului .....	4
Capitolul II- Termeni de referinta ai evaluarii .....	5
1.1. Identificarea si competenta evaluatorului .....	5
1.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati .....	5
1.3. Scopul evaluarii .....	5
1.4. Identificarea activului supus evaluarii .....	5
1.5. Tipul valorii .....	5
1.6. Data evaluarii. Data redactarii raportului .....	6
1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii .....	6
1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea .....	6
1.9. Ipoteze si ipoteze speciale .....	7
1.9.1 Ipoteze .....	7
1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare .....	9
1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare	
ANEVAR .....	9
1.12. Descrierea raportului .....	10
1.13. Certificarea evaluatorului .....	10
Capitolul III- Prezentarea datelor .....	11
3.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica .....	11
3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate - .....	12
3.3. Date despre zona, comuna, vecinatati si amplasare .....	12
3.4. Descrierea proprietatii .....	12
3.5. Datele privind impozitele si taxele .....	13
3.6. Istoric, incluzand veniturile anterioare si ofertele sau cotatele curente	
..... <b>Error! Bookmark not defined.</b>	
Capitolul IV- Analiza pietei imobiliare .....	13
Piata imobiliara .....	13
Capitolul V- Evaluarea proprietatii .....	14
5.1. Premizele valorii - Cea mai buna utilizare .....	14
5.2. Premizele valorii - Utilizarea curenta/Utilizarea existent .....	15
5.3. Evaluarea proprietatii. Metodologia de evaluare .....	15
Capitolul VI- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii .....	18
CAPITOLUL VII. Determinarea redeventei .....	19
Anexe .....	20

## Capitolul I - Sinteza raportului

Obiectul evaluării îl constituie clădirea "Casa de naștere Castranova" situată în comuna Castranova, sat Castranova, Calea Apeleviului nr. 6, județul Dolj, în suprafața construită la sol de 185 mp, care aparține domeniului public al comunei Castranova.

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea cuantumului redevenței pentru imobilul descris mai sus, în vederea concesionării.

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respective Standardele de evaluare a bunurilor 2018:

- SEV 100 Cadru general
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 Implementare
- SEV 103 Raportare
- SEV 104 Tipuri ale valorii
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Solicitantul evaluării: prezentul raport de evaluare a fost întocmit la cererea Primăriei Castranova

Baza Evaluării: valoarea de piață

Data evaluării: 24.07.2018

Data raportului: 24.07.2018

Curs BNR 1Euro = 4,6512 lei din 23.07.2018

Drepturile evaluate: dreptul absolut asupra proprietății.

În urma aplicării metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție este:

113.827 lei

În opinia evaluatorului, valoarea redevenței propuse pentru imobilul în cauză este:

Redeventa anuală = 7680 lei/an;

Redeventa lunară = 640 lei/lună;

În opinia evaluatorului, valoarea redevenței propuse pentru imobilul în cauză este de 3,46 lei/mp/lună.

Valoarea nu conține TVA.

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și ipotezele speciale 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 nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi plătit pentru un bun sau serviciu, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Expert Evaluator, Membru Titular Anevar,  
VARZARU ELENA,





## Capitolul II- Termeni de referinta ai evaluarii

### 1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Expert Evaluator Varzaru Elena, membru titular ANEVAR, identificat prin legitimație nr. 16987, valabila 2018 și îndeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR la data întocmirii raportului.

Evaluatorul are competența de a efectua prezenta evaluare, fără a apela la asistență din partea altor specialiști

Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială și nu are nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea.

### 1.2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați

Prezentul Raport de evaluare se adresează Primăriei Castranova, județul Dolj.

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

### 1.3. Scopul evaluării

Scopul acestui raport de evaluare este stabilirea cuantumului redevenței clădirii, în vederea concesionarii

### 1.4. Identificarea activului supus evaluării

Dreptul de proprietate asupra clădirii "Casa de nasteri Castranova" situată în comuna Castranova, sat Castranova, Calea Apeleviului nr. 6, județul Dolj, în suprafața construită la sol de 185 mp, care aparține domeniului public al comunei Castranova.

### 1.5. Tipul valorii

Conform OUG 54/2006 "Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, denumit în continuare contract de concesiune, este acel contract încheiat în forma scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică în schimbul unei redevențe".

Pentru evaluarea drepturilor deținute de concedent se vor evalua:

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

Pentru evaluarea drepturilor deținute de concesionar se vor evalua

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

Pentru evaluarea drepturilor deținute de concedent, evaluarea va avea în vedere pe durata rămasă contractului, fluxurile financiare generate de încasarea redevenței contractuale, precum și valoarea terminală la finele contractului de concesiune. Întrucât redevența contractuală se stabilește la data semnării contractului și este fixă pe perioada lungă de timp, fluxurile financiare care se au în vedere nu reflectă starea și circumstanțele pieței la data evaluării, ci perspectiva unui anumit utilizator (concedentul). Ca urmare, valoarea drepturilor cedate de concedent va fi estimată ca valoare diferență de valoarea de piață, baza de evaluare fiind valoarea de utilizare.

Valoarea de utilizare: Definiția IFRS din IAS 36 „Valoarea actualizată a fluxurilor de numerar viitoare preconizate să se obțină de la un activ sau de la o unitate generatoare de numerar”.

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

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2018: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

### 1.6. Data evaluării, Data redactării raportului

Data evaluării: 24.07.2018, data la care sunt valabile informațiile privind nivelul prețurilor și documentele furnizate de client și la care se consideră valabile ipotezele și ipotezele speciale luate în considerare, precum și valorile estimate de către evaluator.

Data redactării raportului: 24.07.2018.

### 1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

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

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspectia proprietății a fost efectuată în data de 12.06.2018 de către evaluator în prezența reprezentantului clientului/propietarului. Evaluatorul a analizat documentele puse la dispoziție de către client/propietar/utilizator și a identificat activul/activele împreună cu reprezentantul clientului/propietarului. La data inspectiei, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (identificare, starea fizică, istoric, verificarea corespondenței dintre starea faptică și documente, caracteristicile proprietății, vizualizarea documentelor în original). Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate. Nu am realizat o analiză structurală a proprietății, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la client/propietar.
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea abordărilor pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

### 1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

- Adeverința nr. 2322/05.05.2018, emisă de Primăria Castranova;
- Hotărârea nr. 5/05.05.1998,
- Situația Inventarului bunurilor care alctuiesc domeniul public al comunei Castranova;
- Anexa nr. 27 la HCL nr. 5/06.05.1998 – Inventarul bunurilor care alctuiesc domeniul public al comunei Castranova;
- Referat nr. 4403/24.06.1999, emis de Prefectura Județului Dolj;
- MO al României nr. 687 bis/18.09.2002,
- Plan Dispensar uman Castranova
- Publicații specializate privind piața imobiliară specifică (site-uri, presa specializată pe publicitate imobiliară generală și locală, agenții imobiliare locale, buletine informative ANEVAR, interviuri personale);
- Standardele de evaluare a bunurilor 2018, cu direcționare pe:
- SEV 100 Cadrul general
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 Implementare
- SEV 103 Raportare
- SEV 104 Tipuri ale valorii
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare

- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile,
- Recomandările și metodologiile Asociației Naționale a Evaluatorilor din România privind evaluarea proprietăților imobiliare,
- Inspecția la fața locului privind proprietatea imobiliară implicată și interviuri personale,
- Cursul valutar oficial comunicat de BNR;
- Hotărârea nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale;
- OUG nr. 54/2006, aprobată prin Legea 22/2007,
- Legea nr. 219/1998 "Concesionarea se face în baza unui contract prin care o persoană, numită concedent, transmite pentru o perioadă determinată, de cel mult 49 de ani, unei alte persoane, numită concesionar, care acționează pe riscul și pe răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun, a unei activități sau a unui serviciu public, în schimbul unei redevențe";
- Ordin privind aprobarea metodologiei de calcul al ratei de actualizare ce va fi utilizată la atribuirea contractelor de achiziție publică.

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

## 1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

### 1.9.1 Ipoteze

- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (Adevărta nr. 2322/05.06.2018, emisă de Primăria Castranova); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații.
- Nu s-a făcut nici o investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor;
- Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații necoerente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigații pentru a le descoperi.
- Nu s-au realizat estimări cu privire la starea structurală a îmbunătățirilor sau la dimensiunea și adecvarea sistemelor mecanice și a altor componente precum încălzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate în raportul de față au plecat de la premisa că imobilul evaluat este construit și utilizat în concordanță cu toate autorizațiile de construcție, neexistând nici o dispută cu vecinii, ocupanții spațiilor învecinate sau administrația locală.
- Evaluatorii au presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice (din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale).
- Am considerat că toate informațiile obținute de la solicitant sunt adevărate și corecte. Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de solicitant.
- Dacă nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care să afecteze proprietatea evaluată.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat. Și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și/sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant.
- În stabilirea valorii atașate componentelor imobiliare nu s-a ținut cont de îmbunătățirile efectuate de Concesionar.
- S-a considerat că, din punct de vedere al suportului imobiliar, cabinetele dețin avizele de funcționare necesare, imobilele corespunzând normelor și normativelor în vigoare la data prezentului raport.
- Evaluatorii, prin reglementările profesionale cărora se supun, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipoteză.



- Nu s-a efectuat nici o investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potențialului sau impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus ca nu sunt, pe sau în cadrul proprietății, nici un fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu ne este imputabilă.
  - Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a acestora pe interese fracționare va invalida valorile estimate.
  - Evaluatorii au fost de acord să-și asume responsabilitatea misiunii încredințate de către solicitantul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către solicitant respectiv în scopul menționat în raportul de față.
  - Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nici o legătură cu valoarea de asigurare.
  - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
  - Nici o parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nici o formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, știri, de vânzare sau de alte mijloace media. Evaluatorii, prin natura muncii sale, nu sunt obligați să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune.
  - În cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investițional, chiar și personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelămurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
  - Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționate în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
  - Calitatea managementului proprietății are un efect direct asupra viabilității economice și valorii de piață a acesteia. Previțiunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil și competența managerială. Orice variație de la această ipoteză ar putea avea un impact semnificativ asupra estimărilor de valoare rezultate.
  - Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude nici un element și fără a face previțiuni cu privire la fluctuațiile de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantăm că estimările vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestor studii, și sunt destinate să înădească seama de experiența investitorilor.
  - Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifre prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
  - Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport.
  - Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nici o restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
  - Chiar dacă toate informațiile conținute în acest raport sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
  - Nu s-au făcut verificări în ceea ce privește probleme legate de buget, de sarcini și monitorizări ale construcției. În acest domeniu, ne-am bazat, încă o dată, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
  - Evaluatorii nu își asumă nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietății care au avut loc după data evaluării sau data inspecției și care nu au fost indicate.
  - Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză. Subliniem ca valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.

### 1.9.2. Ipoteze speciale

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. Orice neconcordanțe aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluării și, dacă este cazul, a cuantificării valorice a diferențelor.
- În stabilirea valorii atașate componentelor imobiliare nu s-a ținut cont de îmbunătățirile efectuate de Concesionar;
- Terenul pe care este construită clădirea, la cererea clientului, nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

### 1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.2. atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

### 1.11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde promovate și recomandate de către ANEVAR, aplicabile acestui tip de valoare specific scopului evaluării, respectiv Standardele de evaluare a bunurilor 2018.

- SEV 100 Cadrul general
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 Implementare
- SEV 103 Raportare
- SEV 104 Tipuri ale valorii
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de partile implicate.

Onerariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declarația în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR.

Evaluatorii au respectat codul deontologic al ANEVAR. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos. Prezentul raport a

fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare SEV publicate de către ANEVAR ce se supune normelor naționale ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere).

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport, nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorii nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună mărunte în instanța referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

### 1.12. Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare respectă forma și conținutul cerut de Standardele de Evaluare a bunurilor 2018. Nu există nicio excludere de la cerințele Standardului SEV103 Raportare, respectiv SEV 101 Termeni de referință ai evaluării. Astfel sunt incluse referințe la următoarele aspecte ce fac parte din termenii de referință ai prezentei evaluări:

- Identificarea și competența evaluatorului;
- Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați;
- Scopul evaluării;
- Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării;
- Tipul valorii;
- Data evaluării;
- Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării;
- Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea;
- Ipoteze și ipoteze speciale;
- Restricții de utilizare, difuzare sau publicare;
- Declararea conformității evaluării cu SEV.

Raportul conține un capitol destinat prezentării datelor, unul pentru analiza pieței imobiliare și unul pentru analiza CMBU. De asemenea, pentru a se înțelege rezultatul evaluării în contextul acestuia, sunt făcute trimiteri la abordările aplicate, la datele cheie de intrare utilizate și la raționamentele principale care au dus la concluziile evaluării.

### 1.13. Certificarea evaluatorului

Evaluatorul semnează raportul de evaluare, asumându-și responsabilitatea pentru cele scrise în acesta și certifică în cunoștință de cauză după cum urmează:

- afirmațiile susținute în raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărținitoare.

- evaluatorul nu are nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu are nici un interes personal și nici nu este părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- evaluatorul nu are nici o părțire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- în deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardele de evaluare a bunurilor 2018;
- certifică faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de el poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018 SEV 100 Cadrul general;
- certifică faptul că a efectuat personal inspecția proprietății imobiliare care face obiectul raportului;
- în prezent este membru ANEVAR;
- certifică faptul că deține competențele necesare pentru întocmirea acestui raport de evaluare - Evaluator ANEVAR pentru Evaluarea Proprietăților Imobiliare (EPI) pentru Evaluarea întreprinderi (Ei).

Expert Evaluator ANEVAR,



## Capitolul III- Prezentarea datelor

### 3.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

**Adresa proprietatii si tipul acestela:** clădirea "Casa de nastere Castranova" situata in comuna Castranova, sat Castranova, Calaua Apeleviului nr. 6, judetul Dolj, in suprafata construita la sol de 185 mp, care apartine domeniului public al comunei Castranova.

**Proprietar si situatia juridica:** Dreptul de proprietate asupra imobilului analizat apartine Comunei Castranova, judetul Dolj – domeniul public

Acte de proprietate:

- Adeverinta nr. 2322/05.06.2018, emisa de Primaria Castranova
- Holararea nr. 5/06.05.1998,
- Situatia Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul public al comunei Castranova
- Anexa nr. 27 la HCL nr. 5/06.05.1998 – Inventarul bunurilor care alcatuiesc domeniul public al comunei Castranova,
- Referat nr. 4403/24.06.1999, emis de Prefectura Judetului Dolj;
- MO al Romaniei nr. 687 bis/18.09.2002;
- Plan Dispensar uman Castranova

A fost supus evaluarii dreptul absolut de proprietate asupra proprietatii descrise mai sus, conform documentelor puse la dispozitie de proprietar si anexate prezentului raport de evaluare.



Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de nicio sarcină.

Documentele atestă dreptul de proprietate asupra imobilului, însă nu se poate da nici o garanție asupra legalității și corectitudinii lor, evaluatorul nefiind calificat în acest domeniu.

### 3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate -

### 3.3. Date despre zona, comuna, vecinatati și amplasare

Proprietatea imobiliară de evaluat este situată în intravilanul comunei Castranova, județul Dolj. Castranova este o comună în județul Dolj, Oltenia, România formată din satele Castranova (reședința) și Puțuri.

Comuna Castranova este situată în jumătatea sudică a județului Dolj, la sud de municipiul Craiova, reședința județului, la o distanță de 35 km pe șoseaua județeană Craiova-Leu-Vișina.

Se întinde pe o suprafață de 5776 ha, din care 453.51 ha intravilan și 3644 ha extravilan.

Principala ocupație a localnicilor este agricultura. Predomină culturile de porumb și grâu, dar și plantațiile de legume (roși, castraveți, fasole, varză, ardei). Creșterea animalelor este de asemenea o altă activitate economică a comunei, în fiecare gospodărie existând în acest sens câte o mică fermă. De neglijat nu sunt nici domeniile viticole. În comună se mai desfășoară și activități de comerț.

Tipul zonei în care se află situat imobilul analizat: zonă preponderent rezidențială.  
Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale, autobuze și microbuze.

### 3.4. Descrierea proprietatii

- Din informațiile obținute de la proprietar, clădirea a fost edificată în anul 1950.
- Regim înălțime: parter
- Dimensiuni: suprafața construită la sol: 185 mp
- Descriere compartimentare:
- Caracteristici constructive:
  - fundație: din beton armat;
  - suprastructura: pereți din zidărie portantă din cărămidă, acoperiș tip șarpantă în patru ape, cu învelitoare din tablă;
  - tâmplărie: exterioara și interioara din lemn;
  - pardoseli: parchet, linoleum, gresie și ciment;
  - pereți plăcați parțial cu faianță în baie, vopsea lavabilă în restul încăperilor
  - tencuieli exterioare clasice, neingrijite
- Dotări edilitare:
  - Curent electric;
  - Apa de la rețeaua publică;
  - Canalizarea racordată la rețeaua publică;
  - Încalzirea se face cu sobe de teracotă pe lemne.

La data inspecției clădirea se află într-o stare tehnică satisfăcătoare prezentând finisajele descrise mai sus. Necesită consolidare și refacerea finisajelor exterioare.



*Pe parcursul termenului de concesiune, concesionarii au realizat lucrari de reparatii, in general la elementele cu durata de viata scurta, care prin valoarea lor de azi contribuie la valoarea chiriei constructiilor.*

*In stabilirea valorii redeventei atasate componentelor imobiliare, nu s-a tinut cont de imbunatatirile efectuate de Concesionari in unele dintre spatiile evaluate, ci doar de starea tehnica uzuala datorata proprietarului.*

Terenul pe care este construita cladirea, la cererea clientului, nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

### 3.5. Datele privind impozitele si taxele

In conformitate cu prevederile de Cod fiscal si Hotararile Consiliului Local.

## Capitolul IV- Analiza pietei imobiliare

### Piata imobiliara

#### Piata specifica

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipice. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei)

Piata imobiliara se defineste ca fiind interactiunea intre persoanele care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri.

Pietele imobiliare nu sunt eficiente, comportamentul lor fiind dificil de previzionat.

In analiza pietei specifice proprietatii de evaluat s-au investigat aspecte legate de situatia economica a localitatii in cauza, populatia sa, proiecte de dezvoltare zonala, cererea specifica si oferta competitive pentru tipul de proprietate implicat

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative

- a) acces facil (prin drumuri nationale asfaltate);
- b) infrastructura (cai de acces asfaltate);
- c) edificii socio-culturale: biserici, institutii de invatamant, biblioteci.

Piata specifica a proprietatii evaluate este reprezentata de piata spatiilor destinate ocrotirii sanatatii din comunele judetului Dolj. In analiza acestei pietei specifice am investigat aspecte legate de situatia economico-sociala si dezvoltarea urbanistica a zonei si subzonei, populatia sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat

#### Oferta competitiva

Oferta de proprietati este in continuare limitata la vanzare, la inchiriere si concesiune.  
Din informatiile obtinute pe piata, rezulta ca valorile de ofertare pentru chirie s-au stabilizat in intervalul de 4-6 lei/mp/luna pentru tipul de imobil evaluat, pretul fiind stabilit in functie de topografia imobilului, utilitati si localizare. Informatiile au fost obtinute de la agentii imobiliare publicate pe diverse site-uri: www.olx.ro, www.lajumat.ro, etc. si din interviurile cu diversi reprezentanti ai Primariei

## Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății respective, adică cumpărătorii, chiriași sau clienți pe care îi va atrage. În cazul fiecărui tip specific de proprietate imobiliară, analiza cererii este orientată asupra produsului sau serviciului final pe care aceasta îl oferă.

Nivelul cererii a scăzut în ultimii ani, scăderea fiind cauzată de condițiile economice, diminuarea interesului investitional și scăderea nivelului creditării. Pe de altă parte, se manifestă și scăderea gradelor de ocupare (inclusiv pentru segmentul de spații ce ar putea avea o destinație asimilabilă).

Din punct de vedere al serviciilor medicale de bază, cărora li se adresează astfel spații, acestea necesită a fi prezente integral și în aceste momente.

În fapt cererea solvabilă a scăzut atât ca și nivel (număr de cereri) cât și ca „putere de cumpărare”. Se constată, deci o limitare pe ambele planuri și cel cantitativ și cel calitativ al cererii pe fondul scăderii interesului investitional general și în cel imobiliar în special. Se constată că cererea se mută spre spații mai ieftine și mai mici, care să aibă costuri mai mici, să asigure o economie pentru firmele utilizatoare. Pe acest fond se renegociază în scădere nivelul chiriilor mai vechi existente, sau a unora dintre clauzele contractuale care creșteau costurile auxiliare sau cele atașate. Scad astfel și gradele de ocupare, existând fenomenul de restrângere chiar și la firmele cu activitate la nivel mediu (din precauție economisind și-se sumele curente de cheltuieli).

Pe piața se întâlnesc relativ puține tranzacții, predominante fiind închirierile. Concesiunile sunt rar întâlnite. Limitarea utilizării spațiilor (cerința de menținere a utilizării actuale) conduce la limitarea numărului de potențiali interesați doar la cei care au activitatea curentă în cadrul celor prevăzute de HG 884/2004. Mai mult, spațiile comune nu pot fi fructificate pentru alte utilizări (principal trebuind să rămână sală de așteptare sau asimilate). Se concluzionează piața specifică, pentru:

- Spații cu destinație impusă,
- Fără posibilități de schimbare a destinației spre CMBU normală pentru imobilele subiect,
- Se adresează exclusiv unor activități medicale limitate la cabinete medicale pentru medici de familie, medici stomatologi, tehnicieni dentari.

Rezultă o limitare a utilității generale a proprietății și a utilizatorilor potențiali.

## Echilibrul pieței. Raportul cerere-oferta.

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

Cererea este mică în comparație cu oferta, aceeași datorită faptului că potențialii investitori sunt rari.

Piața imobilelor va rămâne în continuare înghețată și se va dezgheța numai pe alocuri, respectiv vor încheia tranzacții doar proprietarii care au mare nevoie de bani, spun analiștii.

Referitor la potențialii utilizatori se menționează că aceștia sunt din rândul medicilor de familie și medicilor stomatologi. Deși teoria evaluării imobilului nu face legătura directă cu afacerea desfășurată (ci doar cu potențialul de închiriere în cazul de față), prin utilizarea impusă (cea medicală) există o limitare.

Astfel, se menționează că o serie de medici sunt plătiți (decontati) după tarife care au fost pastrate la nivele neactualizate, în timp ce unele cheltuieli sunt actualizate la nivelul de la data evaluării.

## Capitolul V- Evaluarea proprietății

### 5.1. Premizele valorii - Cea mai bună utilizare

Conceptul de Cea mai bună utilizare (CMBU) - este definit ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Atunci când ia o decizie de concesionare a unui bun imobil, concedentul nu ține întotdeauna cont de principiile eficienței economice, putând avea ca prioritate interesul public.

În cazul concesiunilor se remarcă faptul că hotărârea concedentului de a concesiona un bun imobil nu este doar o simplă decizie comercială, ci are caracter normativ, așa cum se prevede la art. 8 din Legea nr. 219/1998 "Concesionarea unor bunuri proprietate publică ori privată a statului, a unor activități sau a unor servicii publice se aprobă pe baza caietului de sarcini al concesiunii, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, orașenesc sau comunal, după caz."

**Ca urmare, cea mai bună utilizare a unui teren, în sensul prevăzut de IVS, este cea pentru care a fost încheiat contractul de concesiune, aceasta fiind singura utilizare permisă din punct de vedere legal.**

## 5.2. Premizele valorii - Utilizarea curentă/Utilizarea existent

Utilizarea curentă/existentă reprezintă felul în care este utilizat(ă) în prezent un activ, o datorie sau un grup de active și/sau de datorii. Utilizarea curentă poate să fie totodată cea mai bună utilizare, deși nu este obligatoriu.

În cazul imobilului de analizat, utilizarea acestuia este de proprietate destinată ocrotirii sănătății.

În prezent, cabinetele au o împărțire, conform utilității necesare fiind delimitate „cabinete”, „spații de tratament” sau sali asimilate „sali de așteptare”, respectiv spații de circulație și acces, spații de depozitare.

Toate acestea sunt utilizate de concesionari direct (sau indirect) prin prisma utilității generale, avizate pentru funcția medicală. O redistribuire a spațiilor comune, prin crearea unui nou cabinet medical poate schimba structura spațiilor, optimizarea acestora conducând la scăderea spațiilor comune ce sunt distribuite cabinetelelor.

La acest moment acestea, clădirea este concesionată conform H.G. nr. 884/2004.

Nivelul concesiunii -neuro/mpi/an - nu reprezintă nivelul de piață de la data semnării contractului de comodat, ci o cotație stabilită pentru a sprijini comunitățile locale prin limitarea costului cu actul medical.

În fapt această cotație nu asigură nici măcar acoperirea cheltuielilor fixe ale proprietarului (impozite clădiri, impozit teren, asigurări, etc.) și cheltuielile de administrare (urmărire, gestionare).

## 5.3. Evaluarea proprietății, Metodologia de evaluare

Actul normativ care reglementează regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică este OUG nr. 54/2006, aprobată prin Legea 22/2007, iar concesionarea terenurilor pentru construcții este reglementată prin Legea nr. 199/2004 pentru modificarea și completarea Legii 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Conform OUG 54/2006 "Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, denumit în continuare contract de concesiune, este acel contract încheiat în forma scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică în schimbul unei redevențe"

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

Pentru terenuri, durata de concesionare se stabilește în funcție de prevederile planurilor urbanistice și de natura construcției.

Au calitatea de concedent ministerele sau alte organe de specialitate ale administrației publice centrale, pentru terenurile proprietate publică sau privată a statului precum și consiliile județene, consiliile locale sau institutiile publice de interes local, pentru terenurile proprietate publică ori privată a județului, orașului sau comunei.

Referitor la bunurile ce vor fi utilizate de concesionar, OUG 54/2006 prevede următoarele categorii: **Bunurile de retur** - ce revin de deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii;

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

În concluzie:

Pentru evaluarea drepturilor deținute de concesionar se vor evalua:

- construcțiile amplasate pe terenul concesionat;



- dreptul de folosință primit asupra terenului pe toată durata contractului.
- Pentru evaluarea drepturilor deținute de concedent se vor evalua:
- drepturile de folosință cedate pe durata contractului;
  - valoarea terminală a terenului la finele contractului

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

Pentru evaluarea drepturilor deținute de concedent, evaluarea va avea în vedere, pe durata rămasă contractului, fluxurile financiare generate de încasarea redevențelor contractuale, precum și valoarea terminală la finele contractului de concesiune. Întrucât redevența contractuală se stabilește la data semnării contractului și este fixă pe perioada lungă de timp, fluxurile financiare care se au în vedere nu reflectă starea și circumstanțele pieței la data evaluării, ci perspectiva unui anumit utilizator (concedentul).

Ca urmare, valoarea drepturilor cedate de concedent va fi estimată ca valoare diferență de valoarea de piață, **baza de evaluare fiind valoarea de utilizare.**

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

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

În concluzie

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

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, *Standarde pentru utilizări specifice*, SEV 300 „Valoarea actualizată a fluxurilor de numerar viitoare preconizate să se obțină de la un activ sau de la o unitate generatoare de numerar”.

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

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2018: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei prezentate mai sus, Standardele de evaluare a bunurilor 2016 prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări și metode în evaluare. Abordarea prin piață, Abordarea prin venit și Abordarea prin cost.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de utilizare așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2016 - SEV 100 Cadru general. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicată abordarea prin cost.

### 5.2.1. Abordarea prin cost

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

Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) în baza Catalogue 1964, Catalogue elaborat de „Comisia Centrală pentru Reevaluarea și Inventarierea Fondurilor Fixe”, aprobate în anul 1964, cu valabilitate de la 01.01.1965 – reeditate de Editura MATRIX ROM, colecția ERC – Evaluarea rapidă a construcțiilor.

În această metodă se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii și exprimate în de unități de măsură adecvate. Utilizând aceeași metodă, evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera, utilaje și transporturi legal de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață.

#### Deprecieri

Deprecierea este o pierdere de valoare față de costul de înlocuire (de nou) a construcțiilor ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe. Există mai multe metode de estimare a deprecierei cumulate. Metodele de estimare a deprecierei sunt: metoda duratei de viață economică, metoda modificată a duratei de viață economică, metoda segregării, tehnicile de comparare a veniturilor. Ca o metodă suplimentară, metoda duratei de viață fizică poate fi utilizată numai pentru a estima uzura fizică. În mod practic, în estimarea deprecierei am aplicat o segregare a deprecierei. Metoda solicită evaluatorului să analizeze separat fiecare cauză a deprecierei, să o cuantifice și apoi să totalizeze o sumă globală. Dacă evaluatorul utilizează costul de înlocuire, anumite forme ale deprecierei funcționale sunt eliminate automat.

Cele 5 tipuri de depreciere, care pot afecta o clădire, sunt:

- uzura fizică recuperabilă;
- uzura fizică nerecuperabilă;
- neadecvarea funcțională recuperabilă;
- neadecvarea funcțională nerecuperabilă;
- deprecierea externă (ce poate fi și temporară)

În general se cuantifică mai întâi deprecierea recuperabilă și apoi cea nerecuperabilă și externă.

#### Evaluarea construcțiilor

Etape procedurale în aplicarea metodei costurilor:

- estimarea costului de înlocuire a construcțiilor (incluzând costurile directe și indirecte);
- estimarea unui profit al antreprenorului rezultat în urma analizei pieței;
- însumarea costului de înlocuire și a profitului antreprenorului (de regulă procent din costurile directe și indirecte) pentru a ajunge la costul total de înlocuire;
- estimarea deprecierei construcției (imobilului): uzura fizică, neadecvarea funcțională și depreciere din cauze externe;
- scăderea deprecierei cumulate din costul total de înlocuire pentru a obține costul net (CIN);
- estimarea costului net și pentru alte construcții adiacente sau îmbunătățiri ale amplasamentului;
- adăugarea costului net al îmbunătățirilor la costul total net al imobilului;

În anexe *fisa sintetică de evaluare construcțiilor*.

Valoarea de utilizare estimată a construcției este:

113.827 lei





## Capitolul VI- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari, pentru a putea avea siguranta ca datele puse la dispozitie de client/destinatar si datele de piata disponibile au fost utilizate corect in aplicarea metodologiei de determinare a valorii de piata, tinand cont de tipul imobilului de evaluat. Datele utilizate sunt considerate suficiente, in contextul netransparentei informatiilor pe piata specifica, fiind obtinute din surse considerate de incredere.

Asadar, in opinia evaluatorului, valoarea de utilizare a imobilului supus evaluarii este:

**113.827 lei**

Valoarea nu contine TVA.

Valoarea nu reprezinta un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru un bun sau serviciu, la o anumita data, in conformitate cu o anumita definitie a valorii.

Valoarea estimata este subiectiva. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului si se bazeaza pe ipotezele si ipotezele speciale enuntate in raport.

Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți.

Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată fiind „cea mai bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de Piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a bunurilor 2018.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de către

Expert Evaluator,  
Membru Titular Anevar,  
VARZARU ELENA



## CAPITOLUL VII. Determinarea redeventei

Concesionarea acestui imobil ofera oportunitatea unei exploatare si utilizari viabile a bunului patrimonial, a utilizarii viabile a acestui imobil, vizand astfel marirea substantiala a dezvoltarii economico-sociale a zonei, cat si a comunei Castranova.

Conform prevederilor legale " *Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente "*

*În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri suplimentare, deci limita minimă a concesiunii se va stabili astfel încât să asigure numai recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului.*

Drept urmare, evaluatorul propune o valoare a chiriei anuale actualizată, conform Ordinului privind aprobarea metodologiei de calcul al ratei de actualizare ce va fi utilizată la atribuirea contractelor de achiziție publică în 10 ianuarie 2018, aparut în Monitorul Oficial al României 24/2018, rata de actualizare rezultată este 4.5% (K) Atasam extras MO

Utilizam aceasta rata de calculata de comisia nationala de prognoza in formula chiriei anuale.  
Rezultat = 14.82821

Valoarea redeventei anuale astfel obtinuta, poate fi actualizata anual cu inflatia.

Astfel, nivelul redeventei pentru imobilul analizat este:

DENUMIRE IMOBIL	VALOARE PIATA IMOBIL (LEI)	PERIOADA (ANI)	SUPRAFATA DESFASURATA (mp)	REDEVENTA ANUALA (LEI)	REDEVENTA LUNARA (LEI)	REDEVENTA leiimpluna	REDEVENTA leiimplan
Constructie „ CASA DE NASTERI CASTRANOVA”	113,827	25	185	7080	640	3.46	41.51

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru un bun sau serviciu, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și ipotezele speciale enunțate în raport.

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

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de către:

Expert Evaluator,

Varzaru Elena,

Membru Titular Anevar

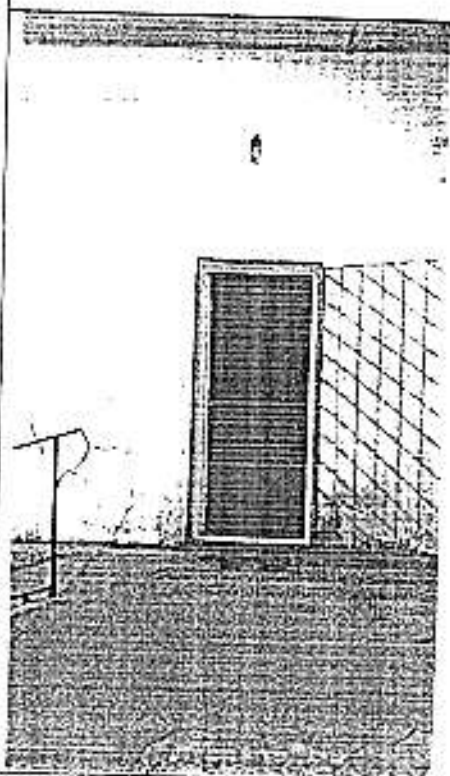
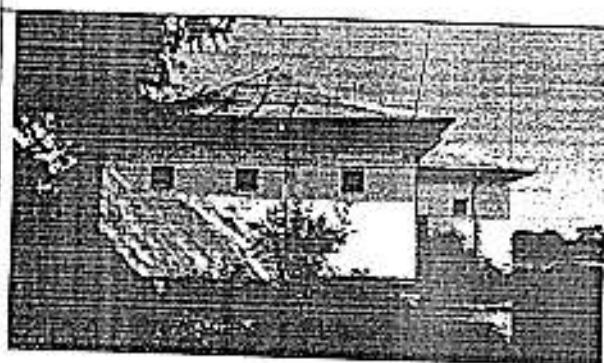
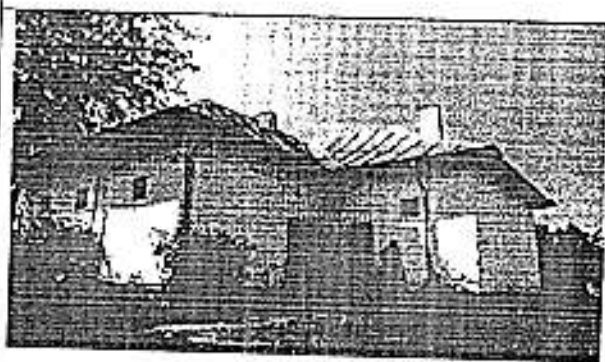


# Anexe

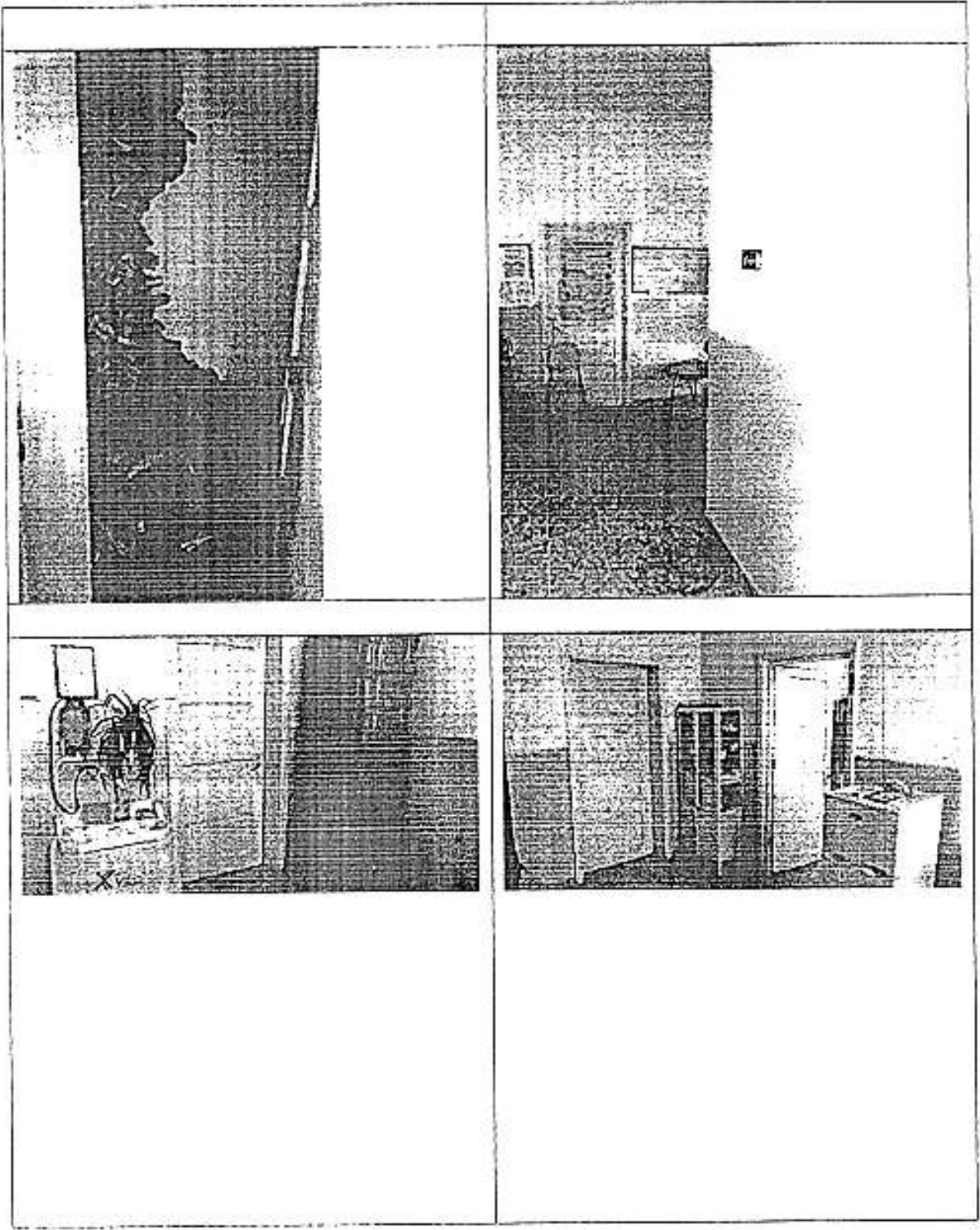
## Localizare. Harta



Fotografii ale proprietatii

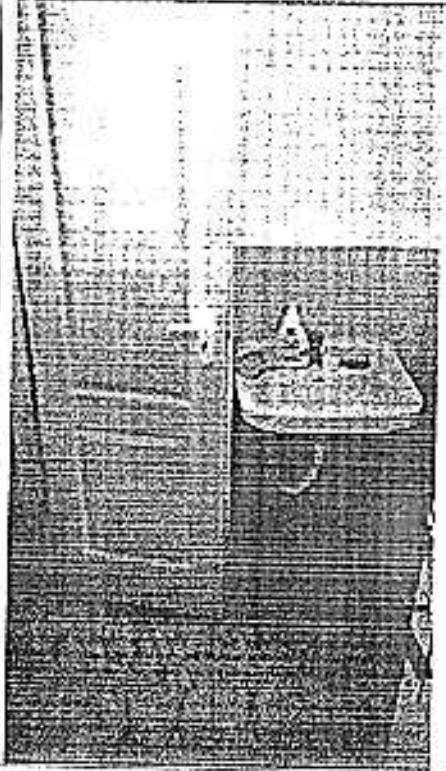
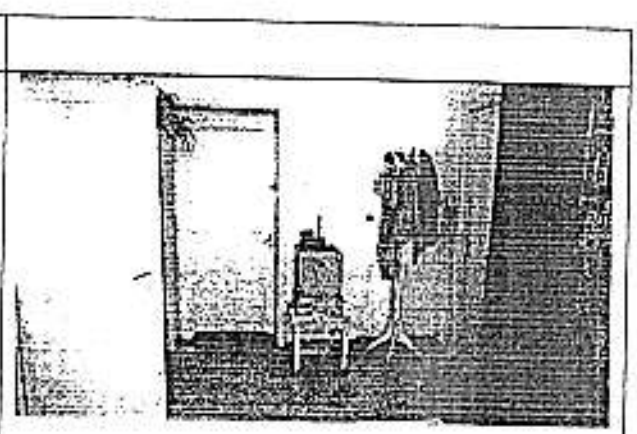
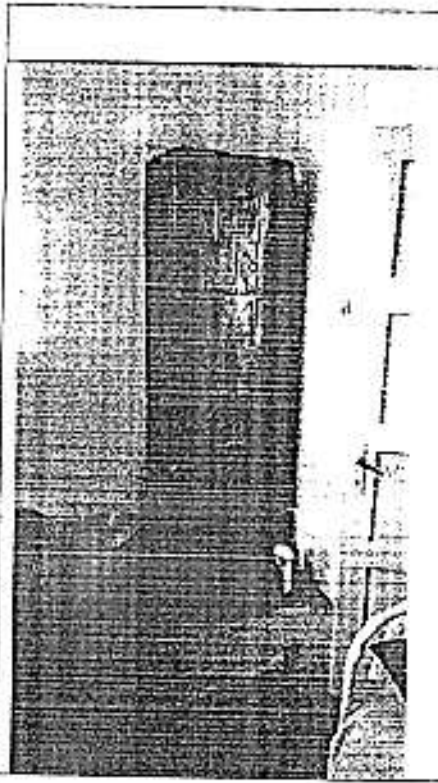


( )



( )





( )

( )

Calcula:

**FISA DE EVALUARE**  
**-CLADIRE CASA DE NASTERI CASTRANOVA-**

Ana construita, Ac [mp] 185  
 Ana desfasurata, Ad [mp] 105  
 Scara la data inspectiei: sanatoasa

**Evaluarea constructiei prin abordarea prin cost (metoda comparatiilor unitare pentru cost, metoda segregarii pentru depreciere):**  
 Surse de date: Catalog nr 18 Fisa nr 2

Rand	Descriere	Unitate
1	Unitatea de referinta	1mp
2	Manopera constructie (unitate de referinta)	105
3	Cost de inlocuire unitati de baza (leunitate de referinta)	1.000,00
4	Termeni de corectie (leunitate de referinta)	
5	pentru inlocuire de tabla pe acoperis	0
6	pentru finisaj interior se scot	20
7	pentru lipsa intrerzi instalati sanitare pe scari	0
8		
9		
10		
11		
L1	Total proiecte	30,00
L2	Cost de inlocuire unita construct (leunitate de referinta)	1.080,00
14	Cost de inlocuire primar 1961 (le. /rand 2 /rand 13)	30.000,00
15	Indice de cost (1965-31.03.2018) (la TVA)	24,19137
16	Cost de inlocuire la 31.03.2018 (PDL) (rand 14 /rand 15)	4.330.435,770.00
17	Cost de inlocuire la 31.03.2018 deominat (PDM) (rand 15 /rand 0.000)	483.343,57
18	I.P.C. perioada 2018-2018 -	100,00%
19	Cost de inlocuire actualizat la 24.07.2018 (PDM) (rand 17 /rand 18)	483.343,57
20	Detecoare fizica (% stutite)	7%
21	Detecoare functionala (leimp stutite)	269.536,16
22	Depreciere statina (% stutite)	
23	Depreciere cumulata	269.536,16
24	Cost de inlocuire actualizat act (RDN) (rand 19 -rand 23)	113.827,41

Note: 4.650

Estimate de depreciere si indice

- elemente recuperabile

- elemente nerecuperabile cu valoarea scutita

Categoria	Pondere	Val. Actua (%)
Structura de rezistenta	45	70
Arhitectura	17	73
Finisaje	25	85
Instalata	13	87
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>76,45</b>

Recapitulatie

Cost de inlocuire brut la data	483.343,57 lei
(actualizat cu rata inflatiei)	102.870,04 euro
	581,72 euro/m
Cost de inlocuire net la data	113.827,41 lei
(actualizat cu rata inflatiei)	24.470,70 euro
	172,23 euro/m
<b>Cost de inlocuire net, total</b>	<b>113.827 lei</b>

Documente si acte de proprietate.

