



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI
DOBROEȘTI



HOTĂRÂREA nr. 8

privind însușirea rapoartului de evaluare pentru spațiul cu destinația de cabinet medical de pe teritoriul U.A.T.Dobroești

Analizând temeiurile juridice, respectiv:

- a. art. 15, alin. (2), art. 120, alin. (1), art. 121, alin. (1) și (2) și art. 138, alin. (4) și alin. (5) din Constituția României;
- b. art. 3 și art. 4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199 / 1997;
- c. art. 10 alin.(2) și ale art. 15 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică,
- d. O.U.G nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică,
- e. H.G nr.168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a O.U.G nr.54/2006;
- f. H.C.L. Dobroești nr. 16/ 1999 privind Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Dobroești;
- g. H.G. 930/ 2002 privind atestarea domeniului public al comunei Dobroești precum și al orașelor și comunelor din județul Ilfov;
- h. Legea nr. 52/ 2003 republicată, privind transparența decizională în administrația publică,
- i. Legii nr. 24 / 2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de

- a. Raportul de evaluare înregistrat cu nr. 6948 / 22.01.2025 privind spațiul cu destinația de cabinet medical situat în comuna Dobroești, str. Soldat Iancu Petre, nr. 21, județ Ilfov, întocmit de societatea EVALFIX TEHNIC SRL.

Luând act de:

- a. proiectul de hotărâre nr. 5/2025 inițiat de Primar Valentin-Laurențiu Condu;
- b. referatul de aprobare al domnului Primar Valentin-Laurențiu Condu;
- c. Referatul de specialitate întocmit de administratorul public – dl. Săbău Marius, înregistrat sub nr. 7243 / 31.01.2025;
- d. avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local.

În temeiul prevederilor 129 alin. 2 lit. d, alin. 4 lit. c, alin. 7 lit. n, art. 139 și art. 196 alin. (1)

lit. a) din Codul administrativ adoptat prin OUG nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare.

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DOBROEȘTI

întrunit în a doua ședință din 2025

adoptă prezenta

HOTĂRĂȘTE

Art.1 Se aprobă Raportul de Evaluare privind spațiul cu destinația de cabinet medical de pe teritoriul U.A.T.C. Dobroești, potrivit Anexa nr. 1 parte integrantă din prezenta hotărâre

Art. 2 Se aprobă redevența la valoarea rezultată din Raportul de evaluare înscris în Anexa nr. 1, în sensul că nivelul valoric al redevenței este de 17 lei/mp/lună, privind suprafața de 44,72mp, la imobilul din com. Dobroești, sat Dobroești, str. Soldat Iancu Petre, nr. 21, județ Ilfov.

Art. 3. Primarul, Secretarul General și compartimentele de specialitate din cadrul Primăriei comunei Dobroești vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 4 Prezenta hotărâre poate fi contestată în condițiile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 5 Prezenta hotărâre are caracter individual.

Art. 6 Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin grija Secretarului General al comunei și se transmite prin intermediul secretariatului Consiliului Local, către:

- Instituția Prefectului,
- Compartiment taxe și impozite locale
- compartiment relații cu publicul, registratură;
- prin afișare la sediul Primăriei Dobroești cât și pe site-ul www.primariadobroesti.ro

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
FLEICAN LEONARD FLORIN



Contrasemnează pentru legalitate
p. Secretar General
Adriana IUMITRU GEOLEA



Hotărârea nr. 8 – Dobroești – Ilfov 11.02.2025

Prezenta Hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local Dobroești în ședință ordinară din data de 11.02.2025 cu 16 voturi „pentru”, niciun vot împotrivă, niciun vot abținere, cu respectarea prevederilor art. 140 alin. (1) din Codul Administrativ 2019, cu modificările și completările ulterioare.

Hotărârea nr. 8 – Dobroești – Ilfov 11.02.2025

Prezenta Hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local Dobroești în ședință ordinară din data de 11.02.2025 cu 16 voturi „pentru”, niciun vot împotriva, niciun vot abținere, cu respectarea prevederilor art. 140 alin. (1) din Codul Administrativ 2019, cu modificările și completările ulterioare.

CARTUȘ CARE SE COMPLETEAZĂ ANTERIOR ATESTĂRII AUTENTICITĂȚII HOTĂRĂRII, SUB nr. 8 / 11.02.2025				
PROCEDURA DE VOT UTILIZATĂ:		<input checked="" type="checkbox"/> DESCHIS <input type="checkbox"/> prin ridicarea mâinii <input type="checkbox"/> prin apel nominal		<input checked="" type="checkbox"/> SECRET <input type="checkbox"/>
HOTĂRÂRE CU CARACTER NORMATIV		DA/NU >	NU	HOTĂRÂRE CU CARACTER INDIVIDUAL
				DA/NU
0.a.	Hotărâre care se adoptă cu votul:	majorității calificate de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție	DA/NU >	12
0.b.		majorității absolute a consilierilor locali în funcție	DA/NU >	DA
0.c.		majorității simple a consilierilor locali prezenți	DA/NU >	
1.	Numărul consilierilor locali, potrivit legii			17
2.	Numărul consilierilor locali în funcție (rând 2 ≥ rând 1 și rând 2 = rând 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9)			16
3.	Numărul consilierilor locali prezenți la adoptarea hotărârii (rând 3 ≤ rând 2 și rând 3 = rând 4 + 5 + 6 + 9)			16
4.	Numărul voturilor „PENTRU” (rând 4 ≤ rând 3); hotărârea este adoptată numai dacă rând 4 ≥ rând 0			16
5.	Numărul voturilor „ÎMPOTRIVĂ” (rând 5 ≤ rând 3)			0
6.	Numărul voturilor „ABȚINERE” (rând 6 ≤ rând 3)			0
Voturile „ABȚINERE” se numără la voturile „ÎMPOTRIVĂ”.				
7.	Numărul consilierilor locali care absentează motivat			0
8.	Numărul consilierilor locali care absentează nemotivat			0
9.	Numărul consilierilor locali care nu iau parte la deliberare și la adoptarea hotărârii, neavând drept de vot a se avea în vedere dispozițiile art. 228 și 243 alin. (1) lit. n) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările ulterioare			0
NOTĂ: 1. În numărul consilierilor locali este/sunt inclus/incluse și viceprimarul/viceprimarii, după cum numărul voturilor cuprinde și votul acestuia/acestora; pentru consiliul județean sintagma „consilierilor locali” se înlocuiește cu „consilierilor județeni”, iar cea de „viceprimari” cu „vicepreședinții consiliului județean”. 2. Dacă la rândul 9 nu este niciun consilier local în această situație, se trece „zero”, iar pe rândul corespunzător nominalizării consilierilor locali respectivi, se menționează „nu este cazul”.				

2025

RAPORT DE EVALUARE

privind estimarea valorii redeventei pentru

Cabinet Medical in suprafata de 44.72 mp utili
Str. Soldat Iancu Petre, nr. 21, Comuna Dobroesti, Jud. Ilfov



Serie/Nr.: TH-288-140125

Valoare redeventa minima lunara / mp	17	RON
Valore redeventa lunara	753	RON
Valore redeventa anuala	9.031	RON

Întocmit,
 Evaluator autorizat EPI, EBM - ANEVAR - Leg.18128, 2025
 Blanaru Veronica Georgiana



CARACTERISTICILE IMOBILULUI EVALUAT

Imobil		
Identificare scriptica :	conform Monitor Oficial (ap, vila, spatiu, teren, etc)	Dispensar medical
Identificare factica :	conform inspectie	Identificarea factica corespunde cu cea scriptica.
Amplasare in localitate :	P;M;C;UC	C
Acces la proprietate :		Accesul se realizeaza din Str. Soldat Iancu Petre nr. 21
Vecinatati :	(prepond.R,I,A,etc.)	R
Calitatea vecinatatilor :	NS;S;B;FB	B
Piata cumparatorului :	Da/Nu	Da
Piata vanzatorului :	Da/Nu	Nu
Utilizarea actuala :		Liber
CMBU	actuala/viitoare	Cabinet medical
Teren		
Intravilan / extravilan :	conform CF	Intravilan
Categoria de folosinta :	conform CF	Curti constructii/Intravilan
Suprafata :	mp/ha	730 mp- teren aferent intregului Dispensar Medical
Utilitati la front stradal :		Apa (retea urbana), Curent electric, canalizare, (retea urbana), gaze
Tipul drumului de acces la terenul evaluat (asfalt;piatra;pamant)		Asfalt
Calitatea/starea drumului de acces :	NS;S;B;FB	B
Front stradal :	ml	15,47 ml la Strada Soldat Iancu Petre
Autorizatie de construire :	Da/Nu	Da
Certificat de Urbanism :	Da/Nu	Da
Constructii		
Tip :	R;I;C;A etc	R
Tip spatiu comercial:(Hoteluri&Restaurante, Spatii Administrative&Birouri, Magazine, Alte spatii comerciale)		
Regim de inaltime :		P
Vechime :	ani	85 ani
Stare tehnica apreciata :	S,B,FB	B
Stadiu fizic apreciat ca fiind executat :	%	100 %
Etajul la care se afla imobilul :	intermediar / parter si ultim	Parter
Confort	nedecomandat, semidecomandat, decomandat	Decomandat
Finisaje:	clasic, modern, ultrafinisat	Clasic/Dispensar Medical
Termoficare :	proprie sau racordat la sistem public	Proprie
Sdmp		Scd = 29.22 m ²
Sc; Su; St mp		Sc = 29.22 m ² ; Su = 23.63 m ²
Abordari/Metode/Tehnici utilizate		Abordarea prin cost
Valoarea redeventei propuse / an (ron):		9.031
Valoarea redeventei propuse (ron / luna):		753
Valoarea redeventei propuse (ron / luna/ mp):		17

Capitolul I – Introducere

1.1. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea studiată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnata, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, emise de ANEVAR și valide la data raportului, acestea fiind în acord cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS). Au fost aplicate abordări și metode de evaluare acceptate la nivel național și internațional.

Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, urmărite în cadrul prezentului raport sunt:

Standarde generale	Standarde pentru active si utilizari specifice	Ghiduri de evaluare
SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru general)	SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)	GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)		
SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102)		
SEV 103 – Raportare (IVS 103)		
SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)		
SEV 105 – Abordari si metode in evaluare		

Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

Declar ca atat eu cat si rudele mele de gradul intai:

- Nu suntem afectati sau influentati de bonitatea debitorului;
- Nu facem obiectul niciunui conflict de interese real sau potential cu privier la imobilul in cauza, la procesul de evaluare si la rezultatul evauarii
- Nu avem niciun interes direct sau indirect asupra imobilului;
- Nu avem legatura cu concesionarul sau concedentul imobilului

1.3. REZUMATUL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

- **OBIECTUL RAPORTULUI DE EVALUARE:** Imobilul situat în Comuna Dobroesti, Judetul Ilfov, strada Soldat Iancu Petre, nr. 21, aflat în patrimoniul Primariei Dobroesti, jud. Ilfov, denumit în continuare Dispensar medical, compusa din:

Denumire active	Su (mp)	Destinatie
Cabinet medical	44.72 mp	Cabinet medical

- Imobilul subiect al prezentului raport de evaluare, Cabinet în Dispensarul medical, situat în strada Soldat Iancu Petre, nr. 21, suprafața utilă conform plan vizat spre neschimbare este de 23.63 mp. Intregul dispensar medical este în suprafața construit desfășurată de 330.13 mp. **Terenul pe care este edificată construcția subiect, respectiv Dispensarul medical, este în patrimoniul UAT Comuna Dobroesti. Imobilul nu este intabulat.**
- SCOPUL RAPORTULUI:** Informarea clientului asupra valorii redevenței potențiale obținabile pentru cabinetul medical precizat mai sus, în vederea fundamentării unor decizii administrative-specifice administrării și gestiunii bunurilor aflate în proprietate publică (în situația de fapt-posibilitatea concesiunii)
- UTILIZAREA RAPORTULUI:** Prezentarea imobilului de tip Dispensar medical și a valorii redevenței în scopul concesiunii acestuia.
- DATA INSPECTIEI: 14.01.2025
- DATA EVALUARII: 14.01.2025
- DATA REDACTĂRII RAPORTULUI: 20.01.2025
- CONCLUZIILE RAPORTULUI:**
 - Amplasament: Comuna Dobroesti, Judetul Ilfov
 - Zona: Comuna Dobroesti
 - Acces: Strada Soldat Iancu Petre, nr. 21
 - Utilități: complete, în zona.

Apă	x	Gaze	x	Telefonie	x	Canalizare	x	Electricitate	x	Termoficare	
-----	---	------	---	-----------	---	------------	---	---------------	---	-------------	--

- Puncte forte :
 - Amplasament favorabil, zona centrală a comunei Dobroesti.
- Puncte slabe :
 - Costuri mari de întreținere.

h. ABORDĂRI ALE VALORII

Pentru estimarea valorilor s-au aplicat următoarele abordări:

- Abordarea prin cost (metoda costului de înlocuire net), conform Anexa nr. 1, unde este prezentată determinarea valorii de piață Dispensarului Medical:

TIP ACTIV EVALUAT	Valoare estimată (Ron)	Valoare estimată (Euro)
Dispensar medical	1.347.710	271.000
TOTAL VALOARE ESTIMATĂ:	1.347.710	271.000

II. Capitolul II – Informații generale – Termeni de referință ai evaluării

2.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Date despre evaluator

Evaluator autorizat:	Blanaru Veronica Georgiana
Legitimatie ANEVAR:	Evaluator autorizat ANEVAR- EPI, EBM - Leg.Nr. 18128
Parafa:	Nr. 18128 - valabila 2025
Firma	Evalfix Tehnic Srl
Date de contact:	Str. Stefan Baciu, nr. 83, ap. 6, Brasov
	Mobil: 0742.656.345
	Tel/Fax: 0368.430.900
	E-mail/ Web site: evalfix@gmail.com ; www.evaluari-anevar.ro

În vederea realizării prezentului raport de evaluare menționez că nu s-a apelat la asistența substanțială din partea niciunui alt specialist.

Evaluatorul nu are niciun interes sau legătură, în prezent sau în perspectivă, în ceea ce privește proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici nu a fost influențat de vreuna dintre părțile implicate.

Nu au existat factori care ar putea restrânge abilitatea evaluatorului de a efectua prezentul raport de evaluare; informațiile și opiniile prezentate în raport sunt concluzii personale ale evaluatorului și sunt nepartinitoare din punct de vedere profesional.

2.2. DEFINIȚII DE BAZĂ ÎN EVALUARE

• Piața

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători.

Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru un activ, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării. Pentru a avea o influență asupra prețului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces la acea piață. O piață poate fi definită pe baza unor criterii variate. Printre acestea sunt:

- Bunurile sau serviciile care se tranzacționează;
- Limitări ale dimensiunii rețelei de distribuție;
- Geografic.

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau la asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiect estimarea celui mai probabil preț de pe piață trebuie să reflecte condițiile de

(terenul, capitalul, muncă și coordonarea antreprenorială) se afla în echilibru relativ.

- **Contribuția (productivitatea marginală).** Valoarea oricărui factor de producție sau componentă a proprietății imobiliare depinde de măsură în care prezența sa adăugă ceva la valoarea totală a acesteia.
- **Cea mai bună utilizare.** În scopul evaluării la valoarea de piață, proprietatea imobiliară ar trebui evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări.
- **Conformitatea** susține că valoarea proprietății imobiliare este creată și menținută atunci când caracteristicile unei proprietăți se conformază cererilor de pe piața specifică.
- **Condiții externe.** Economii sau pierderile externe rezultă din bunurile, produsele sau condițiile care au efect pozitiv sau negativ asupra oamenilor, alții decât cei care produc sau dețin bunurile sau produsele sau care creează condiția respectivă.

2.4. IDENTIFICAREA CLIENTULUI

Denumire entitate:	UAT COMUNA DOBROESTI		
Sediu :	Str. Cuza Voda , nr.23 , Comuna Dobroesti, Jud. Ilfov		
CUI	4283503		*

2.5. SCOPUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Scopul prezentului Raport de evaluare este estimarea valorii redevenței în vederea concesiunii, pentru imobilul din Comuna Dobroesti, str. Soldat Iancu Petre, nr. 21, Jud. Ilfov, ce reprezintă un cabinet medical în suprafața utilă de 23.63 mp în Dispensarul medical, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, metodologia ANEVAR și alte prevederi din legislația în vigoare.

2.6. UTILIZAREA RAPORTULUI DE EVALUARE ȘI PRECIZAREA UTILIZĂRII DESEMNAȚE

Prezentarea raportului de evaluare privind imobilul situat în Comuna Dobroesti, str. Soldat Iancu Petre, nr. 21, Jud. Ilfov, ce reprezintă un cabinet medical în Dispensarul medical, aflat în patrimoniul Primăriei Dobroesti, jud. Ilfov și a valorii redevenței în scopul concesiunii.

2.7. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, este confidențial, destinat numai părților desemnate în cadrul raportului (a se vedea utilizatorii desemnați) și în scopul precizat. Astfel, acest raport 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 la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Prezenta lucrare este protejată de legislația dreptului de autor și reprezintă proprietatea intelectuală a autorului, drept care copierea acesteia este strict interzisă.

Nu este acceptată nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

2.9. IDENTIFICAREA TIPULUI DE EVALUARE ȘI A TIPULUI DE RAPORT DE EVALUARE

2.9.1. Tipul de evaluare utilizat

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii se va utiliza următoarea abordare de evaluare:

a. Abordarea prin cost – utilizată pentru determinarea valorii de piață a imobilului și a redevenței pentru o perioadă de recuperare a valorii de piață a terenului în 25 de ani.

2.9.2. Tipul de raport utilizat

- **Studiu explicativ (narativ)** – oferă evaluatorului posibilitatea de a-și susține și explica opinia și concluziile și de a-și convinge cititorii în privința valorii finale estimate.

Obiectivele unui raport de evaluare explicativ constau în a răspunde, în scris, la întrebările/ cerințele clientului și în a fundamenta/susține aceste răspunsuri cu fapte, raționamente și concluzii.

2.10. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII DE EVALUAT

- Tipul proprietății: Cabinet medical în Dispensarul medical Dobroesti
- Adresa proprietății: Comuna Dobroesti, Judetul Ilfov, strada Soldat Iancu Petre, nr. 21
- Acces stradal: strazi asfaltate
- Artere importante: Soseaua Fundeni, Soseaua Pantelimon
- Utilități: complete, în zonă

2.11. IDENTIFICAREA DREPTURILOR ASUPRA PROPRIETĂȚII DE EVALUAT

- Limitările drepturilor de proprietate (servituți): nu deținem informații
- Participații financiare (ipotecă sau capital): nu există – din informațiile deținute
- Forma legală de proprietate: nu deținem informații

2.12. DATA RAPORTULUI DE EVALUARE, EVALUARII ȘI INSPECȚIEI

Data evaluării: 14.01.2025

Data realizării inspecției: 14.01.2025

Data raportului: 20.01.2025, data la care sunt valabile informațiile privind nivelul preturilor și documentele furnizate de client și la care se consideră valabile ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

2.13. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICE LIMITARI ALE ACESTORA

Pasii parcursi în documentarea necesară pentru elaborarea evaluării au fost:

- Solicitarea documentelor privind bunul supus evaluării
- Inspectia proprietatii, a fost efectuata in data de 14.01.2025 de catre evaluator autorizat Blanaru Veronica Georgiana, ca reprezentant al SC Evalfix Tehnic SRL in prezenta proprietarului.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre client/propietar, si a identificat activul/activele impreuna cu reprezentantul clientului/propietarului.

La data inspectiei, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (identificare, starea fizica, istoric, verificarea corespondentei dintre starea factica si documente, caracteristicile proprietatii, vizualizarea documentelor in original).

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

Nu am realizat o analiza structurala a proprietatii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite,

2.16. IPOTEZE SEMNIFICATIVE SI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Ipoteze semnificative

La baza evaluării stau și o serie de ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative, precum și cu celelalte aprecieri din acest studiu de piață.

1. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare. Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerată în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare.
2. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate/ de accesiune, asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că dreptul de proprietate/ de accesiune, este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este concesionată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în prezentul studiu.
3. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
4. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. S-a luat în considerare planul propunere vizat spre neschimbare. Raportul de evaluare prezintă dimensiunile exacte ale proprietății așa cum reies din documentația mai sus menționată și sunt expuse pentru a ajuta cititorul raportului de evaluare să vizualizeze proprietatea. În cazul în care acest plan se modifică și suprafețele vor fi diferite în urma întabularii construcției, fata de momentul prezent, evaluatorul își rezervă dreptul de a reveni asupra raportului și de a modifica rezultatele evaluării.
5. Suprafețele sunt estimate la valorile din documentele anexate raportului, avute la dispoziție. Accesul a fost posibil la imobilul subiect, în limita zonelor de acces libere, nivelul dezvoltării și potențialul de tehnice detaliate. Este considerat un nivel de funcționare optim al tuturor utilităților existente lângă imobilul obiect, fără probleme sau nefuncționalități de orice fel, la momentul inspecției, neputând fi verificate toate aceste aspecte. În cazul modificării acestor date evaluatorul își rezervă dreptul de a reveni asupra raportului, neasumându-și responsabilitatea pentru existența unor oscilații numerice sau valorice.
6. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările legale privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
7. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenta substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile la data efectuării analizei necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
8. Selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai apropiată de cea la care va fi încheiată o eventuală tranzacție. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea determinată nu are legătură cu valoarea de asigurare.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

III. Capitolul III – Prezentarea datelor

3.1. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Cladirea in cauza este identificata prin denumire si adresa postala. Cu ocazia inspectiei, realizata in baza documentelor si informatiilor furnizate de catre Client, a fost identificata cladirea, fiind urmarita corespondenta intre descrierea scriptica si situatia efectiva/faptica din teren. Cladirea este edificata pe un teren in suprafata totala de 730 mp - conform Hotararii nr. 16 din 23.08.1999 - Anexa 19, privind inventarul bunurilor care apartin domeniului public al Comunei Dobroesti (pozitiile 14-18).

La data evaluarii, cladirea era utilizata pentru functiunea de dispensar medical uman, dotare sociala specifica serviciilor de sanatate publica.

Se va supune evaluarii dreptul de proprietate considerat ca fiind absolut/deplin asupra cladirii evaluate, in ipoteza ca acesta este valabil, liber transmisibil si nu este grevat de nicio sarcina.

3.2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.2.1. Considerații generale

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiune dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriilor tipici.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix;
- piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face că aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel că de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru;
- cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Tipuri de piețe imobiliare:

- a. Rezidențiale: case individuale pentru o singură familie și duplex-uri, blocuri de apartamente, case înșiruite.
- b. Comerciale: clădiri de birouri și administrative, centre comerciale, hoteluri, moteluri, magazine
- c. Industriale: fabrici, depozite, clădiri ale institutelor de cercetare-dezvoltare
- d. Agricole: ferme, livezi, vii, pășuni, păduri
- e. Speciale: proprietăți cu design unic sau construcții ce limitează utilizarea numai la scopul inițial - școli, clădiri publice, aeroporturi, săli de conferințe, cimitire, terenuri de golf, biserici etc.

Fiecare piață a unui anumit tip de proprietate imobiliară se poate diviza în piețe mai mici, mai specializate, numite subpiețe. Subpiețele pentru proprietăți imobiliare rezidențiale urbane, suburbane

adaugă și creșterea economică estimată între 3 și 4% în acest an, consultanții Colliers se așteaptă ca pe măsură ce rezultatele investițiilor vor începe să se vadă și creșterea să se accelereze și să rămână robustă în anii următori.

3.2.2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Regiunile București-Ilfov și Nord sunt cele mai inovative din punct de vedere comercial și singurele din România care nu se plasează pe ultima treaptă la nivelul Uniunii Europene, cea cu grad modest-scăzut de inovare, potrivit unui studiu al Comisiei Europene. București-Ilfov se situează în subcategoria medie a grupului de inovatori moderați, în timp ce Sud se află în ultima categorie, inovare modestă, dar în subcategoria medie. Toate celelalte regiuni din România, Nord-Vest, Centru, Nord-Est, Sud, Vest și Sud Vest Oltenia se află la cel mai scăzut nivel, în ultima subcategorie a grupului de inovatori modești.

Piața spațiilor rezidențial/comerciale continua să aparțină chiriașilor, care au devenit mai selectivi atunci când vine vorba de alegerea unui amplasament de producție sau depozitare. Perioadă este propice pentru companiile care caută spații rezidențial/comerciale deoarece acestea pot negocia stimulente financiare consistente, precum perioade fără plată a chiriei sau sprijin din partea proprietarului în amenajarea spațiilor. De asemenea, o serie de proprietăți industriale sunt oferite la închiriere la sume din ce în ce mai mici, cu rate de capitalizare scăzute, ce nu permit recuperarea investițiilor într-un timp rezonabil.

În județul Ilfov își desfășoară activitatea 68.141 de societăți comerciale, din care 1.162 în Comuna Dobroesti. Industria ilfoveana se remarcă printr-o gamă variată de produse, de la energie electrică și termică, la anvelope și articole din cauciuc, acumulatori, aparate și instrumente de măsurare și control, până la utilaje de transport, fire și fibre artificiale, produse chimice, oxigen industrial, ambalaje pentru industria alimentară, confecții, tricotaje, țesături, fire de in și de cânepă, prefabricate din beton, caramida, lăci și dale din ceramica, nutrețuri combinate, mobilier și obiecte din lemn, seruri și vaccinuri, conserve din legume și fructe, preparate din carne și lapte, bauturi alcoolice, bere, bauturi racoritoare, produse de panificație și altele.

Principalele ramuri în care s-au realizat investiții în județul Ilfov sunt: transport și depozitare, industrie (industrie prelucrătoare) și comerț, acestea fiind de fapt ramuri reprezentative ale județului. Ponderea cea mai importantă este detinută de investițiile realizate de agenții economici din sectorul public și cei cu capital străin. Faptul că un volum destul de important al investițiilor s-a realizat în sectorul public, iar finanțarea de la bugetul de stat și local a înregistrat o scădere, atestă o îmbunătățire a activității agenților din acest sector. Un alt aspect pozitiv îl constituie și volumul ridicat al investițiilor realizate de societățile străine, ceea ce atestă clar creșterea, în acest an, a unui cadru economic propice, cadru ce are în vedere stimularea societăților comerciale, atragerea de noi investiții, urmărindu-se îmbunătățirea activității economice a județului. Serviciile publice descentralizate în cadrul județului au favorizat și ele desfășurarea în mai bune condiții a activității agenților economici. Un obiectiv important a fost și este asigurarea unui mediu concurențial normal în vederea promovării și stimulării agenților economici.

Din analiza pieței, se poate obține o imagine de ansamblu asupra dimensiunii acesteia, punctele de concentrare maximă a construcțiilor și alte date importante, necesare în procesul de evaluare.

Proprietățile fac parte din zona rezidențială/comercială, formată din construcții tip spații de locuit, spații comerciale medii și mici, spații amenajate pentru petrecerea timpului liber, zone de recreere și sport.

Valoarea proprietății imobiliare subiect este afectată în mod direct de valorile proprietăților imobiliare din vecinătate, iar acestea, la rândul lor, sunt influențate de factori de natură socială, economică, de reglementări și restricții impuse de stat (factori administrativi sau guvernamentali) și de condițiile de mediu (factori fizici). Deși granițele fizice pot fi desenate, limitele cele mai importante sunt cele care identifică factorii care influențează valorile proprietății imobiliare, și anume, ariile de piață, cartierele și zonele. Astfel, apare necesitatea studierii ariei de piață, vecinătățile și localizarea activului subiect.

Comuna se află în estul județului, la est de București, la granițarea cu municipiul București, respectiv Sectorul 2. Aceasta este străbatută de Soseaua Dobroesti și Strada Dobroesti-Fundeni, astfel

cum ar fi gazul natural și electricitatea. Nivelul de dotări curente tehnico-edilitare ale proprietății imobiliare influențează, de asemenea, atractivitatea zonei și se poate reflecta în valorile proprietății imobiliare.

În funcție de caracteristicile lor se evidențiază următoarele tipuri de zone:

- Zonele rezidențiale - în orașele mari, un cartier de locuințe acoperă de obicei o arie fizică întinsă; în orașele mai mici zona poate fi dispersată sau limitată ca mărime.

- Zonele comerciale - o zonă comercială este constituită dintr-un grup de birouri sau spații/centru comerciale care influențează utilizarea și valoarea proprietății imobiliare comerciale subiect. Zonele comerciale pot include spații comerciale situate de-a lungul arterelor comerciale principale sau al șoselelor de acces la autostrăzi/drumuri naționale, dezvoltări adiacente la intersecțiile de drumuri/șosele, centre comerciale sau zone centrale de afaceri.

- Zone centrale de afaceri – o zonă centrală de afaceri (ZCA) este inimă sau centrul comercial al unui oraș, în care sunt concentrate activitățile comunității referitoare la comerțul cu amănuntul, activitățile financiare, guvernamentale, profesionale, de recreere și servicii.

- Zone de birouri - constau în grupuri de clădiri destinate birourilor care, din punct de vedere dimensional, pot varia de la clădiri mici la clădiri multi-etajate.

- Zone industriale - valorile terenurilor și clădirilor aflate într-o zonă industrială sunt influențate de: natura zonei, facilitățile de transport, capacitatea de aprovizionare cu materii prime și de distribuire a produselor finite, climatul politic, disponibilitatea utilităților și energiei și efectele managementului de mediu.

- Zone agricole - diferă ca dimensiuni. Influențele cele mai importante asupra valorii sunt datorate în primul rând proprietăților imobiliare individuale și, într-o măsură mai mică, zonei agricole în ansamblul ei, deoarece fermele pot fi foarte deosebite între ele.

Date despre vecinatati

Proprietatea beneficiaza de invecinarea apropiata cu urmatoarele puncte de interes:

- Primaria Dobroesti
- Hoteluri, Restaurante
- Institutii de cult
- Institutii de invatamant private si de stat
- Politia Locala Dobroesti
- Evidenta Populatiei Dobroesti
- Sala multifunctionala Unirea Dobroesti
- After school

Proprietatea are acces la caile de transport in comun - autobuze.

Artere importante de circulatie existente in zona:

- Auto: Soseaua Fundeni, Soseaua Pantelimon – asfaltate .

Unitatile comerciale de tip magazin endetail/ boutique si supermarket se afla la o distanta de 200 mp

Unitatile de invatamant existente in zona sunt: scoli si gradinite private si publice.

Unitatile medicale existente in zona sunt: dispensar public, cabinete private si farmacii.

Rețele edilitare existente in zona:

Retea de energie electrica: existenta

Retea de apa: existenta

Retea de gaze: existenta

Retea de canalizare: existenta

Retea telefonie fixa si/sau mobila: existente

Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Proprietatea in cauza este situata pe Strada Soldat Iancu Petre, zona semicentrala, din Comuna Dobroesti. Accesul se realizeaza din Strada Soldat Iancu Petre, strada cu dublu sens asfaltata si trotuare.

Zona este incadrata de arealul format de straiile: Str. Vasile Alecsandri, Str. Progresului si Str. Marasti (vezi Harta localizare). Aceasta zona este considerata ca fiind o zona mediana a localitatii. Zona este

Conform datelor obtinute la data inspectiei am constatat ca identificarea scriptica corespunde cu identificarea factica.

In opinia noastra cladirea prezinta un grad de finalizare de 100 %, conform descrierii anterioare (structura, finisaje, tamplarie si instalatii).

IV. Capitolul IV – Analiza datelor și concluziilor

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETATII

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CA FIIND LIBER

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate alte utilizări ale terenului liber, care creează valoare, și evaluatorul poate începe selecția de proprietăți imobiliare comparabile (terenuri libere) și apoi poate să estimeze valoarea terenului analizat.

În unele cazuri, alternativă este că terenul să rămână liber până când piața va fi pregătită pentru dezvoltare imobiliară.

CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea curentă și de toate utilizările potențiale. Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea curentă.

Există două mari obiective pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, și anume:

1. Analiza comparativă a tranzacțiilor comparabile recente cu terenuri libere (indică astfel CMBU a terenului subiect)
2. Estimarea valorii separate a terenului (valoare reziduală teren = valoare proprietate având CMBU minus cost construire/demolare minus profit antreprenor imobiliar).

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATĂ CA FIIND CONSTRUITĂ

Cea mai bună utilizare a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin.

Analiza CMBU, în acest caz, va avea două mari obiective:

1. Identificarea acelei utilizări a proprietății care va asigura cea mai mare rentabilitate a capitalului investit (de exemplu: transformarea unui Dispensar medical în cladire de birouri);
2. Identificarea proprietăților imobiliare comparabile .

CELE PATRU TESTE ALE ANALIZEI CMBU

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

1. Permisă legal;
2. Posibilă fizic;
3. Fezabilă financiar;
4. Maximum productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite).

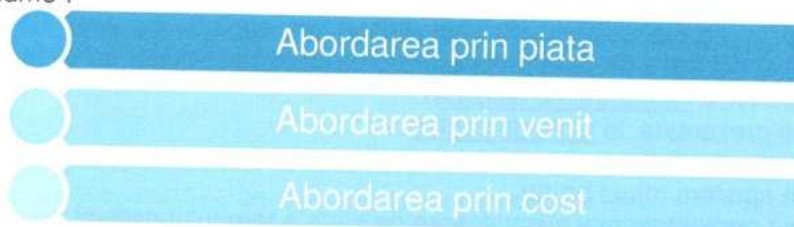
• **Testul permisibilității legale** - Se va determina care utilizări sunt permisibile de legislația existentă. Se vor analiza reglementările privind urbanismul, restricțiile de construire, normativele din domeniul construcțiilor, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și situații istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății, din cauza unor clauze în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism pot determina alternativele de (re)dezvoltare (tipurile de utilizare) ce vor fi avute în vedere pentru analiza CMBU.

• **Testul posibilității fizice** - Dimensiunile, formă, suprafață, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai că făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea ansamblului. Structura geologică a terenului poate împiedica anumite utilizări ale proprietății sau le poate face foarte

EVALUAREA

Metodologia de evaluare

Pentru estimarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR in vigoare, prevad posibilitatea utilizarii a mai multor abordari de evaluare si anume :



In cazul de fata evaluatorul a considerat oportun a se aplica Abordarea prin cost- metoda costului de inlocuire net. Abordarea prin venit si abordarea prin piata nu au fost aplicate, datorita cantitatii insuficiente de date comparabile cu proprietati similare.

Analiza factorilor ESG (de mediu, sociali si de administrare)

Conform ghidului EBA/GL/2020/06, existenta anumitor factori de mediu, sociali sau de administrare, poate influenta valoarea de piata a proprietatii.

Proprietatea NU se afla in zona cu risc de inundatii sau toxicitate crescuta a mediului.

NU exista factori sociali si de administrare care sa influenteze la momentul analizei valoarea de piata a proprietatii analizate.

4.2. ABORDAREA PRIN COST (METODA COSTULUI DE INLOCUIRE NET)

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii, prin utilizarea principiului substitutiei conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire.

Abordarea prin cost stabileste valoarea prin estimarea costurilor de achizitionare a terenului si de construire a unei noi proprietati, cu aceesi utilitate, sau de adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare.

Metoda comparatiilor directe (teren)

Pentru estimarea valorii terenului considerat liber s-a utilizat **metoda comparatiei directe**. Metoda constă în analiza unor tranzacții recente sau a unor prețuri de tranzacții sau de ofertă de bunuri similare / comparabile cu subiectul si aplicarea ajustarilor necesare aferente elementelor de comparație alese ca reprezentative.

Elementele de comparatie includ: tipul tranzactiei, drepturi de proprietate transmise, conditii de finantare, conditii de piata, localizare, suprafata, distanta fata de utilitati, regim economic, regim tehnic etc.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustarilor este *grila de piata* care reprezinta un tablou ce are pe linii elementele de comparatie, pe prima coloana proprietatea evaluata iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparatie se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare. În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare/oferta al fiecărei proprietati similare comparabile.

- **Deprecierea (neadecvarea) functionala** reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionarii cladirii, stilului arhitectonic sau a instalatiilor si echipamentelor atasate. Deprecierea functionala poate fi:
 - ⇒ **Recuperabila:** lipsa unui element al constructiei identificat la alte comparabile din piata ca fiind necesar, deficienta a constructiei care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionare recuperabila. Aceste elemente sunt identificabile, iar costul de inlocuire/remediere/adaugare este dedus ca o penalitate din valoarea proprietatii.
 - ⇒ **Nerecuperabila:** deficienta nerecuperabila care nu este fezabil economic sa fie corectata sau supradimensionarea nerecuperabila identificata a fi cauzata prin acele componente care depasesc cerintele pietei si nu se reflecta in valoare.

In cazul proprietatii evaluate nu au fost identificate elemente de depreciere functionala.

- **Deprecierea externa** consta in pierderea de valoare datorata unor factori externi proprietatii, cum ar fi declinul vecinatatilor, localizarea proprietatii in regiune sau conditiile de piata locale.

In cazul proprietatii evaluate nu au fost identificati factori externi care sa influenteze valoarea de piata a proprietatii.

Metodologia de calcul este prezentata in Grila de costuri.

Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea constructiilor estimate prin aceasta metoda este:

134.501 EURO

Concluzie valoare estimata prin abordarea prin cost

Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea de piata a proprietatii estimata prin aceasta metoda este:

271.000

Abordarea prin venit – Metoda capitalizarii veniturilor

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare a capitalului.

Aceasta metoda nu a fost aplicata deoarece tendintele pe piata specifica proprietatii de evaluat sunt de tranzactionare/utilizare si nu inchiriere, dovada fiind si numarul mic aproape inexistent de oferte de inchiriere de proprietati similare.

Blanaru Veronica Georgiana
ANEXA 1 - GRILA ABORDAREA PRIN COST – METODA COSTULUI DE INLOCUIRE NET
RAPORT DE EVALUARE nr. TH-288-1401225

Beneficiar raport: UAT DOBROESTI Destinatara: UAT DOBROESTI
 Proprietate Evaluata: Dispensar medical
 Localitate: DOBROESTI

Data evaluarii: 14.01.2025 / Curs la data evaluarii: 4,97 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997
 Coef. corectie manopera: 0,965
 Grad seismic: 8

FISA NR. 1 - Dispensar medical

Ref. Anexa 1	Simbol	Descriere subsistem constructiv	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de constructie nou (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	INVTL	Involtoare tabla LINDAB pe sarpanta din lemni acrisat, include si costul ghesurilor si burlanelor din tabla Lindab	mp acoperis	B	363,15	579,92	210.597,94	100	210.597,94	0,00	1	35
2	COFINPOL	Compartim.int.perei:gipscarton izolat cu vata baz., finisaje din zugr.acril., tavari placi Armstrong, pardoseala pvc trafic intens, tampi ext.pvc-termop., usi int.cel furnizate la policlinica	mp Ac policlinica	B	330,13	1.003,60	331.318,47	100	331.318,47	0,00	8	151
3	ELINGR	Instalati electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi	mpAc	B	330,13	260,50	85.998,87	100	85.998,87	0,00	1	37
4	INCEIFS	Instalatie de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetale de tip Sira	mpAc	B	330,13	295,43	97.530,31	100	97.530,31	0,00	1	37
5	LAVWC	Lavoar – WC (obisnuite)	ansamblu	B	5	4.022,29	20.111,45	100	20.111,45	0,00	1	37
6	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m	Ac zona fara subsol	B	330,13	441,55	145.768,90	100	145.768,90	0,00	1	11
7	8ZIDCAR30PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidane caramida 30 cm - include stalpi soni, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidanelor	mpAc parter	B	330,13	1.711,10	564.885,45	100	564.885,45	0,00	1	17
8	FTERMCS	Finisaj termosistem (polistiren expandat 5 cm)	mp fatada	B	227	421,76	95.739,52	100	95.739,52	0,00	1	36

TOTAL FISA

Cost nou brut unitar (lei / mp)	4.701	Cost nou brut (lei)	1.551.950,91	0,00							
Cost nou brut unitar (euro / mp)	945,29	Cost nou brut (euro)	312.069,11								
Anul PIF	1885	Varsta Cronologica	140	Grupa / Subgr. (GEV 500)	1,6	Depr. (uzura) fizica (%)	0,00	Depr. (uzura) fizica (lei) (col.9 x uzura fiz.%)	0,00	Depreciere functionala (lei)	0
Cost net constructie											
(Total col.9 x (1-Depr.fiz.100) - Depr.funct)											
1.551.950,91											

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje. Coef.recapi dovz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indiciile de actualizare alornti datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare variabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 - "CI-CR C.residentiale"; 2 - "CI-CR C.industriala, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 - "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri M/Tek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor agregate" / IROVAL; 5 - "CONSTRUGTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL; 6 - "Centrale poliene" autor Schiopu C; 7 - "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C Schiopu; 8 - "CR-CI CLADIRI INSIRUIITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2024-2025) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		https://www.storia.ro/ro/oferta/1000-mp-teren-bucuresti-sector-2-zona-linistita-in-apropierea-mall-c-IDwU	https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-dobroesti-413mp-utilitati-IDyLGc	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenui/teren-intravilan/anunt/vand-teren-500-mp-dobroesti-vedere-lac-pret-negociabil/7828i35986987fi4226486e4ee184h35.html
Preț de oferta/vanzare €		220.000	82.900	100.000
Preț de oferta/vanzare €/mp		220	201	200
Suprafata teren mp		1.000	413	500
Localizare (Cartier/Zona):	Zona Centrala	Str. Nicolae Carnea/Fundeni	Str. Horesti/Dobroesti	Str. Baltii/ Dobroesti
Acces:	strada asfaltata	strada asfaltata	strada pietruita	strada asfaltata
Destinatie/Utilizare:	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Utilitati:	Curent electric, apa, gaz, canalizare	Curent electric, apa, canalizare, gaz	Curent electric, apa, canalizare pe teren	Curent electric, gaz, apa, canalizare
Suprafata (mp):	730	1.000	413	500
Front stradal:	15,47 m	15 m	16 m	22 m
Raport laturi:	3,05	4,44	1,61	1,03
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
Alte elemente	Nu	nu	nu	nu

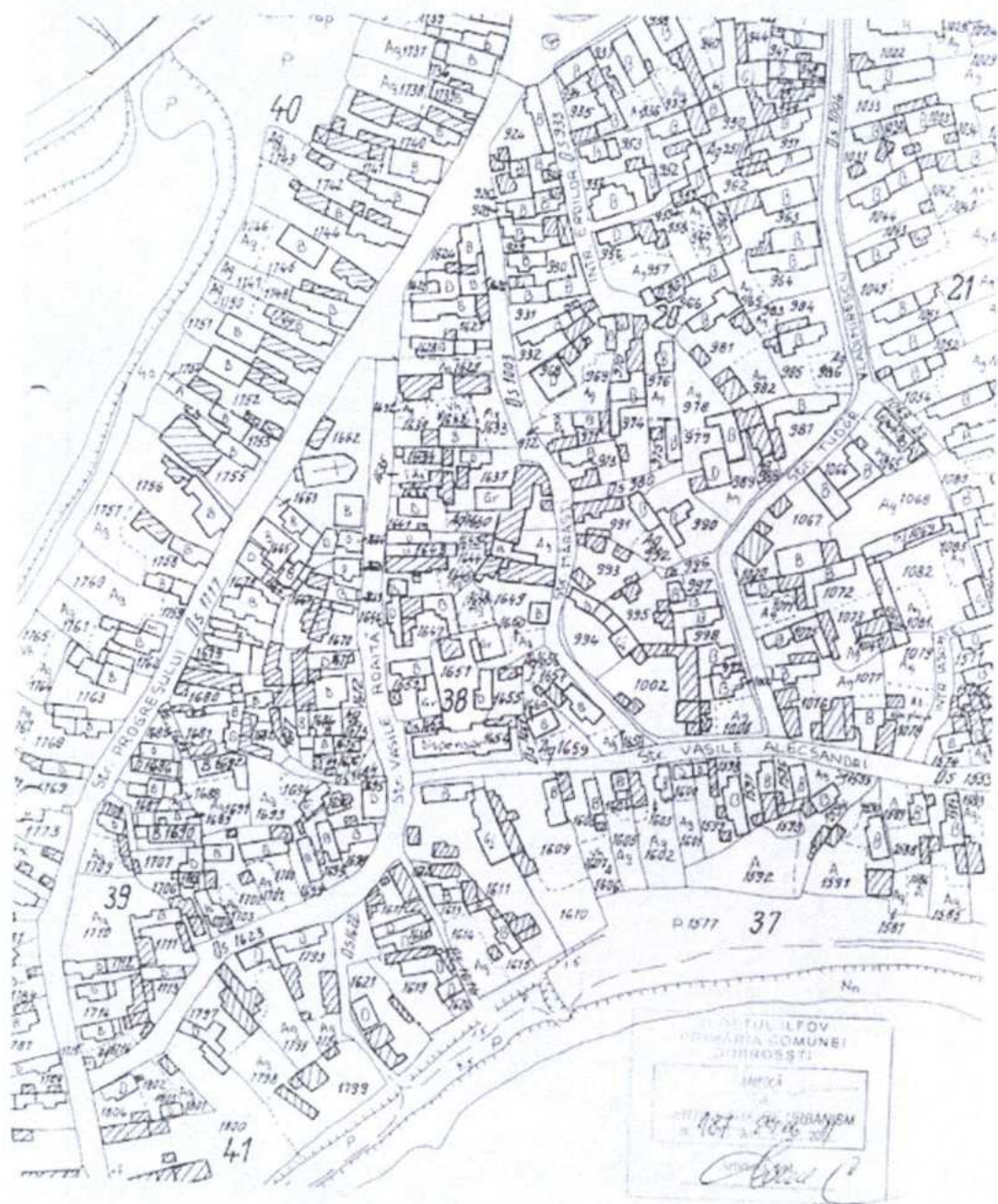
ANEXA 3 - HARTI SI FOTOGRAFII

https://www.google.com/maps/place/44%C2%B026'51.8%22N+26%C2%B010'43.3%22E/@44.4477196,26.1761093,783m/data=!3m2!1e3!4b1!4m4!3m3!8m2!3d44.4477196!4d26.1786842?hl=ro&entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MDEwOC4wIKXMDSoASAFQAw%3D%3D





7		Teren ce se afla sub cladire	32 mp	-	42.768	-	In prezent locuiesc 2 familii
8	1.6.1.	Cladire str. N. Balcescu nr. 5	Parter+etaj, construita din caramida acoperita cu tabla formata din camere in suprafata de 68 mp. 2 apartamente	1995 cand a fost preluata de fostul ICRAL. Foisor	68.400.000	Administrata de Primarie Nu a fost revendicata	
9.		Teren aferent cladirii	285mp N. Balcescu nr. 5	1995	344.817	Cadastru funciar	
10.	1.6.1.	Cladire str. Ana Ipatescu nr. 7	Parter, construita din caramida acoperita cu tabla, in suprafata de 91,13 mp formata din 3 camere si dependinte	1995- cand a fost preluata de la fostul ICRAL. Foisor	118.469.000	Administrata de Primarie Locuiesc o familie Chinasul este in litigiu cu fostul proprietar si a solicitat cumpararea cf. Legii 112/1997	
11.		Teren aferent cladirii	550 mp- str. Ana Ipatescu nr. 7		735.075		
12.	1.6.1.	Cladire str. sold. Iancu Petre nr. 40	Construita din caramida acoperita cu tabla in suprafata de 24,15 formata dintr-o camera	1995- cand a fost preluata de la fostul ICRAL. Foisor	31.395.000	Administrata de Primarie Locuiesc o familie Chinasul este in litigiu cu fostul proprietar si a solicitat cumpararea cf. Legii 112/1997	
13.		Teren aferent cladirii	Construita din caramida, acoperita cu tabla, in suprafata de 24,15 mp, formata din 1 camera -38,5 mp- str. sold. Iancu Petre nr. 40		51.255	Cadastru funciar	
14.	1.6.4.	Cladire atelier - sculptura str. sold.	Construita din caramida, acoperita cu tabla, 1	1885(fosta scoala din	58.500.000	Nu a fost revendicata	



A Documentația tehnică - DT (DTAG + DIOE sau DTAD) - vizată spre neschimbare - împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea întocmai a documentației - DT vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15¹) din Legea nr. 50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directivă EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul execuției lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

H Titularul autorizației este obligat:

- 1 să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul model F 17) la autoritatea administrativă publică locală emițentă a autorizației;
- 2 să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul model F 18) la inspectoratul în construcții al județului/municipiului București, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
- 3 să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul model F 19) la inspectoratul în construcții al județului/municipiului București, odată cu convocarea comisiei de recepție;
- 4 să păstreze pe șantier, în perfectă stare, autorizația de construire și documentația tehnică - DT (DTAG + DIOE/DTAD) vizată spre neschimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata execuției lucrărilor;
- 5 în cazul în care, pe parcursul execuției lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de piloni, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;
- 6 să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecția a mediului, potrivit normelor generale și locale;
- 7 să transporte la groapa de gunoși amenajată (se completează de către emitent) materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma execuției lucrărilor de construcții;
- 8 Organizarea de șantier, în incinta aflată în proprietate exclusivă se vor amenaja, grup șantier, vor fi amplasate containere pentru deșeurile provenite de la construcții;
- 9 să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de 15 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
- 10 la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr. 8 la normele metodologice);
- 11 la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției";
- 12 în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înainte termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/destințare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
- 13 să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
- 14 să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avisul de securitate la incendiu";
- 15 să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare realizării investiției;
- 16 să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/destințare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

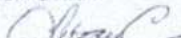
C. Durata de execuție a lucrărilor este de **12 luni/zile**, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. Termenul de valabilitate a autorizației este de **12 luni/zile** de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizată.

PRIMAR,
CONDU VALENTIN
LAURENȚIU



PENTRU ARHITECT SEF,
Inspector, Ing. CHIRAN CAMELIA
CRISTINA



SECRETAR,
DOROJAN RAIMOND
CĂTĂLIN



Taxa de autorizare în valoare - lei a fost achitată conform chitanței nr. _____ Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin posta la data de _____ însoțită de 1 exemplar din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre schimbare.