

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Descrierea proprietății – cabinet medical

Obiectul evaluării: cabinet medical și suprafața comună (construcție + teren aferent în indiviza), situat în localitatea Constanța, Bd. I.C. Brătianu nr. 47, ce aparține Municipiului Constanța.

▪ **Teren intravilan construit** are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 54,63 mp;
- Suprafață construită: 54,63 mp;
- Coeficientul de utilizare a terenului: nespecificat;
- Procentul de ocupare a terenului: nespecificat;
- Regim de înălțime: este poziționat la parter;
- Acces: drum asfaltat;
- Facilități privind aprovizionarea: piete alimentare, complexe alimentare;
- Utilitățile reprezentând apa, energia electrică, canalizare, telefonie sunt aduse pe amplasament;

▪ **Cabinet medical**, are următoarele caracteristici:

- Anul construcției: înainte de 1990 cu aproximație, deoarece nu există documente care să ateste data construirii;
- Suprafața utilă: 54,63 mp (din care suprafața de 24,35 mp reprezintă cabinetul medical și 30,28 mp reprezintă suprafața folosită în comun);
- Construcția are destinația de cabinet medical;
- Sistem constructiv fundații continue sub ziduri, structura de zidărie portantă cu grinzi de beton, pereții imobilului din cărămidă, instalații electrice de tip îngropat asigură iluminatul interior și prize monofazice, în prezent funcționale, instalațiile sanitare funcționale, șarpanta de beton și învelișurile din carton bituminos.
 - Starea tehnică: cabinetul medical este întreținut, țevile de scurgere și de alimentare cu apă sunt vechi, instalația electrică este veche; finisajele sunt medii; parțial, în urma renovării, ferestrele și ușile sunt din tamplărie PVC, geamuri termopan, iar pereții sunt acoperiți până la jumătate cu lambriu din plastic alb; pardoselile din gresie (în urma renovării);

Scopul evaluării: stabilirea redeventei pentru cabinetul medical (construcție+teren indiviza aferent).

2. Evaluarea proprietățiiANEXA LA
HCLM NR. 115 / 1 2018

Proprietatea a fost evaluată astfel:

- Metoda CIN - evaluarea construcției se face prin metoda CÎN (costului de înlocuire net), în care se determină pe baza costului de înlocuire sau de reconstrucție (valoarea de înlocuire) corectată cu gradul de depreciere fizică sau economică (strategică și de mediu);
- Metoda prin comparația directă de piață, când există proprietăți similare situate într-o zonă apropiată, este metoda recomandată pentru terenuri și proprietăți la CMBU, aceasta aplicându-se la evaluarea proprietăților rezidențiale și a terenului considerat liber;
- Metoda capitalizării venitului (capitalizarea directă) se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împartirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare;
- Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele trei abordări, considerându-se ca valoare evaluată cea rezultată din cea mai adecvată metodă pentru caracteristicile proprietății, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate;
- Valorile rezultate prin aplicarea diferitelor metode de evaluare sunt prezentate detaliat în următorul centralizator:

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Metoda capitalizării chiriei								
		teren	utila	Teren			Construcție			Proprietate		
		mp	mp	EURO /mp	EURO	RON	EURO /mp	EURO	RON	Euro /mp	EURO	RON
1	Cabinet medical construcție + teren aferent în cota indiviză	54,63	54,63	143,50	7.839,41	36.549,68	183,12	10.003,85	46.640,95	326,62	17.843,26	83.190,63
	TOTAL	54,63	54,63	143,50	7.839,41	36.549,68	183,12	10.003,85	46.640,95	326,62	17.843,26	83.190,63

Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Metoda comparativă								
		teren	utila	Teren			Construcție			Proprietate		
		mp	mp	EURO /mp	EURO	RON	EURO /mp	EURO	RON	Euro /mp	EURO	RON
1	Cabinet medical construcție + teren aferent în cota indiviză	54,63	54,63	143,50	7.839,41	36.549,68	264,20	14.433,25	67.292,14	407,70	22.272,65	103.841,78
	TOTAL	54,63	54,63	143,50	7.839,41	36.549,68	264,20	14.433,25	67.292,14	407,70	22.272,65	103.841,78

Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Metoda CIN								
		teren	utila	Teren			Construcție			Proprietate		
		mp	mp	EURO /mp	EURO	RON	EURO/ mp	EURO	RON	Euro/mp	EURO	RON
1	Cabinet medical construcție + teren aferent în cota indiviză	54,63	54,63	143,50	7.839,41	36.549,68	217,50	11.882,025	55.397,56	361,00	19.721,43	91.947,24
	TOTAL	54,63	54,63	143,50	7.839,41	36.549,68	217,50	11.882,025	55.397,56	361,00	19.721,43	91.947,24

Concluzie:ANEXA LA
HCLM NR. 115/2018

Pentru proprietatea din localitatea Constanta, Bd. I.C. Brătianu nr. 47, valorile obținute prin metoda comparației directe de piață, nu pot fi recomandate intrucat nu s-au găsit informații pe piață despre cabinete medicale oferite spre vânzare, prin urmare s-au utilizat oferte comparabile pentru spații de birouri și s-au aplicat corecții în acest sens; iar valorile rezultate prin metoda CIN sunt mai mult valori orientative și nu sunt relevante.

Prin urmare, am considerat ca valorile obținute prin metoda capitalizării venitului estimează cel mai concludent valoarea de piață a proprietății, ținând cont de faptul ca proprietatea evaluată nu își poate schimba destinația de cabinet medical.

Valorile sunt prezentate detaliat în următorul centralizator:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Valoarea de piață								
		teren	utila	Teren			Construcție			Proprietate		
		mp	mp	EURO /mp	EURO	RON	EURO /mp	EURO	RON	Euro /mp	EURO	RON
1	Cabinet medical construcție + teren aferent în cota indiviză	54,63	54,63	143,50	7.839,41	36.549,68	183,12	10.003,85	46.640,95	326,62	17.843,26	83.190,63
	TOTAL	54,63	54,63	143,50	7.839,41	36.549,68	183,12	10.003,85	46.640,95	326,62	17.843,26	83.190,63

Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Valoare redevență			
		teren	utila	anuala		Lunara	
		mp	mp	Ron/mp/an	Euro/mp/an	Ron/mp/luna	Euro/mp/luna
1	Cabinet medical construcție + teren aferent în cota indiviză	54,63	54,63	60,91	13,06	5,08	1,09
	TOTAL	54,63	54,63	60,91	13,06	5,08	1,09

Astfel,

Valoarea proprietății

(cabinet medical – constructie+teren)

ANEXA LA
HCLM NR. 115 / 2018

este de:

17.843,26 EURO echivalentul a 83.190,63 RON

iar

Redevența anuală

este de:

13,06 Euro/mp/an echivalentul a 60,91 Ron/mp/an

si

Redevența lunară

este de:

1,09 Euro/mp/luna echivalentul a 5,08 Ron/mp/luna

fără TVA

1 EURO 4,6623 RON 20.02.2018

NOTA: Redevența s-a calculat in baza Legii 50/1991, art. 17, conform căreia s-a aplicat durata de recuperare a investiției de 25 ani.

Raportul de evaluare a fost realizat

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.



Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

