

AGENTIA DE EVALUARE SI CONSULTANTA IN AFACERI SRL

CORDUN, STR. BISERICA VECHIE, NR. 3, JUDEȚUL NEAMȚ
4122062/2013, C.I. 16189670
EVALUATOR ANEVAR, LEGITIMATIA 11232/2019
1610137-ARASA, PCT. IANASI

Raport de evaluare

Proprietate nerezidentiala
situata in orasul Targu Neamt, Aleea Targului, bl. A9,
sc. A, parter, judetul Neamt



Septembrie 2019

Evaluare proprietate nerezidentiala - Targu Neamt

1 / 28

5.3.	EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN VENIT	21
5.4.	EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN COST	21
6.	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	23
6.1.	ANALIZA REZULTATELOR	23
6.2.	CRITERIILE VALORII FINALE	23
6.3.	OPINIA FINALA ASUPRA VALORII	23
7.	ANEXE	25
8.	MENTIUNI FINALE	26
8.1.	DECLARATIE PRIVIND CONFORMITATEA EVALUARII (CERTIFICAREA)	26
8.2.	VALIDITATEA RAPORTULUI DE EVALUARE SI A OPINIILOR EXPRESATE	26
8.3.	CONDITIILE LIMITATIVE	27

Evaluare proprietate nerezidentiala - Targu Neamt

3 / 28

Anex 2 HCL 111/30 din 01.2020

CUPRINS

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	6
IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI desemnati	6
SCOPUL EVALUARII	6
IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII	6
DATA EVALUARII	6
INSPECTIA	6
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	7
1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	7
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI desemnati	7
1.3. SCOPUL EVALUARII	7
1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII	7
1.5. TIPIUL VALORII	7
1.6. DREPTURILE EVALUATORULUI	7
1.7. DATA EVALUARII	7
1.8. DATA REDACTARII RAPORTULUI DE EVALUARE	7
1.9. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII	7
1.10. INSPECTIA	7
1.11. CONCLUZIILE INSPECTIEI	8
1.12. AMPLASAREA INVESTIGATIEI	8
1.13. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE S-A BAZAT RAPORTUL DE EVALUARE	8
1.14. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	8
1.15. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISPUNERE SAU PUBLICARE	9
1.16. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR	9
2. DESCRIEREA RAPORTULUI	11
2.1. ETAPELE PARCURSE	11
2.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE	11
2.3. ABORDAREA PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA	11
2.4. ABORDAREA PRIN VENIT	12
2.5. ABORDAREA PRIN COST	13
3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE	15
3.1. DESCRIEREA ALFABETIC	15
3.2. IDENTIFICAREA EVENTUAL ALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	15
3.3. DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATATI SI AMPLASARE	15
3.4. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT	16
3.5. HARTA LOCALITII	16
3.6. DESCRIEREA PROPRIETATII	17
3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE	17
4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	18
4.1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE	18
4.2. GRADUL DE CONSTRUIRE A ZONEI	18
4.3. EVOLUTIA VALORILOR IMOBILIARE	18
4.4. OFERTA	18
4.5. CERERE	18
4.6. ECHILIBRIUL PIETII	18
4.7. FACTORII CARE AR AFECTA VANZABILITATEA	18
5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA	20
5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE	20
5.2. EVALUAREA PROPRIETATII. ABORDAREA PRIN PIATA	21

Evaluare proprietate nerezidentiala - Targu Neamt

2 / 28

04 Septembrie 2019

In atentia: Clientul: Oras Targu Neamt;
Destinatarii: Oras Targu Neamt

Stimate(i) Doamne/Domni,

Ref: Evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt, Aleea Targului, bl. A9, sc. A, parter, judetul Neamt

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra pentru evaluarea proprietatii situate in orasul Targu Neamt, avem placerea sa va prezentam concluziile raportului de evaluare:

Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorii prezentei lucrari este SC AFCA SRL - Cordun, societate comerciala cu capital privat reprezentata de Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI si EBM.

Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Clientul: Oras Targu Neamt

Destinatarii: Oras Targu Neamt

Alti utilizatori desemnati: nu e cazul

Scopul evaluarii

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a imobilului in vederea concesiunii.

Identificarea activului supus evaluarii

Obiectul supus evaluarii este reprezentat de imobilul "Dispensar nr. 3" cu suprafata utila de 80,99 mp si suprafata construita 93,00 mp, amplasat in orasul Targu Neamt, Aleea Targului, bl. A9, sc. A, parter, judetul Neamt.

Nu exista documente care sa ateste identificarea cadastrala si inscrierea in Cartea Funciara.

Data evaluarii

Data evaluarii este 04.09.2019.

Inspectia

Proprietatea a fost inspectata in data de 14.08.2019 de catre dl Casapu Ioan impreuna cu dl Iovonia Ciprian (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea in totalitate, zona, imprejurimile si vecinatatile in care este amplasata.

Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in acest raport, au rezultat urmatoarele valori:

Valoarea de piata:	
44.871 €	212.115 lei

Evaluare proprietate nerezidentiala - Targu Neamt

4 / 28

Valoarea redevenței anuale: 46,17 €/mp/an

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, EDM
Membru ANEVAR



Note:

- 1) Activitate semnificativă PV-1
- 2) Curs B.N.R. din data de 04.09.2019 = 4,7272 lei/euro

Argumentarea valorii

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Cursul de schimb valutar luat în considerare este cel anunțat de BNR pentru data de 04.09.2019 respectiv 4,7272 LEI/EUR.
- Valoarea estimată în LEI și EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea proprietății, a pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului leu/EUR) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul euro nu este neapărat liniară.
- valoarea a fost exprimată fiind scutit exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport, conforme cu standardele europene și internaționale ale evaluatorilor;
- datele folosite în prezentul raport au fost obținute de la client, evaluatorul nesusținându-și responsabilitatea pentru veridicitatea și acuratețea acestora;
- valoarea nu ține cont de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

1.4. Identificarea activului supus evaluării

Obiectul supus evaluării este reprezentat de imobilul "Dispensar nr. 3" cu suprafața utilă de 80,99 mp și suprafața construită 95,00 mp, amplasat în orașul Targu Neamt, Aleea Targului, bl. A9, sc. A, parter, județul Neamt.

Nu există documente care să ateste identificarea cadastrală și înscrierea în Cartea Funciara.

1.5. Tipul valorii

Tipul valorii estimat în prezentul Raport de evaluare este estimarea valorii de piață în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) compuse din ediția 2013 a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 2013) precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare elaborate de către ANEVAR.

Definiția valorii de piață: "suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cinstirea de cauză, prudent și fără constrângere."

Standardele ANEVAR aplicate în acest raport de evaluare sunt: SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru General); SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobiliare.

1.6. Drepturile evaluate

Drepturile evaluate sunt drepturi de proprietate depline asupra obiectului evaluării deținute de Orașul Targu Neamt.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 04.09.2019.

1.8. Data redactării raportului de evaluare

Data redactării raportului de evaluare este 04.09.2019.

1.9. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Conform Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018 în Documentarea pentru elaborarea evaluării "Evaluatorul trebuie să prezente mustră în care a fost inspectată proprietatea imobilului subiect și în care a fost efectuată orice investigație".

Prezentul Raport de evaluare a fost elaborat pe baza inspectiei proprietății subiect, a documentelor primite de la client, a analizei de piață, a raționamentului Evaluatorului și a altor surse de informații menționate în cadrul raportului.

1.10. Inspectia

Proprietatea a fost inspectată în data de 14.08.2019 de către dl Casapu Ioan împreună cu dl Iovșan Ciprian (reprezentant). Evaluatorul a inspectat proprietatea în totalitate, zona, împrejurimile și vecinătatea în care este amplasată.

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul prezentei lucrări este SC AECA SRL - Cordon, societate comercială cu capital privat reprezentată de dl Casapu Ioan, Evaluator Autorizat, membru titular ANEVAR, calificat EPI și EDM.

AECA SRL - Cordon, este societate comercială cu capital privat
Date de identificare ale societății:
CUI: 16006670
Data înființării:
Înregistrarea în Registrul Comerțului sub nr. 02771862/2003
Membru asociat ANEVAR - conform certificat nr. 0201/2019
Cont bancar: BCR SICURSAL ROMAN
Tel./fax: 0233748354
Tel./mob: 0721366921
E-mail: ioan_casapu@yahoo.com

Activitatea de bază a firmei este de evaluare pentru societățile comerciale cu următoarele activități:

- Evaluări societăți comerciale pentru fuziune/divizare
- Evaluări proprietăți imobiliare și bunuri mobile pentru vânzare
- Evaluări proprietăți imobiliare pentru impozitare
- Raporturi financiare
- Constituire de capital social
- Dobândire de credite bancare
- lichidări societăți comerciale

Specialistul firmei, asistat de evaluator, are calitatea de membru titular ANEVAR legitimat în 12.12.2019.

Firma are certificat privind asigurarea colectivă de răspundere profesională a evaluatorului uniform Certificat nr. 0721694/10.01.2019.

Pentru a putea aborda activități din domenii economice diferite, AECA are contracte de colaborare cu specialiști autorizați, cu studii universitare, profesori, evaluatori, etc.

Firma dispune de logistică necesară pentru desfășurarea activității: rețea de calculatoare, conexiune internet, mijloace de transport, telefonie mobilă.

Aria de desfășurare a activității cuprinde județele: Neamt, Suceava, Bacău, Iași, Vaslui.

Evaluatorul nu a avut și nu are nici un interes față de proprietatea evaluată și nici înțelegere implicată, iar onorariul nu a depășit de nădădea valoarea raportată, care ar favoriza clientul.

1.2. Identificarea clientului și a oricoror alți utilizatori desemnați

Clientul: Oraș Targu Neamt.

Destinatarii: Oraș Targu Neamt

Alți utilizatori desemnați: nu e cazul

1.3. Scopul evaluării

Scopul acestui Raport de evaluare este stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea concesiunii.

1.11. Concluziile inspectiei

Inspectia a fost efectuată în data de 14.08.2019, cu această ocazie Evaluatorul a constatat următoarele:

1. Imobilul se află într-o stare bună, prezintă finisaje de calitate medie;
2. Zona în care se află imobilul este o zonă rezidențială și comercială centrală, formată din blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+4; la parterul curtea se află spații comerciale, locuințe unifamiliale, construcții independente cu destinația de spații comerciale, unități de învățământ, institutii de cult;
3. Zona dispune de toate utilitățile: energie electrică, apă, canalizare, gaz. Drumurile care delimitază zona sunt asfaltate.
4. Accesul se face din Aleea Targului.

1.12. Amplasarea investigatiei

Proprietatea a fost inspectată vizual de dl Casapu Ioan. Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra subiectului evaluării și nu a putut fi făcut răspundere pentru existența unor vicii ascunse (neapertente), care ar putea influența în vreun sens valoarea.

1.13. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat raportul de evaluare

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în baza următoarelor surse:

- Documentele puse la dispoziție de către client;
- Informații publice preluate de pe site-urile de oferte imobiliare (www.imobiliare.ro, www.imopedia.ro, www.olx.ro, www.imobiliare.net, www.milivase.ro, etc.);
- Informații despre locație cu ajutorul www.maps.google.com, google earth, <http://goportal.ancp.ro/geoportul-imobil/lan.html>, programul TransDatRoi.D1;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori și comparatori imobiliari de pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații colectate la inspectie;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate

1.14. Ipoteze și ipoteze speciale

- În elaborarea lucrării au fost luate în considerare factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nici o informație. După cunostința evaluatorului toate aceste informații sunt corecte;
- Nu se asumă nici o responsabilitate în legătură cu situația juridică sau considerată privind titlul de proprietate și se presupune ca titlul de proprietate este valabil și cu proprietatea poate fi tranzacționată;
- Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini. Informațiile furnizate sînt considerate autentice dar nu se da nici o garanție asupra preciziei lor. Documentațiile tehnice puse la dispoziție de către client se presupun a fi corecte;
- Evaluarea este bazată pe informațiile din documentele furnizate de client considerate autentice precum și pe informațiile obținute din inspectia la fața locului;
- Obiectivul evaluării nu este verificarea autenticității documentelor de proprietate sau alte investigații referitoare la proprietatea de evaluat, dar toate problemele legale cunoscute trebuie comentate în raportul de evaluare;



- Evaluatorul nu este responsabil pentru aspectele economice și fizice care pot apărea după data evaluării și care pot influența valoarea proprietății.
- Se presupune că proprietatea imobilizată evaluată nu are alte aspecte ascunse decât cele menționate în raportul de evaluare referitoare în teren sau structura clădirii.
- Evaluatorul nu realizează analiza geotehnică a terenului sau analiza tehnică a clădirii, dar toate aspectele vizibile referitoare la acestea vor fi luate în considerare la evaluare.
- Evaluatorul nu este expert de mediu și nu poate realiza astfel de analize profesionale speciale ale proprietății dar orice factor vizibil de contaminare și poluare va fi luat în considerare în raportul de evaluare.
- Se presupune că toate licențele și autorizațiile pot fi reînnoite pentru orice utilizare potențială.
- Acest raport de evaluare este confidențial în relația beneficiar-evaluator.
- Valorile estimate în prezentul raport se bazează pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai cererii sau ofertei pe termen scurt și mediu, așa cum au fost prezentați în raport. Aceste prezicții se pot schimba în funcție de evoluția economică viitoare.
- Evaluatorul obține informații, căutăm și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile pornind de la premisa că acestea sunt adevărate și corecte.
- Raportul de evaluare îl păstrează valabilitatea numai în situații în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- Documentație constructivă au fost preluate din documente poses la dispoziție de către beneficiar. Aceste documente sunt anexate la prezentul raport de evaluare.
- Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive și fotografii ale proprietății, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și a stării acestora și pentru a ajuta pe client în aprecierea corectă calitativ și cantitativ.
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra proprietății imobiliare, efectuând doar o inspecție vizuală și nu va putea fi făcut responsabil pentru existența unor vicii ascunse (reaparente), care ar putea influența în vreun sens valoarea.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe întregul fracționat va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobilizată evaluată. Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de client sau reprezentanții acestuia, precizia lor fiind responsabilitatea acestora.

Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legitimitate în valoarea de asigurare.

Nu se asuma responsabilitatea față de nici o altă persoană în afară de Clientul care solicită evaluarea și nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube cauzate de orice persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza prezentului raport.

1.16. Declarația de conformitate a evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Prezentul Raport de evaluare este elaborat în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018 adoptate de ANEVAR și nu au intervenit deviații față de acestea.

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul Clientului și al Destinatarului (dacă există). Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă și prealabilă a Evaluatorului. Conținutul scris al Evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor categorii de public, prin prospecte, menouri, publicitate, relații publice, informații, vizare sau alte mijloace.

2. DESCRIEREA RAPORTULUI

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

Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către Evaluator și prin analiză lor s-a format opinia Evaluatorului privind valoarea de piață.

2.1. Etapele parcurse

- documentarea, pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către Client;
- inspecția amplasamentului și a zonă;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor colectate, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru determinarea valorii proprietății;
- procedura de evaluare care conforma cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

2.2. Cea mai bună utilizare

Unul din principiile evaluării proprietății imobiliare îl constituie principiul celei mai bune utilizări, care "îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar".

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare poate fi combinarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilisește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor:

- se stabilește dacă o utilizare este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață,
- se reflectă cerința de a fi permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificanțele din planul urbanistic,
- cerința ca valoarea sa fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piață, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei în această utilizare, peste profitul generat de utilizarea existentă.

2.3. Abordarea prin piață. Metoda comparativă de piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzătorilor. Este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței pentru o gamă de proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu subiectul evaluării.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau în oferte care nu sunt valabile în data evaluării.

Aplicarea acestor metode a fost facilitată de informațiile furnizate de agenții imobiliare, site-uri web specializate și publicații locale, care prezintă informații privind oferte de proprietăți imobiliare comparabile.

2.4. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea prin-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea veniturilor într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate de corecționare de actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- capitalizarea veniturilor, în care un venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totală.
- fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă,
- diferente modele de evaluare a opțiunilor.

În cazul unei investiții imobiliare, neei venit ar putea fi sub forma de chirie: în cazul unei clădiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie numată (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent, în cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor”.

Fluxul de venit identic este utilizat apoi pentru a indica valoarea prin-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rata de capitalizare. Aceasta reprezintă câștigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensele proprietarului. Aceasta metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu poate fi credibilă în situații cu, în perioadele viitoare, venitul se aștepta să se modifice într-o măsură mai mare decât se aștepta pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului.

În astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o

perioada viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensele proprietarului, atâta timp cât fluxul de numerar în cauză.

Randamentul sau rata de actualizare comentează mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de acestia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea *valorii de piață*, rata va proveni din examinarea rentabilităților implinite din prețuri plătite pentru drepturile asupra *proprietății imobiliare* tranzacționate pe piață, între participanții pe piață.

Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată plecând de la o „rată fără risc” a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice dreptului particular asupra *proprietății imobiliare*.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprimă în niveluri curente (termeni reali) sau dacă previziunile au fost corectate cu includerea inflației sau deflației viitoare așteptate.

2.5. Abordarea prin cost

Această abordare este deosebit de utilă în evaluarea unor construcții noi sau aproape noi și pentru acele proprietăți ce nu se vând frecvent pe piață. Rezultatele pot fi folosite pentru comparații cu rezultatele altor abordări ce se pot aplica.

Abordarea prin cost, cunoscută și sub denumirea de metoda antreprenorului, este o metodă de evaluare acceptată pe plan internațional și prin care se stabilește valoarea unei proprietăți pe baza costului de achiziționare al terenului și de construire a unei noi unități, cu ajustări utilizate (sau adaptate a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare).

În cazul unei proprietăți vechi, pentru estimarea unui preț care reflectă aproximativ valoarea de piață, se acordă unele alocări (repatriari) pentru diferitele forme de depreciere cum ar fi deprecierea fizică, deprecierea funcțională sau tehnologică și deprecierea economică sau externă, pentru a estima un preț care reflectă aproximativ valoarea de piață.

Costul de înlocuire se referă la suma de bani pe care o persoană se așteaptă să o plătească pentru o proprietate cu aceeași vechime, marime și finisaje. În general, se încearcă să se stabilească prețul unei exemplare alternative sau unei reproduceri/copii cât mai apropiată de original în ceea ce privește material de construcție, arhitectură, finisaje, instalațiile proprietății subiect.

Abordarea prin costuri presupune determinarea Costului de Reproducție (CR) sau Costului de Înlocuire Brut (CIB) și apoi scăderea din acesta, pe măsura deprecierilor: fizice, funcționale și economice. Se obține astfel Costul de Înlocuire Net (CIN).

Metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

Cost de înlocuire brut – Depreciere (totală) = Valoare/CIN (costul de înlocuire net)

Abordarea prin cost reprezintă costul curent al unei proprietăți (ca și cum ar fi nouă), minus deprecierea din orice cauză: fizică, funcțională, economică. Evaluatorul identifică proprietatea care trebuie evaluată (în cauză), estimează costul curent de înlocuire/reproducție de nou și scade deprecierea totală, care face ca proprietatea să fie mai puțin atragătoare față de situația când ar fi fost nouă.

3. PREZENTAREA DATELOR DESPRE PROPRIETATE

3.1. Descrierea juridică

Bunul imobil evaluat prin prezentul raport de evaluare se află în proprietatea Orașului Târgu Neamț. Asa cum rezultă din identificarea documentelor prezentate, dreptul de proprietate este deplin.

- Schița imobilului "Dispensar nr. 3".

3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

În prezentul raport se evaluează tot ceea ce ține de construcție, amănunțit ca piesele de mobilier și albu bunuri mobile care reanțegues în prezent proprietatea evaluată, nu sunt luate în considerare de evaluator și nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.

3.3. Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare

Târgu Neamț este al treilea oraș cu mărime din județul Neamț. Localitatea este renumită pentru Cetatea Neamțului, ridicată de Petru I Mușat, pentru casa unde a crescut poeta Veronica Micle și de asemenea, prin școlă (azișii cartierul) Humulești, leagănul copilăriei posesorilor din Creangă. De asemenea, orașul este centrul unui areal din nordul județului Neamț în care se găsește aproximativ 20 de mănăstiri ortodoxe, unele de o importanță valoare artistică și culturală, de exemplu Vîrăsești, Agapia sau Secu.

Localizare și așezare geografică

Orașul Târgu Neamț este așezat în partea central-estică a României. Orașul este situat în o altitudine medie de 365 m, pe terasa râului Ozana, un afluent al Moldovei, care se varsă în râul Siret. Prin așezarea sa, orașul se află, de asemenea, în intrarea în Depresiunea Neamțului, la poalele Căminii Plesu, Vârful Vănturii (624 m). Principalele forme de relief sunt Depresiunea Neamțului (Ozana - Topolita) și dealurile și culmile ce tin de Subcarpații Moldovei: Căminia Plesu (culme submontană) în nord, dealurile Măvălelor, Hamulești și Ocea în sud, și dealul Boșca care închide valea Ozanei în est. Căminia Plesului, cu o lungime de 24 km, situată la nord, are înălțimea maximă de 913 m. Înspre orașul Târgu Neamț, se află Vârful Vănturii care are altitudinea de 623 m, ce se ridică cu aproape 250 m densure albiei râului Ozana, printr-o pantă stîncoasă.

Înpre sud dealurile au aspect de coline datorită înălțimilor lor nu foarte mari: Dealul Măvălelor (449 m), dealul Humulești (410 m), dealul Ocea (409 m). Dealul Boșca este situat pe latura estică a orașului Târgu Neamț, pe cîntăritul părții a râului Ozana, la ieșirea din depresiunea subcarpatică. Are altitudinea maximă de 582 m și străjuiește întreaga vale, mai ales că versantul nordic este mai abrupt. La baza sa se găsește satul Băbea, o mică suburbie a orașului.

Suprafața: 4301 ha

Intravilan: 1349 ha

Extravilan: 2951,5 ha

Populație: Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Târgu Neamț se ridică la 18.695 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 20.496 de locuitori.

Gospodării: 2273

Numele localităților aflate în administrație:

Băbea, Humulești, Humulești Nou

Economie

Abordarea prin cost este cel mai des folosită în evaluarea bunurilor relativ noi sau bunurilor specializate.

Costul de înlocuire brut reprezintă costul curent al unei proprietăți noi asemănătoare, care are cea mai apropiată utilitate echivalentă cu cea a proprietății evaluate, în timp ce costul de reproducție reprezintă costul curent de construcție a unei copii identice a proprietății evaluate, utilizând aceleși sau aproape aceleși materiale. În abordarea prin cost, evaluatorul compare proprietatea în cauză cu una care ar putea să o înlocuiască.

Deprecieri

Deprecierea reprezintă pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natură fizică, funcțională, de exploatare și depreciere economică.

Deprecierea poate fi recuperabilă sau nerecuperabilă. Forme de depreciere considerate pentru calculul CIN sunt:

1. Uzura (deprecierea) fizică
2. Depreciere funcțională
3. Depreciere economică

Deprecierea fizică

Reprezintă pierderea de valoare sau de utilitate a unei activi cauzată de utilizare, trecerea în vârstă a timpului sau de deteriorări, expunere la diverși agenți atmosferici, etc.

Deprecierea funcțională

Reprezintă pierderea în valoare sau de utilitate a unei proprietăți, cauzată de ineficiențe sau nedezvoltări în înalta calitate proprietăți când aceasta este comparată cu o proprietate înlocuită cu mai eficientă și/sau mai puțin costisitoare, pe care tehnologia modernă a dezvoltat-o.

Deprecierea externă

Reprezintă pierderea în valoare sau de utilitate a unei proprietăți cauzată de factori externi proprietății (cum ar fi prețuri majorate la materii prime, manopera ori utilități fără o creștere în prețul produsului), scăderea cererii pentru un produs, asanarea concurenței, reglementări restrictive guvernamentale, inflație, etc.

Deși în perioada comunistă, industria era bine reprezentată prin întreprinderi ca *OLYMPIA SA, Unirea, Arta Decorativă, Fabrica de covoare sau Fabrica de mobilă Târgu Neamț*, azișii turismul este principala activitate și sursă de venituri pentru oraș. Vechile fabrici au fost închise sau privatizate, iar multe dintre ele s-au reabilitat. Singurele industrii importante rămase sunt cea a prelucrării lemnului (ex: Euroforest - care din păcate a falimentat și aceasta), cea textilă (ex: Euroconf, Sofiamat, Cetatea SA) sau cea a prelucrării metalelor (ex: Căuți, Aro Trust).

Activități specifice zonei:

Turism cultural și religios,
Servicii și alimentație publică
Industrializarea lapteului și creșterea animalelor

Activități economice principale:

Servicii și alimentație publică
Turism
Agricultură
Creșterea animalelor
Industria ușoară
Prelucrarea lemnului

Facilități oferite investitorilor:

Infrastructură locală modernizată
Parteneriat public privat pentru dezvoltarea economică a orașului Târgu Neamț

3.4. Informații despre amplasament

Imobilul este amplasat la parterul blocului A9 din Aleea Târgului.

Zona în care este amplasat bunul imobil este o zonă rezidențială și comercială centrală, formată din blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+4E. În parterul canoara se află spații comerciale, locuințe unifamiliale, construcții independente cu destinația de spații comerciale, unități de învătământ, instituții de cult.

Zona de amplasare este delimitată de următoarele artere împotamite de circulație: Bulei Ștefan cel Mare, Bulei Mihai Eminescu, strada Ciuva Vodă, strada Iul. Șerban Târgu.

Accesul: din Aleea Târgului.

3.5. Harta locației



3.6. Descrierea proprietatii

Sistemul constructiv: beton armat, compartimentari interioare/exterioare din caramida plinasee din beton armat, acoperis tip scarpante, cu invelitoare din tabla, realizata termic.

An. P.H.: 1985

Regim de inaltime: P+H.

Utilitati: apa, canalizare, curent electric, gaz.

Descrierea imobilului:

- structura functionala: opt camere;
- suprafata utila: 80,99 mp;
- suprafata construita: 95,00 mp;
- finisaje interioare: parchet si zugraveli cu vopsea lavabila/albata, pardusellile pliate cu gresie;
- tamplaria: din PVC cu geam termopan;
- incalzirea se face prin intermediul unei centrale termice proprii conectata la reseaua urbană de gaz;
- instalatiile sunt din polipropilena iar obiectele sanitare din ceramica;
- stare tehnica: buna.

3.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Se gasesc oferte aseseare la prezentul raport de evaluare.

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Definirea pietei imobiliare specifice

Piata imobiliara specifica a proprietatii subiect este reprezentata de proprietatile imobiliare formate din spatii medicale situate in orasul Targu Neamt si in localitatea Targu Neamt.

4.2. Gradul de construire a zonei

Apreciem gradul de construire al zonei la > 90%.

4.3. Evolutia valorilor imobiliare

La data evaluarii evaluatorul nu a identificat imobile identice sau similare cu subiectului, aria de cautare fiind extinsa la nivelul judetelor limitrofe. Otrăvire ecienta fata de cerere ca urmare a situatiei economice din zona, a nivelului salarizarii si a conditiilor exigente de creditare ale bancilor.

4.4. Oferta

Oferta specifica consta in spatii comerciale/cabinete medicale amplasate la parterul unor blocuri de locuinte construite inainte de anul 1989, cladiri independente cu destinatie de spatii medicale, cu suprafata utila cuprinsa intre 15 mp si 250 mp.

Conform analizei de piata facuta de catre evaluator nu fost identificate oferte de proprietati relativ similare oferite spre vanzare al caror pret de oferta se situeaza in intervalul 450 - 750 eur/mp util. Ofertele de vanzare variata in functie de suprafata utila, etaj, localizare (in plan secundar sau la bulevard), gradul de finisaj si compartimentare.

In ceea ce priveste ofertele de inchiriere Evaluatorul a identificat mai putine proprietati oferite in zona de referinta. S-a constatat ca nivelul chiriei lunare pentru spatii medicale/comerciale se situeaza in intervalul 5 - 8 eur/mp util, in functie de zona de amplasare, suprafata, finisaje. De asemenea s-a constatat ca nu toate spatiile oferite spre inchiriere sunt complet utilitate si mobilate.

4.5. Cererea

Cererea este reprezentata de persoane fizice (medici) care sunt in cautarea de spatii medicale situate in zona centrala a orasului.

4.6. Echilibrul pietei

Analiza pietei la data evaluarii releva un dezechilibru in favoarea cererii, datorita faptului ca cererea este mai restransa fata de oferta. Aceasta situatie s-a mentinut pe fondul lipsei creditarii si a situatiei economice din prezent in Romania.

4.7. Factorii care ar afecta vandabilitatea

Factori pozitivi

1. Localizare buna, in zona circulata;
2. Amplasarea intr-o zona in vecinatatea careia se afla numeroase blocuri de locuinte, proprietati comerciale, instituti de invatamant si publice.

Factori negativi

1. Conjunctura economica generala care afecteaza intreaga piata imobiliara din Romania

Concluzie

La data evaluarii s-a estimat un trend negativ, oferta fiind mai mare decat cererea pentru toate tipurile de proprietati datorita conditiilor exigente de creditare la nivel bancar si a lipsei puterii de cumparare la nivelul cumparatorilor.



5. EVALUAREA PROPRIETATII. ESTIMAREA VALORII DE PIATA

5.1. Cea mai buna utilizare

Pentru stabilirea celei mai bune utilizari, vom lua cont de caracteristicile zonei de amplasare a proprietatii si de caracteristicile pietei imobiliare detersa anterior.

Cea mai buna utilizare trebuie analizata astfel:

• cea mai buna utilizare a terenului liber - considerat ca fiind neocupat;

• cea mai buna utilizare a terenului construit - a proprietatii considerata construita.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor.

Exista posibilitatea ca un teren liber sa fie folosit pentru vanzare sau pentru inchiriere.

Uneori, cea mai buna utilizare poate fi ca terenul sa ramana liber pana cand piata va fi pregatita de dezvoltare imobiliara. Daca se prognozeaza o schimbare in viitor, cea mai buna utilizare actuala este considerata ca o utilizare intermediara.

Exista doua metode pentru determinarea celei mai bune utilizari a terenului liber:

- a) estimarea valorii separate a terenului;
- b) identificarea tranzactiilor comparabile cu terenuri libere.

Aceasta abordare presupune ca proprietarii a gasit un cumparator care solicita teren liber sau care poate fi eliberat prin demolarea constructiei existente.

Din analiza celor patru criterii de stabilire a celei mai bune utilizari, pentru terenul liber am constatat ca aceasta ipoteza nu este posibil fizic, deoarece demolarea, in afara faptului ca nu este rezonabila in conditiile unei astfel de proprietati, ar putea afecta blocurile din apropiere. In plus, proprietatea evaluata face parte dintr-un bloc de locuinte, avand in comun terenul in tota indiviza, plusele, peretii despartitori, scara de acces precum si toate instalatiile de apa, canalizare, electrice, gaz, s.a. Preseparand totusi ca operatiunea de demolare ar fi posibil fizic, aceasta este imposibil din punct de vedere legal. Din acest motiv, se elimina automat testarea celorlalte criterii de stabilire a celei mai bune utilizari pentru terenul liber, fezabilitatea financiara cat si productivitatea maxima.

In eventualitatea in care ar fi existat posibilitatea eliberarii terenului de constructiile existente, prin demolare, am analiza cea mai buna utilizare a terenului liber construit, prin aceasta metoda stabilind valoarea reziduala a terenului liber.

Astfel, am analiza utilizările care indeplinesc criteriile de permise legale si posibile fizice, pentru a determina daca ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare și amortizarea capitalului.

Dintre utilizările care sunt fezabile financiar, cea mai buna utilizare ar fi cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului.

Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita

Cea mai buna utilizare a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui atribuita unei proprietati imobiliare, prin constructiile ce ii apartin.

Utilizarea ce maximizeaza valoarea unei proprietati in functie de rata de fructificare pe termen lung si riscul asociat, este cea mai buna utilizare a terenului construit.

Pe baza amplasamentului si analizand caracteristicile proprietatii subiect Evaluatorul aproeaza ca utilizarea actuala reprezinta Cea Mai Buna Utilizare.

Evaluarea se face in ipoteza celei mai bune utilizari respectiv utilizarea prezenta.

5.2. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin piata

Pentru evaluarea proprietatii subiect s-au folosit comparabilele din Anexa:

Pe baza celor 3 comparabile prezentate s-a estimat valoarea de piata a proprietatii la valoarea de:

Valoare Abordare prin piata	
34.599 €	163.556 lei

** nu include T.V.A.*

Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexa 1.

5.3. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin venit

S-a evaluat prin abordarea prin venit cabinetul medical cu suprafata utila de 80,99 mp.

Conform celor de mai sus pentru proprietatea evaluata, s-a estimat nivelul chiriei obtinabile de 6 euro/mp.

Gradul de neocupare a fost estimat la 0% pe baza informatiilor de la proprietati similare.

Cheltuielile pentru proprietate au fost estimate de catre evaluator astfel:

Cheltuieli cu impozitul pe proprietate 519 euro/an;

Cheltuieli cu asigurarea 86 euro/an;

Cheltuieli cu managementul proprietatii 250 euro/an;

Calculul ratei de capitalizare s-a facut in cel mai corect mod pornind de la informatiile concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactiile inchetate pentru proprietati similare. Nivelul ratei de capitalizare pentru proprietatea subiect a fost estimat la 11,20%.

Valoarea de piata estimata prin abordarea prin venit este de:

Valoare Abordare prin venit	
44.871 €	212.115 lei

** Valoarea nu include T.V.A.*

Modul de calcul este prezentat pe larg in Anexa 2.

5.4. Evaluarea proprietatii. Abordarea prin cost

Costul de inlocuire brut (CIB)

In cazul constructiei, s-a aplicat metoda costurilor segregate pe laza:

* COSTUL DE INLOCUIRE BRUT A FOST PRELUAT DIN Fișa nr. 1, Pagina 11, Ediția Septembrie 2015 DIN CATALOGUL "INDREPTAR TEHNIC PENTRU EVALUAREA IMEDIATA, LA PRELUL ZILEI, A COSTURILOR ELEMENTELOR SI CONSTRUCTIILOR DE LOCUINTE PROCENTUAL SI VALORIC, AUTORI SORIN TURCUS SI AUREL CRISTIAN, EDITURA MATHKROM BUCURESTI"

6. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1. Analiza rezultatelor

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate anterior, au rezultat urmatoarele valori:

Nr. cad.	Descriere	Abordarea prin piata		Abordarea prin venit		Abordarea prin cost	
		euro	lei	euro	lei	euro	lei
FAHA NR. CAD. 3	Spatiu medical DISPENSAR NR 3	34.599	163.056	44.871	212.115	40.051	189.328
DISPEN SAR NR 3	Su=80,99 mp	34.599	163.556	44.871	212.115	40.051	189.328

6.2. Criteriile valorii finale

Criteriile pentru formularea si estimarea opiniei finale, fundamentata, clara si semnificativa, asupra valorii sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea

Conform acestui criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii evaluate si la viabilitatea pietei specifice. Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.

Precizia

Conform acestui criteriu, precizia unei evaluari este masurata de incertotena in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de ajustari aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de ajustari si ajustari absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, ajustarea totala nota este un indicator mai ninsigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca imprecuziile in ajustari pozitive si negative se compenseaza.

Cantitatea informatiilor

Conform acestui criteriu, adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta indicatiei valorii, determinate printr-o comparatie sau printr-o metoda. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termenii statisticii, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.

6.3. Opinia finala asupra valorii

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor, a scopului evaluarii precum si analiza celor mai bune utilizari, evaluatorul opineaza pentru valoarea de piata obtinuta prin abordarea prin venit respectiv valoarea de:

** Uzura fizica estimata cf. Ghid Cuprinzand Coeficientii de Uzura Fizica Normala a mijloacelor Fixe din Grupa 1, "Constructii" Indicatori PI38-99, PAGINA 177, ANEXA NR. 13

Costul de inlocuire brut (CIB) a fost estimat la valoarea de:

Costul de inlocuire brut (CIB) a fost estimat la valoarea de:	
61.617 €	291.274 lei

Dezilitile sunt prezentate in anexe.

Deprecieri

Deprecierea reprezinta pierderea de valoare din mai multe motive, incluzand factori de natura fizica, functionala, de exploatare si de depreciere economica.

Deprecierea fizica

Pentru proprietatea evaluata deprecierea fizica normala estimata este de 55,00% calculata conform Anexelor din GEV500.

Deprecierea functionala

In cazul proprietatii evaluate nu s-a estimat depreciere functionala.

Deprecierea externa

In cazul proprietatii evaluate nu s-a estimat depreciere externa.

Costul de inlocuire net (CIN) a fost estimat la valoarea de:

Costul de inlocuire net (CIN) a fost estimat la valoarea de:	
40.051 €	189.328 lei

** nu include T.V.A. Dezilitile sunt prezentate in anexe.*

Avand in vedere toate cele prezentate anterior valoarea de piata estimata prin abordarea prin cost este de:

Valoare Abordare prin cost	
40.051 €	

** Valoarea nu include T.V.A.*

Valoarea de piata:	
44.871 €	212.115 lei

Valoarea redeventei anuale: 46,17 €/mp/an	
---	--

Casapu Ioan

Evaluator Autorizat EPI, FBM
Membru ANEVAR



Note:

- 1) Valoarea este in lei fara TVA
- 2) Curs B.N. B. din data de 01.01.2019 - 1.5772 lei/euro

918,35
202,12 lei mp/an

918,35 x 205 = 379,26

WEBURST/

Anexa 2: Abordarea prin venit. Capitalizarea directa

Elemente de calcul	U.M.	Valoare in euro
Suprafata utila	mp	80,98
Chirie de piata estimata	euro/mp	6,6
Chirie lunara neta estimata		490,6
Minus:		
Valoare concasare teren (euro/luna)		-
Venit brut potential (VBP) anual		5.861,6
Minus:		
Pierdere din recuperare	- 0 % din VBP	0,6
Venit brut efectiv (VBE) anual		5.861,6
Minus cheltuielile proprietatului:		
Cheltuieli cu impozitul pe proprietate		-51,9
Cheltuieli cu asigurarea		-93,8
Cheltuieli cu managementul proprietatii		-250,0
Cheltui renovare estimate		0,6
Venit net anual (VNE)		5.026,6
Rata de capitalizare, c		11,20%
Valoarea estimata a proprietatii (in euro)		44.871,6
Valoarea estimata a proprietatii (in lei)		212.115 lei

Curs de schimb BNR la 04.09.2019

4,7272

Table with multiple columns and rows, mostly illegible due to low resolution and blurring.

Anexa 3: Abordarea prin cost. Evaluarea cladirii

Descriere	UM	SPATIU MEDICAL DISPENSAR, NR.3
Arie desfasurata (estmata)	mp	95,00
Cost unitar per mp construit	euro/mpc	604,26
TVA	%	24%
Cost unitar per mp construit fara TVA	euro/mpc	649,60
Corectie fata de catalog	%	0%
Cost per mp rezultat	euro/mpc	649,60
Cost per mp rezultat	lei/mpc	3.066,05
Cost de inlocuire Brut (100%)	euro	61.617,6
Cost de inlocuire Brut (100%)	lei	291.274 lei
Cost de inlocuire Brut (100%)	euro/mp	649,6
Cost de inlocuire Brut (100%)	lei/mp	3.066 lei
Minus corectii:		
Depreciere fizica (in %)	%	35,00%
Valoarea corectie	euro	21.566
Depreciere functionala (%)	%	0,00%
Valoarea corectie	euro	-
Depreciere externa (%)	%	0,00%
Valoarea corectie	euro	-
Total Corectii (%)	%	35,00%
Valoarea corectii	euro	21.566,6
Valoarea corectii	lei	101.846 lei
COST DE INLOCUIRE NET (CIN)	euro	40.051,6
COST DE INLOCUIRE NET (CIN)	lei	189.328 lei
COST DE INLOCUIRE NET (CIN)	euro/mp	422,6
COST DE INLOCUIRE NET (CIN)	lei/mp	1.893 lei
VALOARE FINALA	EURG	40.051,6
VALOARE FINALA	LEI	189.328 lei

Curs de schimb BNR la 04.09.2019

4,7272

Note:
"COSTUL DE INLOCUIRE BRUT A FOST PRELUAT DIN Fisa nr. 1, Pagina 11, Editia Septembrie 2015 DIN CATALOGUL "INDEPTAR TEHNIC PENTRU EVALUAREA IMEDIATA, LA PREIUL ZILEI, A COSTURILOR ELEMENTELOR SI CONSTRUCTIILOR DE LOCUINTE PROCENTUAL SI VALORIC, AUTORI SORIN TURCU SI AUREL CRISTIAN, EDITURA MATRIXROM BUCURESTI"

Anexa 4: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Numar catalogetic	Descriere	Abordarea prin piata	Abordarea prin cost	Abordarea prin venit	Valoarea de piata
PAVA NR. CAD DISPENSAR NR. 3 SIR 80,06 mp NR. 3		31.598,6 € 163.050 lei	40.051,6 € 189.328 lei	44.871,6 € 212.115 lei	44.871,6 € 212.115 lei
		34.898 € 163.050 lei	40.051 € 189.328 lei	44.871 € 212.115 lei	44.871 € 212.115 lei

4,7272

Curs de schimb BNR la 04.09.2019

