

HOTARAREA nr. 03  
din 09.01.2019

Privind: aprobarea însușirii Raportului de evaluare nr. 01/2019 elaborat de „P.F.A. Albu Silvia”, și concesionarea prin licitație publică a unui spațiu cu destinația de cabinet medical din imobilul „Dispensar medical uman-Corod”, situat în satul Corod, str.Stefan cel Mare, nr.249, comuna Corod, județul Galați;

Initiator : Cârjeu Vasile, primarul comunei Corod, județul Galați;  
Nr. și data depunerii proiectului de hotărâre: 127/08.01.2019;

Consiliul Local al comunei Corod, județul Galați, întrunit în ședința extraordinară din data de 09.01.2019;

Luând act de:

-Referatul de aprobare al inițiatorului domnul Cârjeu Vasile primar al comunei Corod, înregistrată la nr. 127/08.01.2019 prin care propune aprobarea concesionării unei părți determinate din imobilul „Dispensar medical uman-Corod”;

-Raportul de specialitate al Compartimentului juridic înregistrată de noi sub nr. 128/08.01.2019;

-cererea dlui dr. Albu Radu, înregistrată de noi sub nr.47 din 04.01.2019 și respectiv, cererea dnei dr.Dănăilă Aurelia înregistrată de noi sub nr.77 din 07.01.2019 prin care solicită concesionarea unei părți determinate din imobilului „Dispensar medical uman-Corod”;

-Raportul de evaluare nr. 1/2019 elaborat de „P.F.A. Albu Silvia”expert evaluator autorizat;

-Avizele Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al comunei Corod;

Având în vedere temeiurile juridice, respective prevederile :

-Hotărârea Guvernului nr.884/03 iunie 2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, precum și prevederile Ordinului nr.946/21 iulie 2004 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea modelului-cadru al contractului de concesionare a unor spații cu destinația de cabinete medicale;

- art.36, alin.(2), lit."c" și alin.(5), lit."a" și art. 123 alin. 2 și 3 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

În baza prevederilor art. 45 alin. (2) lit. c) și art. 115 alin.(1) lit. b) din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată în 2007, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se aprobă Raportul de evaluare nr. 01/2019 elaborat de „P.F.A. Albu Silvia”, și concesionarea prin licitație a unui spațiu cu suprafața construită de 38,34m.p. având destinația de cabinet medical din imobilul „Dispensar medical uman-Corod”, situat în satul Corod, str.Stefan cel Mare, nr.249, comuna Corod, județul Galați,

(2) Se însușește Raportul de evaluare nr. 01/2019 elaborat de „P.F.A. Albu Silvia”, privind stabilirea valorii de circulație a spațiului cu destinația cabinet medical. Nivelul minim al redevenței care este și prețul minim de pornire la licitație este :

(Su=38,34 mp)- 2,12 eur/mp/lună(9,88 lei/mp/lună;379 lei/lună) pentru construcție și teren aferent, anexa nr. 1 la prezenta hotărâre;

(3) Spațiul concesionat respectiv va fi utilizat doar în scopul desfășurării activității medicale.

Art.2. Se aprobă Studiul de oportunitate, anexa nr.2 si Caietul de sarcini, anexa nr.3 ,parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art.3. – Durata concesiunii este de 15 ani de la data incheierii contractului de concesiune.

Art.4.- Se aproba contractul-cadru conform anexei nr.4,parte integranta din prezenta hotarare.

Art.5 (1) Se numește Comisia de licitație, în următoarea componență:

- Prodea Gabriel Ciprian – consilier juridic- Compartimentul juridic-președinte
- Isac Doru-consilier-Compartimentul Situații de urgență - membru;
- Cârjeu Iuliana-Șef Serviciu Asistență Socială –membru
- Iftimie Marian-consilier –Biroul financiar-contabil-membru si secretar al comisiei;
- Reprezentul Directiei de Sănătate Publică a Județului Galati – membru;

(2) Se desemnează ca membri de rezervă ai comisiei de licitație, următorii;

- Andonie Alisa Loredana-consilier-Compartimentul Resurse umane;
- Dimofte Mariana – referent- Biroul financiar –contabil ,impozite si taxe locale;

Art.6- Se numește Comisia de soluționare a contestațiilor licitației publice ,în următoarea componență:

- Grecu Casandra – secretar U.A.T. Corod - președinte;
- Alexandru Lucica-consilier-Compartimentul Registru agricol,Fond funciar-membru;
- Reprezentul Directiei de Sănătate Publică a Județului Galati – membru;
- Ghinea Gina-consilier - Biroul financiar –contabil ,impozite si taxe locale -membru;
- Sirghe Iuliana -consilier - Biroul financiar-contabil-membru si secretar al comisiei;

Art.7. – Prezenta hotărâre va fi adusă la îndeplinire de Primarul comunei Corod.

Art.8. – Secretarul comunei Corod,asigură comunicarea prezentei prin intermediul Compartimentului Relații cu Publicul.

PREȘEDINTE de ȘEDINȚĂ,

Consilier,

Dan- Nicolae PÂRLEA

Contrasemnează ,  
Secretarul UAT Corod  
Casandra GRECU





Acasa 1 la Necras  
03 dec 9.1. 2019

**ALBU SILVIA**

◆EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE

Tel/fax : 0236/810094 ; 0727743395;

## RAPORT DE EVALUARE

Nr. 1/07.01.2019

a proprietatii imobiliare

1. CABINET MEDICAL (38,34 MP)

COM.COROD,JUD.GALATI

(IN VEDEREA CONCESIONARII)

**Beneficiar/Concesionar:PRIMARIA COROD,JUD.GALATI**

**Solicitant: PRIMARIA COROD**

**CHIRIE LUNARA PROPUSA PENTRU CABINET  
MEDICAL(Su=38,34 mp)- 2,12 eur/mp/luna(9,88 lei/mp/luna;379  
lei/luna)**

*Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al SC CONTA WHITE EXPERT 2016 SRL si al destinatarului - PRIMARIA COROD*

07 IANUARIE 2019



## **SINTEZA EVALUARII**

**Obiectul evaluării** îl constituie proprietatea imobiliară tip cabinet medical, situată în com. Corod, jud. Galați, proprietatea PRIMĂRIEI COROD, descrisă în cuprinsul raportului de evaluare și are ca scop stabilirea nivelului chiriei lunare aferente acestor spații, pe care chiriasul este obligat să o plătească și autoritatea locală îndreptățită să o primească.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este stabilirea noii valori a chiriei pentru spațiile ocupate de către Cabinetul medical.

Valoarea chiriei a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv :

- Standarde ale Asociației Naționale a Evaluatoșilor din România (A.N.E.V.A.R.) care sunt conforme cu STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE, ediția 2015:
- SEV 100-CADRUL GENERAL (IVS CADRUL GENERAL)
- SEV 101-TERMENII DEREFERINȚĂ LA EVALUĂRII (IVS 101)
- SEV 102-IMPLEMENTARE (IVS 102)
- SEV 103-RAPORTARE (IVS 103)
- SEV 230- (IVS 230) DREPTURI ASUPRA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
- GEV 630-EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

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

Raportul a fost structurat după cum urmează: *Certificarea evaluării* : (1) *Generalități* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării ; (2) *Dreptul de proprietate asupra imobilului supus evaluării* – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la terenul în cauză ; (3) *Evaluarea imobilului* – conține aplicarea metodei de evaluare și opinia evaluatorului privind valoarea stabilită ; (4) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport ;
- Valoarea estimată se referă la un imobil;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- Valoarea este o predicție ;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatoșilor din România).

*Cu stimă,*  
*Silvia Albu – Membru Titular ANEVAR*  
*Expert Evaluator EPI*



# CUPRINS

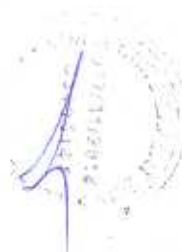
SINTEZA EVALUARII .....	2
DECLARATIE DE CONFORMITATE .....	4
<b>1. GENERALITATI.....</b>	<b>5</b>
1.1 Obiectul si scopul evaluarii, Clientul si destinatarul raportului.....	5
1.2 Baza de evaluare, Tipul valorii estimate .....	5
1.3 Data estimarii valorii .....	5
1.4 Moneda raportului, .....	5
1.5 Standardele aplicate .....	5
1.6 Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informatii).....	6
1.7 Clauza de nepublicare .....	6
1.8 Responsabilitatea față de terți.....	6
1.9 Ipoteze și condiții limitative .....	7
1.9.1 Ipoteze.....	7
1.9.2 Condiții limitative: .....	7
<b>2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE .....</b>	<b>8</b>
<b>3. DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILULUI .....</b>	<b>9</b>
3.1 Clientul.....	9
3.2 Proprietarul.....	9
3.3 Dreptul de proprietate .....	10
<b>4. EVALUAREA IMOBILULUI.....</b>	<b>10</b>
4.1 Date privind modul de realizare a evaluării .....	10
4.2 Descrierea proprietatii imobiliare, localizare .....	10
4.4.1 Abordarea prin costuri.....	11
4.3 Cea mai buna utilizare.....	Error! Bookmark not defined.
<b>5. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI .....</b>	<b>14</b>



## DECLARATIE DE CONFORMITATE

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare ;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei;
- Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).
- Evaluatorul a respectat cerintele etice si profesionale continute in Codul Deontologic IVSC aferent indeplinirii misiunii.
- In prezent sunt membru ANEVAR si am indeplinit programul de pregatire profesionala continua;

Silvia Albu – Membru Titular ANEVAR  
Expert Evaluator EPI





## 1. Generalitati

### 1.1 Obiectul si scopul evaluarii. Clientul si destinatarul raportului.

Obiectul evaluarii îl constituie proprietatea imobiliară tip cabinet medical, situat în com. Corod, jud. Galați, proprietatea PRIMĂRIEI COROD, descris în cuprinsul raportului de evaluare și are ca scop stabilirea nivelului chiriei lunare aferente acestor spații.

Prezentul Raport de evaluare se adresează PRIMĂRIEI COROD în calitate de **destinatar**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

### 1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** (cu particularitățile prezentate în continuare) a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardul Internațional de Evaluare, ediția 2015 IVS Cadrul general.

Conform acestui standard, **“Valoarea de piață”** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după o activitate de marketing corespunzătoare și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor ANEVAR.

### 1.3 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor până la data de 31.12.2018, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna IANUARIE 2019. Data evaluării este **07.01.2019**.

### 1.4 Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR la data de referință 07.01.2019, având în vedere cursul de referință de 4,6634 RON/EUR.

### 1.5 Standardele aplicate

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde:

- Standarde ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.) care sunt conforme cu STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE, ediția 2015:
- SEV 100-CADRUL GENERAL (IVS CADRUL GENERAL)
- SEV 101-TERMENII DEREFERINȚA AI EVALUARII (IVS 101)
- SEV 102-IMPLEMENTARE (IVS 102)
- SEV 103- RAPORTARE (IVS 103)
- SEV 230- (IVS 230) DREPTURI ASUPRA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
- GEV 630-EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE



## 1.6 Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informatii)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piata* așa cum a fost ea definită mai sus.

**Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:**

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspectia imobilului;
- discuții purtate cu reprezentanții PRIMĂRIEI COROD;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

**Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:**

Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul imobilului, respectiv:

- documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului;
- documentația întocmită în vederea atribuirii numărului cadastral, extrase CF
- informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, stadiul fizic al construcțiilor, etc);
- informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori și cumpărători imobiliari de pe piața localității, informații privind cererea și oferta preluate de la agenții imobiliare și diverse site-uri de anunțuri
- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Cursul de referință al monedei naționale;
- Publicații privind piața imobiliară.

Documentele și informațiile referitoare la imobilul aparținând Primăriei Corod au fost puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentanții acesteia. Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

## 1.7 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

## 1.8 Responsabilitatea față de terți





Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

## 1.9 Ipoteze și condiții limitative

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### 1.9.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții Primăriei Corod și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentanții Primăriei Corod, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

### 1.9.2 Condiții limitative:

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;



- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

## 2. Analiza pietei imobiliare

Piata imobiliara se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la aceasta piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

- ✓ Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele 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, marimea 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 pietele eficiente, piața imobiliara 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 oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca 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.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivatiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei și dezagregare a proprietății.

Piata imobiliara este, fără îndoială, una dintre cele mai dinamice pietele, cunoscând permanent fluctuații, dar, cu toate acestea, își menține trendul crescător. Interesul ridicat față de această piață este confirmat de o nouă legislație în domeniu, de competiția băncilor în ceea ce privește creditele ipotecare, de investițiile imobiliare ale întreprinzătorilor străini.

Analizii imobiliare privesc cu optimism anul ce vine și se așteaptă ca investițiile pe piața imobiliară să fie reluate în a doua jumătate a lui 2019.



Și tot ei avertizează că reluarea activității pe piața imobiliară nu înseamnă revenirea la prețurile frenetice cu care am fost obișnuiți înainte de instalarea crizei imobiliare, ci la creșterea numărului de tranzacții.

### **Piața imobiliară specifică proprietății evaluate**

Imobilul se află în comuna Corod, jud. Galați, în zona centrală a comunei .

#### **Analiza cererii**

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă interes pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru proprietăți similare din comuna Corod, jud. Galați. Analiza cererii pentru spații similare se poate efectua prin identificarea societăților comerciale care ar putea desfășura diverse activități. Sunt cautate spații cu stare tehnică bună. Cererea de cumpărare este redusă, cererea de închiriere este medie.

#### **Analiza ofertei competitive**

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și proprietăți existente în faza de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Cei care vând proprietăți similare sunt în general persoane juridice care vor să-și cumpere altă proprietate. De asemenea se mai vând proprietăți similare ca urmare a executiei unor garanții bancare.

#### **Echilibrul pieței**

În prezent cererea de proprietăți COMERCIALE în comuna Corod este mai mică decât oferta existentă pe piață. În contextul economic actual piața imobiliară se află pe un trend de scădere. Pe piața de proprietăți COMERCIALE oferta este medie în zona iar cererea este mică ceea ce duce la ponderarea prețurilor. În medie timpul de vânzare al unei astfel de proprietăți este de 12-18 luni putând să depășească un an de la punerea în vânzare. Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul consideră că piața proprietăților imobiliare specifice activului supus evaluării se caracterizează printr-un nivel al ofertei superior celui al cererii ceea ce poate fi numită o piață a cumpărătorilor. Valoarea de piață a terenurilor în zona se situează între 10-15 EUR/mp.

### **3. Dreptul de proprietate asupra imobilului**

#### **3.1 Clientul**

Evaluarea s-a realizat la solicitarea Primăriei Corod.

#### **3.2 Proprietarul**

PRIMĂRIA COROD..



### 3.3 Dreptul de proprietate

Pentru imobilul evaluat nu au fost prezentate documente de proprietate.

## 4. Evaluarea imobilului

### 4.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru evaluare s-au ales metoda costurilor.

**Abordarea prin costuri** prezintă evaluarea construcției aflată pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de refacere a construcției și dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată, lungime s.a.) fiecărui element constructiv analizat.

Această metodă a fost aplicată ținând seama de tipul proprietății imobiliare evaluate și de adecvarea aplicării metodei în acest caz.

### 4.2 Descrierea proprietății imobiliare, localizare

Imobilul se află în com. Corod, jud. Galați, în zona centrală a comunei.

Accesul la proprietate se face de pe DJ11, dispensarul aflându-se în apropierea intersecției drumurilor județene DJ11 Corod-Certesti cu DJ59 Corod-Tg. Bujor.

Aria construită a acestor clădiri este de 38,34 mp.

Este o clădire cu regim de înălțime parter (P), având structura de rezistență din cărămidă, sprijinite pe fundații continue din beton armat.

Nu a fost prezentat dreptul de proprietate a construcției prin nici un act.

### Descriere amplasament, suprafețe

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în Comuna Corod, fiind situată pe un teren plan, fără declivități.

Mai putem prezenta și alte caracteristici ale acestui amplasament:

- existența rețelei electrice de 20 Kv pentru iluminat și forță;
- acces direct la soseaua asfaltată;
- proprietatea este bine delimitată;

#### 4.2.1. Construcții

Pe suprafața terenului se află clădirea dispensarului care prezintă următoarele caracteristici constructive:

Construcție cu (H=3,4 m la streșină și H=6.5 m la coama), cu suprafața construită AC=264,32 mp, având:

fundații izolate sub stalpi, continue sub ziduri;

structura de rezistență din zidărie de cărămidă rigidizată;

anvelopă cu:

închideri și compartimentări din zidărie de cărămidă;

acoperiș tip șarpantă din lemn cu astereala din scândură de rasinoase și înveliș din tablă zincată;

finisaje exterioare: tencuieli driscuite;

tamplarie termopan la ferestre;

finisaje interioare: pardoseli din gresie portelanată și mozaic pe holuri;

tencuieli driscuite, zugrăveli cu var lavabil la pereți și tavane;

instalații:

electrice cu iluminat și forță;

încălzire cu sobe de teracotă;

varsta fizică: aproximativ 49 ani;





#### 4.4 Abordari in evaluare

##### 4.4.1 Abordarea prin costuri

Prezinta evaluarea constructiei aflata pe amplasament luand in considerare costurile unitare actuale de refacere a constructiei si dimensiunile (suprafata construita sau desfasurata, lungime s.a.) fiecarui element constructiv analizat.

Baza valorilor estimate a fost "Indreptarul tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte" - procentual si valoric si a "Buletinului tehnic de preturi in mica constructie si reparatii in constructii" editate de catre Editura MATRIX ROM Bucuresti. Prin aceasta procedura s-a estimat un deviz general orientativ, pe categorii de lucrari, in functie de caracteristicile tehnico-constructive si gradul de dotare a diverselor categorii de cladiri.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

##### 1. Stabilirea valorii de inlocuire - **cost de inlocuire net**

Costul de inlocuire = costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metoda sunt:

- uzura fizică - este evidențiată de roșături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structura etc. Aceasta poate avea două componente - recuperabilă (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai daca costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultata) și nerecuperabilă (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)

- neadecvare funcțională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub doua aspecte - recuperabilă (se cuantifica prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesita adăugiri, deficiențe care necesita înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și -nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus)

- depreciere economica (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

*Metodologie, algoritm de calcul, etape:*

- estimarea costului de înlocuire (brut - CIB) prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafața de referință :

- estimarea deprecierei cumulate;

- estimarea valorii rămase (CIN) prin deducerea din CIB a deprecierei cumulate.

In cazul proprietatii analizate putem considera ca inadecvata aplicarea acesteiaabordari.

##### 4.4.2. Abordarea prin capitalizarea venitului



Valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare a fost determinata prin **metoda capitalizarii directe**. Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. In cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietatii.

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

- determinarea marimii fluxului anual reproductibil (in cazul nostru castigul disponibil prin inchiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare.

Capitalizarea directa este o metoda utilizata in abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul anual obtinut din exploatarea unei proprietati imobiliare intr-un indicator de valoare de piata a acestei proprietati.

La aplicarea acestei metode se presupune ca un investitor mediu isi propune obtinerea de venituri numai din exploatarea proprietatii dezvoltate prin inchirierea spatiilor create.

### Estimarea veniturilor

▪ Venitul brut potential (VBP) – materializeaza venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima. In cazul analizat chiriile practicate pe piata imobiliara specifica pentru spatii comerciale cu caracteristici asemanatoare, din zona, sunt la un nivel mediu de 1-4 EUR/mp/luna suprafata inchiriabila, functie de suprafata, finisaje si modernizari, localizare, acces si locuri de parcare, s.a.

▪ Venitul brut efectiv (VBE) – venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;

▪ Venitul net efectiv (VNE) – rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute, si anume cheltuieli aferente proprietarului (impozit pe proprietate, intretinere, reparatii, amortizari, management, paza, curatenie etc.).

### Estimarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii imobiliare se transforma in valoarea proprietatii respective. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii (inchirieri, vinzari, cumparari) incheiate. Daca aceste informatii lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata la care se adauga prime de risc aferente investitiei.

Se precizeaza faptul ca din informatiile primite,avute in comuna Corod nu putem vorbi de o piata a chiriilor pentru spatii de birouri.

In acest caz singura metoda pe care o vom folosi este cea prin **metoda comparatiilor directe**.

### ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE

In abordarea prin metoda comparatiilor directe ,evaluatorul formuleaza o opinie asupra valorii in urma analizei unor proprietati similare si compararii acestora cu proprietatea in cauza si care au fost inchiriate recent sau sunt in faza de inchiriere.

Elementele de comparatie sunt testate cu realitatea de pe piata pentru a estima care elemente sunt sensibile la schimbare si cum aceasta schimbare afecteaza valoarea.

In urma informatiilor obtinute atat de la proprietarii de spatii de birouri cat si de la agentii imobiliare si mass media locala a rezultat ca un ultima luna in zona rurala si in Tecuci sunt in negocieri avansate pentru vanzare sau inchiriere un numar de 14-15 spatii avand prin destinatie o utilizare multipla(agentii bancare,cabinete medicale,IT etc).





ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	2	3	4	5
An constructie	1.965	08.1988	07.1988	05.1987
Localizare	Corod	Cudalbi	Tecuci	Tecuci
Data tranzactiei/ofertei		12.2018	12.2018	01.2019
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Aria utila(mp)	38,34	31,53	50,00	40,00
Centrala termica proprie	nu	da	da	nu
Tamplarie termopan	da	da	da	nu
Garaj	nu	nu	nu	nu
Pret ofertare (Euro/mp/luna)		3,83	3,00	2,50
<b>Elemente de comparatie</b>				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Corectie		0	0	0
Pret corectat		3,83	3,00	2,50
Conditii de finantare	cash	similare	similare	similare
Corectie		0	0	0
Pret corectat		3,83	3,00	2,50
Conditie de inchieriere		oferta	oferta	oferta
Corectie		5,0%	5,0%	5,0%
Pret corectat		3,64	2,85	2,38
Suprafata utila	38,34	31,53	50,00	40,00
		5,31	-13,16	-3,16
Corectie		80,00%	13,00%	42,00%
Pret corectat		6,55	3,22	3,37
Topografia	orizotal	orizotal	orizotal	orizotal
Corectie		0%	0%	0%
Localizare	Zona A,rural	Zona A,rural	Zona A,urban	Zona A,urban
Corectie		0,00	-30,00%	-30,00%
Pret corectat		6,55	2,25	2,36
Acces la sosea	Da	Da	Da	Da
Corectie		0	0	0
Pret corectat		6,55	2,25	2,36
Zonare	Zona rezidentiala	Similar	Similar	Similar
Corectie	0	0%	0%	0%
Pret corectat		6,55	2,25	2,36
Parcare	Da	Da	Da	Da
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat		6,55	2,25	2,36
Caract.fizice(util,func,ampl.in imobil)	Parter/parter casa	Parter/4bloc	Parter/4bloc	Parter/4bloc
Corectie		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		5,89	2,03	2,12



Cea mai buna utilizare a spatiului	Cabinet medical	Sediu firma	Sediu firma	Sediu firma
Pret corectat		5,89	2,03	2,12
Corectie tot.neta(eur)		2,61	1,37	0,90
<b>Valoare chirie:</b>			<b>2.12</b>	
			<b>euro/mp/luna</b>	

### 5. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

Avand in vedere pozitia imobilului, datele de pe piata despre tranzactii similare si tinand cont de scopul evaluarii, opinia evaluatorului este: valoarea chiriei propusa este de **2,12 eur/mp/luna(9.88 lei/mp/luna;379 lei/luna)**

la cursul de 4,6634 lei/EUR, valabil la data evaluarii.

Silvia Albu – Membru Titular ANEVAR  
Expert Evaluator EPI