

ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 140

din 28.03.2017

*privind: aprobarea achiziționării imobilului în care își desfășoară activitatea
Spitalul Clinic de Obstetrică – Ginecologie „Buna Vestire” Galați, strada
Dr. Nicolae Alexandrescu nr. 99*

Inițiator: Primarul municipiului Galați, Ionuț-Florin Pucleanu

Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 145/21.03.2017

*Consiliul local al municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară în data de
28.03.2017;*

*Având în vedere expunerea de motive nr. 30272/21.03.2017, a inițiatorului -
Primarul municipiului Galați, Ionuț-Florin Pucleanu;*

*Având în vedere raportul comun de specialitate nr. 30274/21.03.2017, al
Direcției Financiar Contabilitate, al Direcției de Evidență, Gestione și Administrare
a Patrimoniului și al Serviciului Juridic și Legalitate;*

*Având în vedere raportul de avizare al comisiei de buget finanțe,
administrarea domeniului public și privat al municipiului;*

*Având în vedere raportul de avizare al comisiei activități științifice,
învățământ, sănătate, culte, cultură, tineret, asistență socială, sport și agrement;*

*Având în vedere raportul de avizare al comisiei juridice, de administrație
publică, drepturi și libertăți cetățenești, relații cu cetățenii și apărarea ordinii
publice;*

*Având în vedere Procesul Verbal întocmit de comisia constituită conform
HCL nr. 421/27.10.2015 pentru constituirea unei comisii mixte de analiză privind
situația unor imobile pentru care a fost dispusă retrocedarea;*

*Având în vedere Nota de Fundamentare transmisă de Spitalul Clinic de
Obstetrică – Ginecologie „Buna Vestire” Galați cu adresa nr. 3517/22.12.2015,
înregistrată la Registratura Generală a Municipiului Galați sub nr.
139964/22.12.2015;*

Având în vedere adresa Direcției de Sănătate Publică a județului Galați nr. 15327/29.12.2015;

Având în vedere dispozițiile HCL nr. 60/23.02.2017 privind constituirea unei comisii de negociere în vederea achiziționării imobilului în care își desfășoară activitatea Spitalul Clinic de Obstetrică – Ginecologie „Buna Vestire” Galați;

Având în vedere adresa Fundației Caritatea nr. F1449/29.11.2016, înregistrată la Registratura Generală a Municipiului Galați sub nr. 126294/13.12.2016, respectiv nr. 29438/20.03.2017;

Având în vedere Raportul de Evaluare a proprietății imobiliare situate în str. Dr. N. Alexandrescu nr. 99 Jud. Galați, Loc. Galați, cu data de referință 02.02.2017;

Având în vedere Minuta nr. 29454/20.03.2017 privind negocierea achiziționării imobilului în care își desfășoară activitatea Spitalul Clinic de Obstetrică – Ginecologie „Buna Vestire” Galați, situat pe strada Dr. Nicolae Alexandrescu nr. 99;

Având în vedere dispozițiile art. 863 lit. „d” din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere dispozițiile art. 36 alin. (1) și art. 123 alin. (1) din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere dispozițiile art. 45 alin. (3) din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Se însușește Raportul de Evaluare a proprietății imobiliare situate în str. Dr. N. Alexandrescu nr. 99 Jud. Galați, Loc. Galați, având data de referință 02.02.2017, prevăzut în anexa 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – (1) Se aprobă achiziționarea de către municipiul Galați a imobilului în care își desfășoară activitatea Spitalul Clinic de Obstetrică – Ginecologie „Buna Vestire”, situat pe strada Dr. Nicolae Alexandrescu nr. 99, detaliat conform anexei 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Prețul total de vânzare a imobilului - teren și construcții, este de 1.100.000 euro, fără TVA, plătitibil în lei la cursul BNR leu/euro practicat în ziua emiterii facturii.

(3) Achitarea prețului se va efectua integral până pe 10 mai 2017, situație în care chiria pentru perioada 01.01.2017 ÷ 10.05.2017 nu se va mai achita.

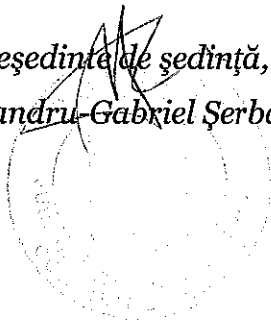
Art. 3 – Imobilul în care își desfășoară activitatea Spitalul Clinic de Obstetrică – Ginecologie „Buna Vestire”, situat pe strada Dr. Nicolae Alexandrescu nr. 99, va intra în domeniul public al Municipiului Galați și va fi transmis în administrare către Spitalul Clinic de Obstetrică – Ginecologie „Buna Vestire” prin Act Adițional la Contractul de transmitere în administrare nr. 70044/31.07.2007, înregistrat la Autoritatea de Sănătate Publică Galați - Spitalul „Buna Vestire” sub nr. 1855/07.08.2007.

Art. 4 – În cazul în care nu se va concretiza vânzarea, municipiul Galați, prin reprezentanții Spitalului Clinic de Obstetrică – Ginecologie „Buna Vestire”, se obligă să semneze Actul Adițional nr. 7 la contractul de închiriere nr. 1726/01.07.2010, încheiat cu Fundația “Caritatea”, și să achite contravaloarea chiriei începând cu 01.01.2017.

Art. 5 – Primarul municipiului Galați se împuternicește cu ducerea la îndeplinire a prevederilor acestei hotărâri.

Art. 6 – Secretarul municipiului Galați va asigura transmiterea și publicitatea prezentei hotărâri.

Președinte de sedință,
Alexandru-Gabriel Șerban



Contrasemnează,
Secretarul municipiului Galați
Radu Octavian Kovacs

A handwritten signature of Radu Octavian Kovacs.

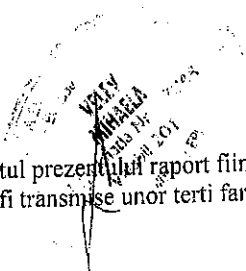
RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara
situat in str. Dr. N. Alexandrescu nr. 99
Jud. Galati, Loc. Galati,

Proprietar : Fundatia Caritatea

Solicitant : Municipiul Galati

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 evaluatorilor



Catre : Municipiul Galati

Ref: întocmire raport evaluare pentru urmatoarele cladiri si terenul aferent :

Nr. Crt.	Denumire Cladire	Scd/mp	Valoare (Lei)	Valoare (euro)
1	C5 - magazie	68,00	13.641	3.009
2	C2- Pavilion C	562,80	485.230	107.027
3	C3 -Pvilion B	687,20	593.328	130.871
4	C4 - Pavilion A dezafectat	1.200,00	784.908	173.128
5	C6 - fost laborator actual magazie-atelier mecanic	197,00	67.635	14.918
6	C 9 - Pavilion D (F)	356,70	231.845	51.138
7	C 10 - Atelier mecanic (atelier si magazie)	244,9	138.757	30.606
8	C 11 - Farmacie	82,00	23.617	5.209
9	C 12 - Spalatorie(Corp Administrativ)	407,50	123.578	27.258
10	C 13 - Bucatarie (Corp Administrativ)	438,00	129.345	28.530
11	C 14 - Administrativ	277,40	117.715	25.964
12	C 7 - Magazie (Crematoriu)	12,51	710	157
13	C8 - Magazie	38,00	778	172
14	C 1 - Vestiare (Spalatorie)	60,00	13.755	3.034
TOTAL CONSTRUCTII		4.632,01	2.724.843	601.020
TEREN		10.424,87	3.024.847	667.192
TOTAL IMOBIL			5.749.689	1.268.211
(TEREN + CONSTRUCTII)				

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piata a imobilelor menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2016 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din România), **în vederea informarii solicitantului raportului de evaluare, respectiv Primaria Municipiului Galati.**

Având în vedere scopul si utilizarea evaluării, respectiv evaluarea în vederea estimarii valorii adecvate pentru stabilirea valorii de piata, tipul de valoare estimata în prezentul raport este valoarea de piata, așa cum este ea definită : „*Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluarii, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.*”

Definiția valorii de piață se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:

(a) „suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătit pentru activ, într-o tranzacție nepartinitoare de piață. *Valoarea de piață* este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la *data evaluării*, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător.

(b) „un activ ar putea fi schimbat” se referă la faptul că valoarea unui activ este mai degrabă o sumă de bani estimată, decât o sumă de bani predeterminată sau prețul efectiv de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele definiției valorii de piață la *data evaluării*;

(c) „la data evaluării” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, unei anumite date. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau nepotrivită pentru o altă dată. Măsurarea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței curente, așa cum sunt ele la *data efectivă a evaluării* și nu la o dată anterioară sau la o dată viitoare.

(d) „între un cumpărător hotărât” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat

să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente, decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”;

(e) „și un vânzător hotărât” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător gata să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a rezista la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului actual nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;

(f) „într-o tranzacție nepărtinitoare” este una care are loc între părți care nu au o relație anumită sau specială. Tranzacția la *valoarea de piață* se presupune că are loc între părți fără legătură între ele, fiecare acționând în mod independent;

(g) „după un marketing adecvat” înseamnă că activul ar fi expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Metoda de vânzare este considerată a fi cea mai adecvată metodă pentru obținerea celui mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este că trebuie să fi existat suficient timp ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață. Perioada de expunere are loc înainte de *data evaluării*;

(h) „în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, „prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările efective și potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la *data evaluării*. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la *data evaluării* și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date.

(i) „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să facă tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

Conceptul *valoare de piață* presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială pe care participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți pe piață.

Abordarea evaluării proprietății este conform prevederilor standardelor de evaluare :

Metodologia a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările **STANDARDELOR DE EVALUARE** editia 2016

SEV 100 – Cadrul general

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluare bunuri imobile

Cadru Legal - Legislația în vigoare.

- Documente puse la dispoziția evaluatorilor de către destinatarul evaluării, anexate prezentului raport
- observații și constatări ale experților evaluatori privind starea proprietății imobiliare supuse evaluării
- oferte de proprietăți similare cu cea evaluată

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

Raportul a fost structurat după cum urmează: *Certificarea evaluării (Declarația de conformitate)*; (1) *Premisele evaluării* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării; (2) *Analiza pieței* – cu informații referitoare la piața imobiliară specifică a imobilului evaluat; (3) *Dreptul de proprietate asupra imobilului supus evaluării* – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la proprietatea în cauză; (4) *Evaluarea imobilului* –

Raport de evaluare

contine aplicarea metodelor de evaluare si opinia evaluatorului privind valoarea stabilita; (5) *Anexe* – contin elemente care sustin argumentele prezentate in raport.

In urma aplicarii metodelor de evaluare, opinia evaluatorilor este ca **valoarea de piata** a imobilului situat in loc. Galati, str. Dr. N. Alexandrescu, nr. 99, jud. Galati, proprietatea Fundatiei Caritatea, administrat de Spitalul de Obstretica – Ginecologie „Buna Vestire” Galati, este urmatoarea :

Nr. Crt.	Denumire Cladire	Scd/mp	Valoare (Lei)	Valoare (euro)
1	C5 - magazie	68,00	13.641	3.009
2	C2- Pavilion C	562,80	485.230	107.027
3	C3 -Pvilion B	687,20	593.328	130.871
4	C4 - Pavilion A dezafectat	1.200,00	784.908	173.128
5	C6 - fost laborator actual magazie+atelier mecanic	197,00	67.635	14.918
6	C 9 - Pavilion D (F)	356,70	231.845	51.138
7	C 10 - Atelier mecanic (atelier si magazie)	244,9	138.757	30.606
8	C 11 - Farmacie	82,00	23.617	5.209
9	C 12 - Spalatorie(Corp Administrativ)	407,50	123.578	27.258
10	C 13 - Bucatarie (Corp Administrativ)	438,00	129.345	28.530
11	C 14 - Administrativ	277,40	117.715	25.964
12	C 7 - Magazie (Crematoriu)	12,51	710	157
13	CB - Magazie	38,00	778	172
14	C 1 - Vestiare (Spalatorie)	60,00	13.755	3.034
TOTAL CONSTRUCTII		4.632,01	2.724.843	601.020
TEREN		10.424,87	3.024.847	667.192
TOTAL IMOBIL (TEREN + CONSTRUCTII)			5.749.689	1.268.211

la cursul valutar **4,5337 lei/ EUR**, valabil pentru data de referinta a evaluarii (02.02.2017).

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

➤ Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, si conditiile speciale precum si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport;

- Valoarea estimata se refera la fiecare imobil in parte;
- Valoarea nu include TVA;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorilor privind valoarea de piata a imobilului;
- Valoarea este o predictie ;

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care semneaza mai jos sunt membri ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR au competenta necesara intocmirii acestui raport si sunt angajati ai Serviciului Public Geotopocad Expert Galati, in numele caruia au efectuat lucrarea de evaluare.

Cu stima,

Evaluator, membru ANEVAR

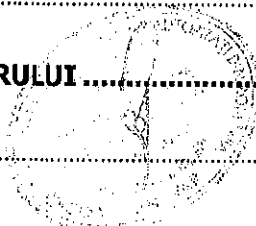
Evaluator, membru ANEVAR

Rapa Ramona Nicoleta

Velev Mihaela

CUPRINS

DECLARATIE DE CONFORMITATE	6
Certificare	7
1. GENERALITATI.....	8
1.1 Obiectul si scopul evaluarii. Clientul si destinatarul raportului	8
1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.....	8
1.3 Data estimarii valorii	8
1.4 Moneda raportului.....	10
1.5 Standardele aplicate.....	10
1.6 Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informatii)	10
1.7 Clauza de nepublicare.....	11
1.8 Responsabilitatea față de terți	11
1.9 Ipoteze si conditii speciale, neobisnuite sau extraordinare	11
1.9.1 Ipoteze	11
1.9.2 Ipoteze speciale, neobisnuite sau extraordinare:.....	12
2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	12
3. DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILULUI	13
3.1 Clientul.....	13
3.2 Proprietarul	13
3.3 Dreptul de proprietate.....	13
4. EVALUAREA IMOBILULUI.....	14
4.1 Date privind modul de realizare a evaluarii.....	14
4.2 Descrierea proprietatii imobiliare.....	14
4.3 Cea mai buna utilizare	15
4.4 Abordari in evaluare	15
4.4.1 Abordarea prin piata	15
4.4.2. Abordarea prin capitalizarea venitului	5
4.4.3. Abordarea prin cost.....	15
4.4.3.1. Evaluarea terenului	17
5. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI	21
5.1. Anexe:.....	19



DECLARATIE DE CONFORMITATE

Evaluatorii isi asuma raspunderea privind continutul si concluziile evaluarii numai fata de beneficiarul lucrarii si declara ca:

- Evaluatorul a respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de Etica.
- Evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2016;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.
- Datele, informațiile și continutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul prealabil în scris al evaluatorilor și a Serviciului Public Geotopocad – Expert.
- Având în vedere Statutul ANEVAR evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client.
- Evaluatorii care semneaza mai jos sunt membri ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR au competenta necesara intocmirii acestui raport si sunt angajati ai Serviciului Public Geotopocad Expert Galati, in numele caruia au efectuat lucrarea de evaluare.

Evaluator, membru ANEVAR

Evaluator, membru ANEVAR

Ramona Nicoleta
Velea Mihaela

Certificare

Prin prezenta, în limita cunostintelor și informațiilor deținute, certific ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea certific ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea industrială și edilitară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

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

Activele supuse evaluării au fost inspectate personal de către evaluatori în prezența reprezentanților proprietarului.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane, în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluator, membru ANEVAR

Evaluator, membru ANEVAR

Popa Ramona Nicoleta
Vasile Mihaela

1. Generalitati**1.1 Obiectul si scopul evaluarii. Clientul si destinatarul raportului.**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara compusa din 14 cladiri situate în Loc. Galati, Str. Dr. N. Alexandrescu nr. 99, jud. Galati, proprietatea Municipiului Galati, administrata de Spitalul de Obstretica-Ginecologie „Buna Vestire” Galati, imobile descrise in cuprinsul raportului de evaluare, si terenul aferent :

Nr. Crt.	Denumire Cladire	Scd/mp
1	C5 - magazie	68,00
2	C2- Pavilion C	562,80
3	C3 -Pvillion B	687,20
4	C4 - Pavilion A dezafectat	1.200,00
5	C6 - fost laborator actual magazie+atelier mecanic	197,00
6	C 9 - Pavilion D (F)	356,70
7	C 10 - Atelier mecanic (atelier si magazie)	244,9
8	C 11 - Farmacie	82,00
9	C 12 - Spalatorie(Corp Administrativ)	407,50
10	C 13 - Bucatarie (Corp Administrativ)	438,00
11	C 14 - Administrativ	277,40
12	C 7 - Magazie (Crematoriu)	12,51
13	C8 - Magazie	38,00
14	C 1 - Vestiare (Spalatorie)	60,00
TOTAL CONSTRUCTII		4.632,01
TEREN		10.424,87

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la **valoarea de piata** a proprietății imobiliare, în vederea informării clientului, respectiv Primaria Municipiului Galati.

1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Deoarece scopul evaluării este evaluarea imobilului situat în Județul Galati, în vederea estimării valorii adecvate pentru înregistrare în evidentele contabile, tipul de valoare estimată în prezentul raport este valoarea justă, așa cum este ea definită în Standardele de Evaluare 2016, SEV 300 pag. 97 :

„Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”

Totodata : „Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat si în care partile au actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Astfel, valoarea de piata, conform SEV, îndeplinește cerința de evaluare la valoarea justă.

Definiția valorii de piață se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual :

(a) „suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătit pentru activ, într-o tranzacție nepartinitoare de piață. *Valoarea de piață* este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. S - Cadru general

(b) „un activ ar putea fi schimbat” se referă la faptul că valoarea unui activ este mai degrabă o sumă de bani estimată, decât o sumă de bani predeterminată sau prețul efectiv de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care îndeplinește toate elementele definiției valorii de piață la data evaluării;

(c) „la data evaluării” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, unei anumite date. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau nepotrivită pentru o

altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței curente, așa cum sunt ele la data efectivă a evaluării și nu la o dată anterioară sau la o dată viitoare.

(d) „între un cumpărător hotărât” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente, decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”;

(e) „și un vânzător hotărât” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător gata să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a rezista la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului actual nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;

(f) „într-o tranzacție nepărtinitoare” este una care are loc între părți care nu au o relație anumită sau specială. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără legătură între ele, fiecare acționând în mod independent; S - Cadrul general

(g) „după un marketing adecvat” înseamnă că activul ar fi expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi cea mai adecvată metodă pentru obținerea celui mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este că trebuie să fi existat suficient timp ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață. Perioada de expunere are loc înainte de data evaluării;

(h) „în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, „prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările efective și potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date.

(i) „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să facă tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială pe care participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzatori sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți pe piață SEV - Cadrul general.

Abordarea evaluării proprietății este conform prevederilor standardelor de evaluare :

Metodologia a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările STANDARDELOR DE EVALUARE EDITIA 2016

SEV 100 – Cadrul general

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportarea evaluării

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară

Cadru Legal - Legislația în vigoare

- Documente puse la dispoziția evaluatorilor de către destinatarul evaluării, anexate prezentului raport
- observații și constatări ale experților evaluatori privind starea proprietății imobiliare supuse evaluării
- oferte de proprietăți similare cu cea evaluată

1.3 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor până la data de 02.02.2017, dată 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 Februarie 2017. Inspectia a fost efectuată în data de 02.02.2017, de către evaluatori, în prezența reprezentantului Spitalului de Obstetrică-Ginecologie „Buna Vestire” Galați, respectiv d-na Nenitescu. **Data de referință a evaluării este 02.02.2017 (curs valutar 4.5337 Lei/Euro).**

1.4 Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR.

1.5 Standardele aplicate

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

- ✓ STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 2016;
- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 – Implementare
- ✓ SEV 103 – Raportarea evaluării
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară

1.6 Procedura de evaluare (Etapile parcurse, surse de informații)

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorilor este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost :

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspectia imobilelor;
- 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 evaluatorilor.

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;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

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

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 referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorilor 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 (solicitant), 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 (solicitant) iar evaluatorii nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

1.9 Ipoteze și condiții speciale, neobisnuite sau extraordinare

Principalele ipoteze și condiții speciale, neobisnuite sau extraordinare 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 proprietarul imobilului 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. Evaluatorii 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 amplasamentele sunt 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 evaluatori și din discuțiile purtate cu administratorul imobilelor, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăților evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorii nu au cunostință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu au 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;
- Evaluatorii consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea justă 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;
- Evaluatorii au utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectele de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acestia nu aveau cunoștință.

1.9.2 Condiții speciale, neobisnuite sau extraordinare:

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligați 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 evaluatorilor) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorilor;
- orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, 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.
- În urma inspecției și a citirii/documentării actelor puse la dispoziție de către client, precum și a discuțiilor avute cu reprezentantul clientului, d-na Nenitescu s-au constatat următoarele: imobilele evaluate, sunt măsurate conform schitei anexate, schita care este listată de pe ETERRA Galați în 2017. Suprafețele folosite în calcule, sunt cele care apar în releveele imobilelor din 2002, și nu cele care sunt trecute în contractul de închiriere din 2007 respectiv 2010 anexat.
- Evaluatorilor nu li s-au pus la dispoziție acte vizate de OCPI Galați, în ceea ce privește suprafețele imobilelor precum și a terenului aferent.

2. Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această 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 imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele 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 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 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 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. 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.

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, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Chiriile birourilor și spațiilor de retail sunt estimate să rămână stabile în acest an, ca și randamentele investițiilor, arată cel mai recent raport al companiei de consultanță imobiliară Colliers.

Oferta limitată de noi spații de birouri va determina o revenire a preînchirierilor pe acest segment, în special atunci când se dorește preluarea unor spații mari, consideră consultanții Colliers.

Raport de evaluare

În prezent piața imobiliară, pentru toate tipurile de proprietăți este o piață activă/inactivă, caracterizată prin cerere în scădere, o rămânere în urma a ofertei/cererii și preturi în scădere, fiind și început de an, perioada când se cunoaște că e o finanțare mai slabă. În consecință, avem o piață a cumpărătorilor, pentru că aceștia pot obține preturi mai mici pentru proprietățile disponibile.

Se estimează că dezechilibrul între cerere și ofertă pentru această zonă va genera și va susține în continuare un nivel scăzut al pretului de vânzare și al chiriilor pentru proprietăți imobiliare.

Analizând piața imobiliară din două puncte de vedere, pe termen scurt și pe termen lung, se pot afirma următoarele :

- Pe termen scurt este o piață a cumpărătorului, datorită perioadei de criză pe care o traversăm, caracterizată prin prețurile relativ scăzute pe piață ;

- Pe termen lung piața imobiliară are o anumită stabilitate, deși va păstra un număr scăzut de cereri de proprietăți imobiliare, determinat de scăderea economiilor populației, a stagnării în ceea ce privește obținerea de credite ipotecare, de creșterea a inflației cu efect direct asupra dobânzilor practicate pentru creditul ipotecar.

Pentru analiza pieței imobiliare specifice se face analiza pieței pe două niveluri :

- din punct de vedere al pieței largi, de ansamblu ;
- din punct de vedere al pieței în care concurează proprietatea evaluată.

Analiza de piață aplicată unei proprietăți specifice are o importanță deosebită în procesul de evaluare și nu trebuie confundată cu analiza generală de piață sau cu alte studii similare. În cazul evaluării proprietății ce face obiectul raportului, analiza de piață arată modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății.

3. Dreptul de proprietate asupra imobilului

3.1 Clientul

Evaluarea s-a realizat la solicitarea Primăriei Municipiului GALATI.

3.2 Proprietarul

FUNDATIA CARITATEA

3.3 Dreptul de proprietate

Imobilele evaluate au fost luate în administrare Spitalului de Obstetrică-Ginecologie „Buna Vestire” Galați. Acte puse la dispoziție:

- Contract de transmitere în administrare nr. 1885/07.08.2007 cu Proces-Verbal de predare-primire nr. 1886/07.08.2007;
- Contract de închiriere nr. F610/20.06.2007;
- Adresa nr. F830/21.08.2007;
- Act adițional nr. 6 la contractul de închiriere nr. 1726/01.07.2010;
- Ridicare topo/2002 pentru teren;

Proprietatea imobiliară analizată se află la data evaluării în proprietatea Fundației Caritatea conform Protocolului de predare-primire încheiat în 2007 între Consiliu Local al Municipiului Galați și Fundația Caritatea.

4. Evaluarea imobilului

4.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru evaluare s-a ales metoda costurilor și deoarece pentru abordarea prin venit și piața nu există date insuficiente : piața inexistentă a unor imobile similare la momentul evaluării, precum și cea a chiriilor, probabil și datorită începutului de an; piața este în stagnare din punct de vedere al numărului închirierilor în această zonă și mai puțin din punct de vedere al tranzacțiilor

Abordarea prin piața proprietatea analizată nu poate fi comparată cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau cu cele pentru care se cunosc preturi de cotație sau oferte de pret, deoarece momentan este o piață inactivă pentru proprietăți similare la vânzare (cerere și ofertă). Proprietatea evaluată, nu prezintă interes pe piața imobiliară, din această cauză evaluatorii opinând că prezintă o depreciere economică/externă de aprox 40%

In abordarea prin venit este măsurată valoarea prezentă a beneficiilor viitoare ale drepturilor de proprietate ce derivă din cadrul proprietății. Fluxurile de venituri ale unei proprietăți și valoarea de revanzare după durata de previziune explicită vor fi convertite într-o valoare prezentă. Drept urmare a celor menționate mai sus, nu s-a putut stabili o Rc și chiria necesară aplicării acestei metode, din datele luate de pe piața, acestea neexistând/ fiind insuficiente la momentul evaluării.

Abordarea prin cost prezintă evaluarea construcțiilor aflate pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de refacere a acestora și dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată, lungime s.a.) fiecărui element constructiv analizat.

4.2 Descrierea proprietății imobiliare

Imobilul este situat în municipiul Galați, pe strada Dr. N. Alexandrescu. Zona în care se află amplasamentul este o zonă rezidențială, cu imobile tip casă/vilă. Accesul în incinta proprietății se face din strada Dr. N. Alexandrescu, strada circulată mediu de autovehicule, în apropiere existând : Baia Comunală, grădinițe, licee, biserică, etc.

Zona dispune de mijloace de transport în comun, care fac legătura cu toate zonele orașului.

În general în zonă nu există imobile nou construite, iar imobilele vechi au fost sau sunt în curs de consolidare și renovare. Regimul de înălțime al imobilelor din zonă imediat apropiată este de maxim P+2E.

Piața imobiliară specifică este cea a spațiilor cu destinație rezidențială care este în stagnare din punct de vedere al numărului închirierilor în această zonă și mai puțin din punct de vedere al tranzacțiilor.

Caracteristicile proprietății evaluate sunt următoarele :

Analiza terenului și a amplasamentului : terenul aferent proprietății imobiliare supus evaluării, este conform schitei anexate din 2002, în suprafață de 10.424,87 mp.

Forma și dimensiunea : dreptunghiulară, și înclinat

Topografie : are scurgere naturală, fiind înclinat cu o pantă de coborâre

Gradul seismic al zonei : 8

Utilități : rețea de alimentare cu energie electrică

Rețea de alimentare cu gaz metan

Rețea de apă curentă și canalizare

Cale de acces : drum asfaltat

În opinia evaluatorilor, nu există teren excedentar sau în surplus.

4.3 Cea mai buna utilizare

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Analizand piata si cladirile, s-au constatat urmatoarele : utilizatorii finali sunt chiriasii, utilizatorul asteptat este statul roman. Proprietate dispune de utilitati, care trebuie schimbate/renovate (conduce de apa, instalatii electrice), cererea de astfel de proprietati pe piata este minima, aprox 5%, potentiali proprietari-care si-o pot permite/achizitia, sunt aproape inexistenti. Deasemeni oferta de proprietati similare existente sau in faza de proiect este inexistentă.

Utilizari alternative : deoarece proprietatea evaluata este o proprietate specializata, CMBU, in opinia evaluatorilor, este cea actuala de spatiu administrativ-cu renovările necesare pentru o buna functionare-posibil pericol in caz de cutremur, o conversie a lui implica si costuri foarte mari-mult mai mari decat pastrarea initiala si renovarea.

Practic, tinand cont de tipul cladirilor si de amplasarea acestora, cea mai buna alternativa posibila pentru activul analizat este cea de proprietate imobiliara cu comerciala-spatii birouri, implicit de teren construit. Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibila legal;
- indeplineste conditia de fizic posibila.
- este fezabila financiar.
- este maxim productiva se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii).

4.4 Abordari in evaluare

4.4.1 Abordarea prin cost

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 au fost: Costul de reconstructie/inlocuire Iroval 2014, Schiopu, cu indici de actualizare valabili 2016-2017, Ghid cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa 1 Constructii, Indicativ P135-99.

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.

Raport de evaluare

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea valorii de înlocuire – **cost de înlocuire net**

Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile 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.

Clădire evaluate, prezinta o stare avansata de degradare, prezentand fisuri verticale si orizontale atat pe tavane cat si pe pereti, necesitand renovari majore in unele cazuri.

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 dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și nerecuperabilă (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice), nepunandu-se la dispozitia evaluatorilor, fisa mijlocului fix, cu anii punerii in functiune, acestia s-au estimat impreuna cu reprezentantul clientului, pentru a se putea calcula deprecierea fizica;

- 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 deficiente care necesita adăugiri, deficiente 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.; in cazul de fata proprietatea evaluata, nu prezinta interes pe piata imobiliara, din aceasta cauza evaluatorii opinand ca prezinta o depreciere economica/externa de aprox 40%;

Metodologie, algoritm de calcul, etape:

- estimarea costului de înlocuire prin multiplicarea costului unitar ajustat cu suprafața de referință ;
- estimarea deprecierei cumulate;
- estimarea valorii rămase (CIN) prin deducerea din CIB a deprecierei cumulate

In anexe sunt prezentate fisele de calcul pentru estimarea valorii juste a constructiilor prin metoda costurilor.

V cost cladiri

Nr. Crt.	Denumire Cladire	Scd/mp	Valoare (Lei)	Valoare (euro)
1	C5 - magazie	68,00	13.641	3.009
2	C2- Pavilion C	562,80	485.230	107.027
3	C3 -Pvillion B	687,20	593.328	130.871
4	C4 - Pavllion A dezafectat	1.200,00	784.908	173.128
5	C6 - fost laborator actual magazie+atelier mecanic	197,00	67.635	14.918
6	C 9 - Pavilion D (F)	356,70	231.845	51.138
7	C 10 - Atelier mecanic (atelier si magazie)	244,9	138.757	30.606
8	C 11 - Farmacie	82,00	23.617	5.209
9	C 12 - Spalatorie(Corp Administrativ)	407,50	123.578	27.258
10	C 13 - Bucatarie (Corp Administrativ)	438,00	129.345	28.530
11	C 14 - Administrativ	277,40	117.715	25.964
12	C 7 - Magazie (Crematoriu)	12,51	710	157
13	C8 - Magazie	38,00	778	172
14	C 1 - Vestiare (Spalatorie)	60,00	13.755	3.034
TOTAL CONSTRUCTII		4.632,01	2.724.843	601.020
TEREN		10.424,87	3.024.847	667.192
TOTAL IMOBIL (TEREN + CONSTRUCTII)			5.749.689	1.268.211

4.5. Evaluarea terenului

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile - *metoda este folosită în întocmirea raportului de evaluare.*

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net - *metoda este folosită în întocmirea raportului de evaluare în cadrul CMBU;*

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

Estimarea este grosieră, pentru că se pot ridica construcții, mai scumpe sau mai ieftine, pe loturi de teren de valoare egală.

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

Aceste metode nu sunt în general utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat - în cazul de față este o chirie neconforma cu piața;
- c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție - în cazul de față nu există suficiente date pe piața despre terenuri în zonă;
- d) dacă există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirie pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, estimarea valorii obținute prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață, va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare, *în cazul de față neexistând un proiect/studii de parcelare sau (re)dezvoltare, certificat de urbanism; nu este folosită.*

4.5.1. Abordarea prin piata - Metoda Comparatiei Directe

Metoda comparatiilor directe este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii. Metoda este cea mai utilizata si preferata atunci cand exista date comparabile. Prin aceasta metoda, preturile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri.

Aceasta metoda este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare atunci cand exista suficiente tranzactii recente, cu date sigure care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de piata.

In utilizarea acestei metode se vor utiliza informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta de pe piata imobiliara reflectate in presa, mass-media si alte surse de informare. Analiza comparativa a proprietatilor se realizeaza prin cuantificarea asemanarilor si deosebirilor dintre proprietati tranzactionate/ofertate, care influenteaza valoarea acestora.

Pentru a efectua analiza comparativa au fost cercetate preturile, drepturile de proprietate transmise, amplasamentul, forma si dimensiunile proprietatilor, au fost aplicate ajustari, pana la aducerea acestora la aceleasi caracteristici cu cele ale proprietatii de evaluat.

Etapetele in aplicarea metodei comparatiei directe sunt urmatoarele:

1. *cercetarea si analiza pietei* pentru obtinerea de informatii (date reale si concrete) asupra tranzactiilor de proprietati similare cu cea evaluata, din punct de vedere al tipului de proprietate, data vanzarii, dimensiunile, localizarea si zonare ;
2. *selectarea unor criterii de comparatie* relevante pentru elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu ;
3. *compararea proprietatilor similare proprietatii evaluate*, utilizand elemente de comparatie si ajustare adecvata a pretului de vanzare a fiecarei proprietati comparabile, aprecierea diferentelor pentru fiecare element de comparatie, cantitativ si calitativ, ajustare corespunzatoare a pretului de vanzare a **fiecarei proprietati** comparabile, obtinerea corectiei pentru fiecare tranzactie comparabila si aplicare ei asupra pretului ;
4. *analiza rezultatelor si selectarea unei valori.*

Elementele de comparatie sunt caracteristice ale proprietatilor si tranzactiilor imobiliare care au drept consecinta variatii ale preturilor platite pe piata imobiliara.

Aplicarea acestei metode a fost facilitata de informatiile furnizate de site-uri web specializate, care prezinta informatii privind oferte de proprietati imobiliare comparabile.

Elemente de comparatie suprafata	Teren evaluat 10.424,87	COMPARABILA		
		Proprietatea A 10.000	Proprietatea B 11.700	Proprietatea C 14.039
Pret vanzare EUR/m ²	X	100	59	100
Corectie oferta/tranzactie	-	-10%	-10%	-10%
- corectie		(10) €	(6) €	(10) €
- pret corectat		90 €	53 €	90 €
Drept proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
		0%	0%	0%
- corectie		- €	- €	- €
- pret corectat		90 €	53 €	90 €
Restrictii legale	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan
		0%	0%	0%
- corectie		- €	- €	- €
- pret corectat		90 €	53 €	90 €
Conditii financiare	normale	similare	similare	similare
		0%	0%	0%
- corectie		- €	- €	- €
- pret corectat		90 €	53 €	90 €
Conditii vanzare	normale	normale	normale	normale
		0%	0%	0%
- corectie		- €	- €	- €
- pret corectat		90 €	53 €	90 €
Conditii de piata	recent	dec	recent	recent
		-2%	0%	0%
- corectie		2 €	- €	- €
- pret corectat		88 €	53 €	90 €
Localizare	str. N.	Selgross/Auchan	Micro 14	str. Nufarului
		10%	10%	10%
- corectie		9 €	5 €	9 €
- pret corectat		97 €	58 €	99 €
Suprafata	10.424,87	10.000	11.700	14.039
		0%	0%	-5%
- corectie		- €	- €	(5) €
- pret corectat		97 €	58 €	94 €
Topografia/amenajar	inclinat	drept/nu	drept/da	frept/nu
		-5%	5%	-5%
- corectie		(5) €	3 €	(5) €
- pret corectat		92 €	61 €	89 €
Utilitati	dispune	la limita	la limita	la limita
		5%	5%	5%
- corectie		5 €	3 €	4 €
- pret corectat		97 €	64 €	94 €
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
		0%	0%	0%
- corectie		- €	- €	- €
- pret corectat		97 €	64 €	94 €
Grad de ocupare	considerat liber	similar	similar	similar
		0%	0%	0%
- corectie		- €	- €	- €
- pret corectat		97 €	64 €	94 €
CORECTIE TOTALA BRUTA	Valoare absoluta	30	17	33
	% din valoarea de	30,00%	28,81%	33,00%

Explicarea ajustarilor :

- În funcție de condițiile pieței (oferta), pentru cele trei comparabile, s-au aplicat ajustări negative la cele trei comparabile, prima nedorind negocierea, având prèt fix, (atat a fost dispus sa negocieze proprietarii), ca urmare a faptului că pretul analizat este pretul cerut de vânzător si nu pretul tranzactionat, fiind posibilă tranzactionarea la un pret mai mic cu pana la 10%-15% decât oferta;
- În funcție de condițiile pieței, s-au aplicat ajustări negative la comparabila 1, aceasta existand pe piata din luna decembrie;
- În funcție de localizare s-au aplicat ajustări pozitive la cele trei comparabile, acestea fiind situate în zone mai slab cotate fata de proprietatea evaluata;
- În funcție de suprafata terenului ajustarea unitara în cazul fiecărei comparabile a fost estimata prin faptul ca se cunoaste ca proprietatile cu suprafata mai mare asteapta mai mult pe piata pentru un posibil comparator;
- Pentru topografie/lucrari amenajare : comparabila 2, prezinta constructii în stare avansata de degradare si nu au fost luate în considerare, fiind considerate de proprietar-demolabile. Cheltuielile aferente demolarii acestora vor fi acoperite din vanzarea materialelor recuperabile. Deasemeni terenul evaluat dispune de un grad de inclinare/panta, a.i. s-au aplicat ajustările pozitive respectiv negative, aferente fiecărei comparabile în parte pentru corectie topografica si dezafectare constructie demolabila;
- În funcție de utilitati s-au aplicat corectii pozitive la cele trei comparabile, deoarece propeitatea evaluata dispune de ele pe teren, si se cunoaste ca terenul achizitionat fara, implica cheltuieli de bransare.

Analizând toate informatiile avute la dispozitie si făcând toate corectiile impuse de caracteristicile terenului evaluat (caracteristici dimensionale, tipul, amplasarea, etc.), de caracteristicile pieței imobiliare, precum si de faptul că cele mai mici ajustari procentuale brute au fost aplicate valorii proprietatilor imobiliare 2, în opinia evaluatorilor, valoarea de piata a imobilului evaluat prin această metodă este :

A fost aleasa comparabila 2 pentru care nivelul corectiei brute este cel mai redus, valoarea ajustata fiind de 64 EURO / mp.

Valoarea unitara = 64 euro/mp

Astfel, valoarea terenului evaluat (conf. Comenzii solicitate de client), de 10.424,87 mp este :

$V_{\text{teren}} = 64 \text{ euro/mp} \times 10.424,87 \text{ mp} = 667.192 \text{ euro}$

$V_{\text{teren}} = 3.024.847 \text{ lei}$

Valoare teren euro/mp teren = 64 EURO / MP

Valoare teren abordare prin piata = 667.192 EURO echivalent a 3.024.847 LEI

5. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

Imobilul evaluat :

Nr. Crt.	Denumire Cladire	Scd/mp
1	C5 - magazie	68,00
2	C2- Pavilion C	562,80
3	C3 -Pvillon B	687,20
4	C4 - Pavilion A dezafectat	1.200,00
5	C6 - fost laborator actual magazie-atelier mecanic	197,00
6	C 9 - Pavilion D (F)	356,70
7	C 10 - Atelier mecanic (atelier si magazie)	244,9
8	C 11 - Farmacie	82,00
9	C 12 - Spalatorie(Corp Administrativ)	407,50
10	C 13 - Bucatarie (Corp Administrativ)	438,00
11	C 14 - Administrativ	277,40
12	C 7 - Magazie (Crematoriu)	12,51
13	C8 - Magazie	38,00
14	C 1 - Vestiare (Spalatorie)	60,00
TOTAL CONSTRUCTII		4.632,01
TEREN		10.424,87

este situat în Loc. Galati, str. Dr. N. Alexandrescu nr. 99 Jud. Galati.

Valorile obtinute in urma abordarii prin cost la cladiri , respectiv piata la teren, sunt urmatoarele :

Nr. Crt.	Denumire Cladire	Scd/mp	Valoare (Lei)	Valoare (euro)
1	C5 - magazie	68,00	13.641	3.009
2	C2- Pavilion C	562,80	485.230	107.027
3	C3 -Pvillon B	687,20	593.328	130.871
4	C4 - Pavilion A dezafectat	1.200,00	784.908	173.128
5	C6 - fost laborator actual magazie+atelier mecanic	197,00	67.635	14.918
6	C 9 - Pavilion D (F)	356,70	231.845	51.138
7	C 10 - Atelier mecanic (atelier si magazie)	244,9	138.757	30.606
8	C 11 - Farmacie	82,00	23.617	5.209
9	C 12 - Spalatorie(Corp Administrativ)	407,50	123.578	27.258
10	C 13 - Bucatarie (Corp Administrativ)	438,00	129.345	28.530
11	C 14 - Administrativ	277,40	117.715	25.964
12	C 7 - Magazie (Crematoriu)	12,51	710	157
13	C8 - Magazie	38,00	778	172
14	C 1 - Vestiare (Spalatorie)	60,00	13.755	3.034
TOTAL CONSTRUCTII		4.632,01	2.724.843	601.020
TEREN		10.424,87	3.024.847	667.192
TOTAL IMOBIL			5.749.689	1.268.211
(TEREN + CONSTRUCTII)				

Raport de evaluare

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorilor sunt : adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea :

Prin acest criteriu, evaluatorii judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia :

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor :

Adecvarea și precizia influențează *calitatea* și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu *cantitatea* informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă.

Având în vedere scopul evaluării, opinia evaluatorilor este : valoarea imobilului este cea estimată prin abordarea prin cost :

Astfel :

Nr. Crt.	Denumire Cladire	Scd/mp	Valoare (Lei)	Valoare (euro)
1	C5 - magazie	68,00	13.641	3.009
2	C2- Pavilion C	562,80	485.230	107.027
3	C3 -Pvilion B	687,20	593.328	130.871
4	C4 - Pavilion A dezafectat	1.200,00	784.908	173.128
5	C6 - fost laborator actual magazie+atelier mecanic	197,00	67.635	14.918
6	C 9 - Pavilion D (F)	356,70	231.845	51.138
7	C 10 - Atelier mecanic (atelier si magazie)	244,9	138.757	30.606
8	C 11 - Farmacie	82,00	23.617	5.209
9	C 12 - Spalatorie(Corp Administrativ)	407,50	123.578	27.258
10	C 13 - Bucatarie (Corp Administrativ)	438,00	129.345	28.530
11	C 14 - Administrativ	277,40	117.715	25.964
12	C 7 - Magazie (Crematoriu)	12,51	710	157
13	C8 - Magazie	38,00	778	172
14	C 1 - Vestiare (Spalatorie)	60,00	13.755	3.034
TOTAL CONSTRUCTII		4.632,01	2.724.843	601.020
TEREN		10.424,87	3.024.847	667.192
TOTAL IMOBIL (TEREN + CONSTRUCTII)			5.749.689	1.268.211

la cursul valutar 4,5337 lei/ EUR, valabil pentru data de referinta a evaluarii (02.02.2017).

VALORILE NU CONTIN T.V.A.

ANEXE :

Anexa 1

Elemente de comparatie suprafata	Teren evaluat 10.424,87	COMPARABILA		
		Proprietatea A 10.000	Proprietatea B 11.700	Proprietatea C 14.039
Pret vanzare EUR/m ²	X	100	59	100
Corectie oferta/tranzactie	-	-10%	-10%	-10%
- corectie		(10) €	(6) €	(10) €
- pret corectat		90 €	53 €	90 €
Drept proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
- corectie		0%	0%	0%
- pret corectat		- €	- €	- €
Restrictii legale	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan
- corectie		0%	0%	0%
- pret corectat		90 €	53 €	90 €
Conditii financiare	normale	similare	similare	similare
- corectie		0%	0%	0%
- pret corectat		- €	- €	- €
Conditii vanzare	normale	normale	normale	normale
- corectie		0%	0%	0%
- pret corectat		90 €	53 €	90 €
Conditii de piata	recent	dec	recent	recent
- corectie		-2%	0%	0%
- pret corectat		2 €	- €	- €
Localizare	str. N.	Selgross/Auchan	Micro 14	str. Nufarului
- corectie		10%	10%	10%
- pret corectat		9 €	5 €	9 €
Suprafata	10.424,87	10.000	11.700	14.039
- corectie		0%	0%	-5%
- pret corectat		97 €	58 €	(5) €
Topografia/amenajar	inclinat	drept/nu	drept/da	drept/nu
- corectie		-5%	5%	-5%
- pret corectat		(5) €	3 €	(5) €
Utilitati	dispune	la limita	la limita	la limita
- corectie		5%	5%	5%
- pret corectat		5 €	3 €	4 €
Destinatia	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
- corectie		0%	0%	0%
- pret corectat		- €	- €	- €
Grad de ocupare	considerat liber	similar	similar	similar
- corectie		0%	0%	0%
- pret corectat		97 €	64 €	94 €
CORECTIE TOTALA BRUTA	Valoare absoluta	30	17	33
	% din valoarea de	30,00%	28,81%	33,00%

Metoda valorii de inlocuire	Constructie Str Dr Nicolae Alexandrescu nr 99				
Fisa tehnica obiect:	C 1 - Vestiare (Spalatorie)				
Date tehnice	Parter	Demisol	Etaj	Total	Subsol. pivnita
Aria desfasurata mp	60.00	-	0	60	-
Inaltimea m	3	-	-	-	-
1. Valoarea de inlocuire la nivel:	01.01.1965				
1.1 Conform Colectiei MatrixRom. Eval. Rapida a c-tilor	Catalog 124. Fisa nr. 3				
1.2 Indicatorii valorii de inlocuire la nivel	01.01.1965				
	Constructii	Instalatii electrice	Instalatii sanitare	Instalatii gaz	Instalatii incalzire
	280	0	0	0	0
1.3 Corectii	280				
Valoarea corectata cu coeficientul de diferenta de inaltime	280				
- Pentru diferenta inaltime: $V_{inl} \cdot Coefic$	0				
Alte corectii	0				
- Instalatii el	0				
pardoseli	0				
	0				
	0				
	0				
	0				
1.4. Valoarea de inlocuire la nivel:	01.01.1965				
Valoare de baza	280.00				
Corectii	0.00				
Total Valoare de inlocuire la 01.01.1965	Val. Baza + Corectii				
	280.00				
2. Valoarea corectata = 60 mp * 280 lei/mp	16.800,00				
Coeficient Expertiza tehnica nr. 133/iulie 2016 (valoarea fara TV)	K=				
curs rol/USD 31.03.2016	19.203.66				
curs rol/USD la data evaluarii 02.02.2017	39.349.00				
	41.942.00				
Valoarea de inlocuire (lei vechi)	343.881.506.15				
3. Cost de inlocuire brut CIB	Lei (RON)				
Valoare unitara	lei/mp				
Valoare unitara	Euro/mp				
	126				
4. Estimarea deprecierei cumulate					
- Deteriorare tehnica estimata(%)	-				
(care rezulta din uzura fizica, morala, functionala, dimensionala, externa)	60				
5. Costul de inlocuire net	13.755				
6. Valoarea tehnica actualizata					
	Lei				
	13.755				
	EURO				
	3.034				
VALOARE ACTUALA	RON				
	13.755				
VALOARE ACTUALA	EURO				
	3.034				
Curs EURO/LEI la data 02.02.2017	4.5337				

Metoda valorii de inlocuire	Constructie Str Dr Nicolae Alexandrescu nr 99				
Fisa tehnica obiect:	C2- Pavilion C				
Date tehnice	Parter	Demisol	Etaj	Total	Subsol. pivnita
Aria desfasurata mp	238.00		324	562.00	
Inaltimea m	3.3				
1. Valoarea de inlocuire la nivel:	01.01.1965				
1.1 Conform Colectiei MatrixRom Eval. Rapida a c-tilor	Catalog 124 Fisa nr. 3				
1.2 Indicatorii valorii de inlocuire la nivel:	01.01.1965 Valoare lei/mp Ad				
Constructii	Instalatii electrice	Instalatii sanitare	Instalatii gaz	Instalatii incalzire	Total
850	50	110	0	0	1010
1.3 Corectii					
Valoarea corejata cu coeficientul de diferenta de inaltime	1010				
- Pentru diferenta inaltime: V inl*Coefic	0				
Alte corectii					
ventilatie mecanica	200				
	0				
	0				
	0				
1.4. Valoarea de inlocuire la nivel:	01.01.1965				
Valoare de baza	1.010.00				
Corectii	200.00				
Total Valoare de inlocuire la 01.01.1965	Val. Baza + Corectii 1.210.00				
2. Valoarea corectata = 562,8mp * 1210 lei/mp	680.020,00				
Coeficient Expertiza tehnica nr. 133 iulie 2017 (valoarea fara TV)	K= 20.286.02				
curs rol/USD 31 martie 2016	39.349.00				
curs rol/USD la data evaluarii 02.02.2017	41.942.00				
Valoarea de inlocuire(lei vechi)	680.988x20.286.02x41.942/39.349 14.703.949.651.37				
3. Cost de inlocuire brut CIB	Lei (RON) 1.470.395				
Valoare unitara	lei/mp 2.616				
Valoare unitara	Euro/mp 577				
4. Estimarea deprecierii cumulate					
- Deteriorare tehnica estimata(%)	67				
(care rezulta din uzura fizica, morala, functionala, dimensionala, externa)					
5. Costul de inlocuire net	485.230				
6. Valoarea tehnica actualizata					
	Lei 485.230				
	EURO 107.027				
VALOARE ACTUALA	RON 485.230				
VALOARE ACTUALA	EURO 107.027				
Curs EURO/LEI la data 02.02.2017	4.5337				

Metoda valorii de inlocuire	Constructie Str Dr Nicolae Alexandrescu nr 99				
Fisa tehnica obiect:	C3 -Pvillion B				
Date tehnice	Parter	Demisol	Etaj	Total	Subsol. pivnita
Aria desfasurata mp	310.00	-	377.20	687.20	
Inaltimea m	3.3	-	-	-	
1. Valoarea de inlocuire la nivel:	01.01.1965				
1.1 Conform Colectiei MatrixRom. Eval. Rapida a c-tiilor	Catalog 124. Fisa nr. 3				
1.2 Indicatorii valorii de inlocuire la nivel:	01.01.1965				
Constructii	Instalatii electrice	Instalatii sanitare	Instalatii gaz	Instalatii incalzire	Valoare lei/mp Ad Total
850	50	110	0	0	1010
1.3 Corectii					
Valoarea corejata cu coeficientul de diferenta de inaltime					
- Pentru diferenta inaltime: $V_{inl} \cdot Coefic$	0				
Alte corectii					
ventilatie mecanica	200				
	0				
	0				
1.4 Valoarea de inlocuire la nivel:	01.01.1965				
Valoare de baza					
Corectii					
Total Valoare de inlocuire la 01.01.1965	Val. Baza + Corectii				
2. Valoarea corectata = $687,2mp \cdot 1210 lei/mp$	831.512,00				
Coeficient Expertiza tehnica nr. 133/iulie 2016 (valoarea fara TV)	K=				
curs rol/USD 31 martie 2016					
curs rol/USD la data evaluarii 02.02.2017					
Valoarea de inlocuire (lei vechi)	$831.512 \times 20.286.02 \times 41.942/39.349$				
3. Cost de inlocuire brut CIB	Lei (RON)				
Valoare unitara	lei/mp				
Valoare unitara	Euro/mp				
4. Estimarea deprecierei cumulate					
- Deteriorare tehnica estimata (%)					
(care rezulta din uzura fizica, morala, functionala, dimensionala, externa)					
5. Costul de inlocuire net	593.328				
6. Valoarea tehnica actualizata					
	Lei				
	EURO				
VALOARE ACTUALA	RON				
VALOARE ACTUALA	EURO				
Curs EURO/LEI la data 02.02.2017 =	4.5337				

Metoda valorii de inlocuire	Constructie Str Dr Nicolae Alexandrescu nr 99				
Fisa tehnica obiect:	C4 - Pavilion A dezafectat				
Date tehnice	Parter	Demisol	Etaj	Total	Subsol. pivnita
Aria desfasurata mp	749.00	-	451	1.200.00	-
Inaltimea m	3.3	-	-	-	-
1. Valoarea de inlocuire la nivel:	01.01.1965				
1.1 Conform Colectiei MatrixRom. Eval. Rapida a c-tiilor	Catalog 124 Fisa nr 3				
1.2. Indicatorii valorii de inlocuire la nivel.	01.01.1965 Valoare lei/mp Ad				
Constructii	Instalatii electrice	Instalatii sanitare	Instalatii gaz	Instalatii incalzire	Total
850	50	110	0	0	1010
1.3. Corectii					
Valoarea corejata cu coeficientul de diferenta de inaltime	1010				
- Pentru diferenta inaltime: $V_{inl} \cdot Coefic$	0				
Alte corectii					
ventilatie mecanica	200				
	0				
	-				
	0				
	-				
1.4. Valoarea de inlocuire la nivel:	01.01.1965				
Valoare de baza	1010.00				
Corectii	200.00				
Total Valoare de inlocuire la 01.01.1965	Val. Baza + Corectii 1210.00				
2. Valoarea corectata = $1.200mp \cdot 1210 lei/mp$	1.452.000,00				
Coeficient Expertiza tehnica nr. 133/iulie2016 (valoare fara TVA)	K= 20 286.02				
curs rol/USD 31 iulie 2016	39.349.00				
curs rol/USD la data evaluarii 02.02.2017	41.942.00				
Valoarea de inlocuire(lei vechi)	$1.452.000 \times 20.286.02 \times 41.942 / 39.349$ 31 396.333.775 17				
3. Cost de inlocuire brut CIB	Lei (RON) 3.139.633				
Valoare unitara	lei/mp 2.616				
Valoare unitara	Euro/mp 577				
4. Estimarea deprecierei cumulate					
- Deteriorare tehnica estimata(%)	75				
(care rezulta din uzura fizica, morala, functionala, dimensionala, externa)					
5. Costul de inlocuire net	784.908				
6. Valoarea tehnica actualizata					
	Lei 784.908				
	EURO 173.128				
VALOARE ACTUALA	RON 784.908				
VALOARE ACTUALA	EURO 173.128				
Curs EURO/LEI la data 02.02.2017 =	4.5337				

Metoda valorii de inlocuire	Constructie Str Dr Nicolae Alexandrescu nr 99				
Fisa tehnica obiect:	C5 - magazie				
Date tehnice	Parter	Demisol	Etaj	Total	Subsol pivnita
Aria desfasurata, mp	68 00	-	0	68	
Inaltimea, m	3	-	-	-	
1. Valoarea de inlocuire la nivel:	01.01.1965				
1.1 Conform Colectiei MatrixRom. Eval. Rapida a c-tilor	Catalog 124 Fisa nr. 3				
1.2 Indicatorii valorii de inlocuire la nivel:	01.01.1965				
Constructii	Instalatii electrice	Instalatii sanitare	Instalatii gaz	Instalatii incalzire	Valoare lei/mp Ad Total
280	0	0	0	0	280
1.3. Corectii					
Valoarea corejata cu coeficientul de diferenta de inaltime	280				
- Pentru diferenta inaltime $V_{inl} \cdot Coeficient$	0				
Alte corectii					
	0				
	-				
	0				
	-				
1.4. Valoarea de inlocuire la nivel:	01.01.1965				
Valoare de baza	280 00				
Corectii	0 00				
Total Valoare de inlocuire la 01.01.1965	Val. Baza + Corectii 280 00				
2. Valoarea corectata = 68mp * 280 lei/mp	19.040,00				
Coeficient Expertiza tehnica nr. 133/iulie 2016 (valoarea fara TVA)	K= 19 203 66				
curs rol/USD	39 349 00				
curs rol/USD la data evaluarii 02.02.2017	41 942 00				
Valoarea de inlocuire (lei vechi)	$19.040 \times 19.203,66 \times 41.942 / 39.349$ 389.732.373 64				
3. Cost de inlocuire brut CIB	Lei (RON) 38.973				
Valoare unitara	lei/mp 573				
Valoare unitara	Euro/mp 126				
4. Estimarea deprecierei cumulate					
- Deteriorare tehnica estimata(%)	65				
(care rezulta din uzura fizica, morala, functionala, dimensionala, externa)					
5. Costul de inlocuire net	13.641				
6. Valoarea tehnica actualizata					
	Lei 13.641				
	EURO 3.009				
VALOARE ACTUALA	RON 13.641				
VALOARE ACTUALA	EURO 3.009				
Curs EURO/LEI la data 02.02.2017	4.5337				

Metoda valorii de inlocuire		Constructie Str Dr Nicolae Alexandrescu nr 99				
Fisa tehnica obiect:		C6 - fost laborator actual magazie+atelier mecanic				
Date tehnice		Parter	Demisol	Etaj	Total	Subsol. pivnita
Aria desfasurata. mp		197 00	-	0	197	
Inaltimea. m		4 5	-	-	-	
1. Valoarea de inlocuire la nivel:		01.01.1965				
1.1 Conform Colectiei MatrixRom. Eval. Rapida a c-tiilor		Catalog 115. Fisa nr.51 52				
1.2 Indicatorii valorii de inlocuire la nivel:		01.01.1965	Valoare lei/mp Ad			
Constructii	Instalatii electrice	Instalatii sanitare	Instalatii gaz	Instalatii incalzire	Total	
680	12	0	0	0	692	
1.3. Corectii						
Valoarea corejata cu coeficientul de diferenta de inaltime		692				
- Pentru diferenta inaltime. V inl*Coefic		70 4				
Alte corectii						
		0				
		0				
		-				
1.4 Valoarea de inlocuire la nivel:		01.01.1965				
Valoare de baza		692 00				
Corectii		70 40				
Total Valoare de inlocuire la 01.01.1965		Val. Baza + Corectii				
		762 40				
2. Valoarea corectata = 197mp * 762.4 lei/mp		150.192,80				
Coeficient Expertiza tehnica nr. 133/iulie 2016 (valoarea fara TVA)		K=				
curs lei/USD iulie 2016		19.203 66				
curs lei/USD la data evaluarii 02.02.2017		39 349 00				
		41 942 00				
Valoarea de inlocuire(lei vechi)		150.192.8x19.203.66x41.942/39 349				3.074 317.040.32
3. Cost de inlocuire brut CIB		Lei (RON)				
Valoare unitara		307.432				
Valoare unitara		lei/mp				
		1.561				
		Euro/mp				
		344				
4. Estimarea deprecierei cumulate						
- Deteriorare tehnica estimata(%)		78				
(care rezulta din uzura fizica, morala, functionala, dimensionala, externa)						
5. Costul de inlocuire net						
6. Valoarea tehnica actualizata		67.635				
		Lei				
		67.635				
		EURO				
		14.918				
VALOARE ACTUALA		RON				
VALOARE ACTUALA		67.635				
Curs EURO/LEI la data 02.02.2017=		EURO				
		14.918				
		4.5337				

Metoda valorii de inlocuire	Construcție Str Dr Nicolae Alexandrescu nr 99				
Fisa tehnica obiect:	C 7 - Magazie (Crematoriu)				
Date tehnice	Parter	Demisol	Etaj	Total	Subsol. pivnita
Aria desfasurata mp	12.51	-	0	12.51	
Inaltimea m	1.7	-	-	-	-
1. Valoarea de inlocuire la nivel:	01.01.1965				
1.1 Conform Colectiei MatrixRom. Eval. Rapida a c-tilor	Catalog 124 Fisa nr. 3				
1.2. Indicatorii valorii de inlocuire la nivel:	01.01.1965				
Construcții	Instalatii electric	Instalatii sanitare	Instalatii gaz	Instalatii incalzire	Valoare lei/mp Ad
280	0	0	0	0	Total
1.3. Corectii	280				
Valoarea corejata cu coeficientul de diferenta de inaltime	280				
- Pentru diferenta inaltime $V_{inl} \cdot Coefic$	258				
Alte corectii					
- instalatii el	-13				
	0				
	-				
	0				
	-				
1.4. Valoarea de inlocuire la nivel	01.01.1965				
Valoare de baza	280.00				
Corectii	245.00				
Total Valoare de inlocuire la 01.01.1965	Val. Baza + Corectii				
	525.00				
2. Valoarea corectata = $12,51mp \cdot 525 lei/mp$	6.567,75				
Coeficient Expertiza tehnica nr. 133/iulie 2016 (valoarea fara TV)	K=				
curs rol/USD 31.03.2016	20.286.02				
curs rol/USD la data evaluarii 02.02.2017	39.349.00				
	41.942.00				
Valoarea de inlocuire (lei vechi)	$6.567.75 \times 20.286.02 \times 41.942 / 39.349$				
	142.013.272.14				
3. Cost de inlocuire brut CIB	Lei (RON)				
Valoare unitara	14.201				
Valoare unitara	1.135				
Valoare unitara	Euro/mp				
	250				
4. Estimarea deprecierii cumulate					
- Deteriorare tehnica estimata(%)	-				
(care rezulta din uzura fizica, morala, functionala, dimensionala, externa)	95				
5. Costul de inlocuire net	710				
6. Valoarea tehnica actualizata					
	Lei				
	710				
	EURO				
	157				
VALOARE ACTUALA	RON				
VALOARE ACTUALA	710				
VALOARE ACTUALA	EURO				
VALOARE ACTUALA	157				
Curs EURO/LEI la data 02.02.2017	4.5337				

Metoda valorii de inlocuire		Construcție Str Dr Nicolae Alexandrescu nr 99				
Fisa tehnica obiect:		C8 - Magazie				
Date tehnice		Parter	Demisol	Etaj	Total	Subsol. pivnita
Aria desfasurata mp		38 00	-	0	38	-
Inaltimea m		3	-	-	-	-
1. Valoarea de inlocuire la nivel:		01.01.1965				
1.1 Conform Colectiei MatrixRom. Eval. Rapida a c-tilor		Catalog 124. Fisa nr 3				
1.2 Indicatorii valorii de inlocuire la nivel		01.01.1965	Valoare lei/mp Ad			
Construcții	Instalatii electrice	Instalatii sanitare	Instalatii gaz	Instalatii incalzire	Total	
280	0	0	0	0	280	
1.3 Corectii						
Valoarea corectata cu coeficientul de diferenta de inaltime						
- Pentru diferenta inaltime: $V_{inl} \times \text{Coeficient}$		280				
Alte corectii						
- Instalatii el						
pardoseli		-13				
		-17				
		0				
		0				
		-				
1.4 Valoarea de inlocuire la nivel:		01.01.1965				
Valoare de baza		280 00				
Corectii		-30 00				
Total Valoare de inlocuire la 01.01.1965		250 00				
2. Valoarea corectata = $38 \text{ mp} \times 250 \text{ lei/mp}$		Val. Baza + Corectii				
Coeficient Expertiza tehnica nr. 133/ iulie 2016 (valoarea fara TVA)		K=				
curs rol/USD 31.03.2016		19 203.66				
curs rol/USD la data evaluarii 02.02.2017		39 349.00				
Valoarea de inlocuire (lei vechi)		41 942 00				
		$9.500 \times 19.203.66 \times 41.942 / 39.349$				
3. Cost de inlocuire brut CIB		194 456 804 07				
Valoare unitara		Lei (RON)				
Valoare unitara		19.446				
		lei/mp				
		512				
		Euro/mp				
		113				
4. Estimarea deprecierii cumulate						
- Deteriorare tehnica estimata (%)						
(care rezulta din uzura fizica, morala, functionala, dimensionala, externa)		96				
5. Costul de inlocuire net						
6. Valoarea tehnica actualizata		778				
		Lei				
VALOARE ACTUALA		778				
		EURO				
VALOARE ACTUALA		172				
		RON				
Curs EURO/LEI la data de 02.02.2017		778				
		EURO				
		172				
		4.5337				

Metoda valorii de inlocuire	Constructie Str Dr Nicolae Alexandrescu nr 99				
Fisa tehnica obiect:	C 9 - Pavilion D (F)				
Date tehnice	Parter	Demisol	Etaj	Total	Subsol pivnita
Aria desfasurata, mp	155.00	-	201.7	356.70	
Inaltimea, m	3.3	-	-	-	
1. Valoarea de inlocuire la nivel:	01.01.1965				
1.1 Conform Colectiei MatrixRom Eval. Rapida a c-tiilor	Catalog 124, Fisa nr. 3				
1.2. Indicatorii valorii de inlocuire la nivel:	01.01.1965				
Constructii	Instalatii electrice	Instalatii sanitare	Instalatii gaz	Instalatii incalzire	Valoare lei/mp Ad Total
960	70	110	0	70	1210
1.3. Corectii					
Valoarea corejata cu coeficientul de diferenta de inaltime	1210				
- Pentru diferenta inaltime: $V_{in} \cdot \text{Coefic}$	0				
Alte corectii					
arzat	40				
	0				
	0				
	0				
1.4. Valoarea de inlocuire la nivel:	01.01.1965				
Valoare de baza	1 210.00				
Corectii	40.00				
Total Valoare de inlocuire la 01.01.1965	Val. Baza + Corectii 1 250.00				
2. Valoarea corectata = $356,7 \text{ mp} \cdot 1250 \text{ lei/mp}$	445.875,00				
Coeficient Expertiza tehnica nr. 133/iulie 2016 (valoarea fara TV)	K=				
curs rol/USD martie 2016	21 210.08				
curs rol/USD la data evaluarii 02.02.2017	39 349.00				
	41 942.00				
Valoarea de inlocuire (lei vechi)	$445.875 \times 21.210.08 \times 41.942 / 39.349$ 10.080.239.037.73				
3. Cost de inlocuire brut CIB	Lei (RON) 1.008.024				
Valoare unitara	lei/mp 2.826				
Valoare unitara	Euro/mp 623				
4. Estimarea deprecierei cumulate					
- Deteriorare tehnica estimata(%)	77				
(care rezulta din uzura fizica, morala, functionala, dimensionala, externa)					
5. Costul de inlocuire net	231.845				
6. Valoarea tehnica actualizata					
	Lei 231.845				
	EURO 51.138				
VALOARE ACTUALA	RON 231.845				
VALOARE ACTUALA	EURO 51.138				
Curs EURO/LEI la data 02.02.2017	4.5337				

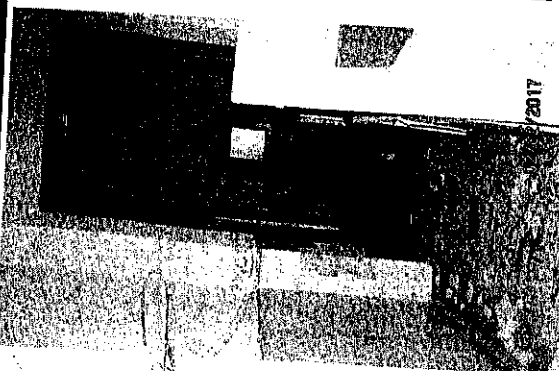
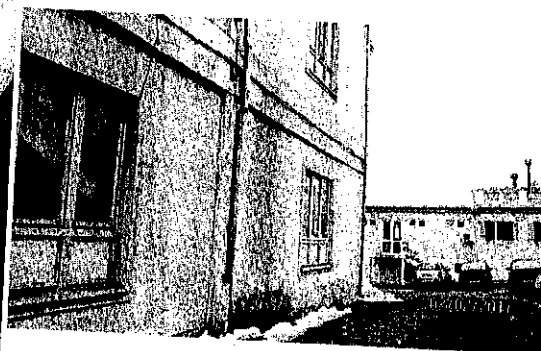
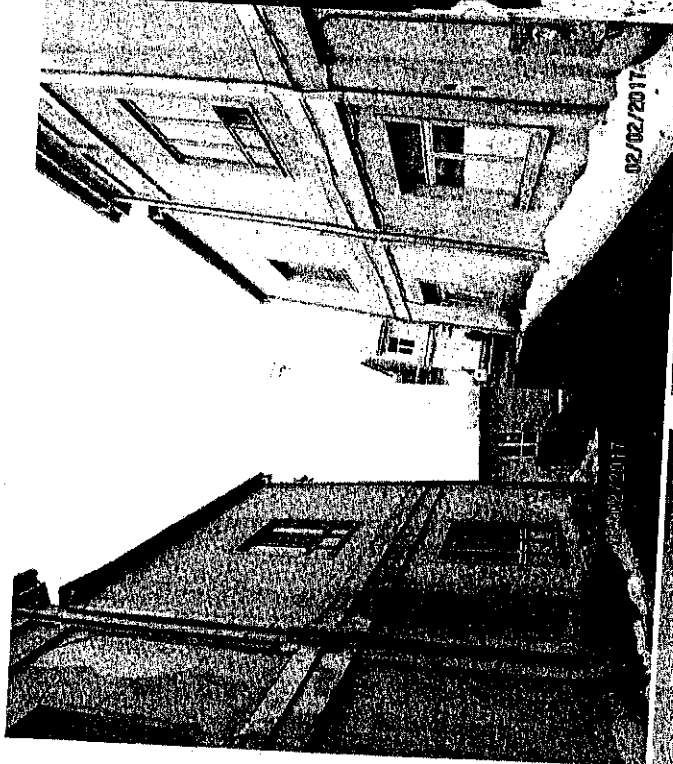
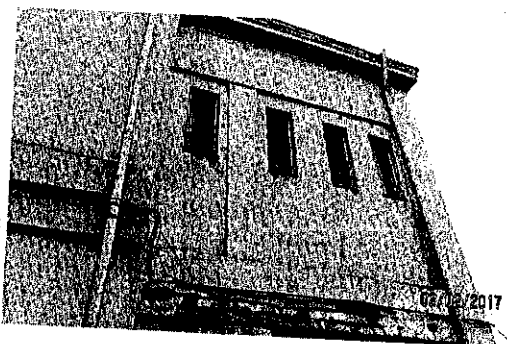
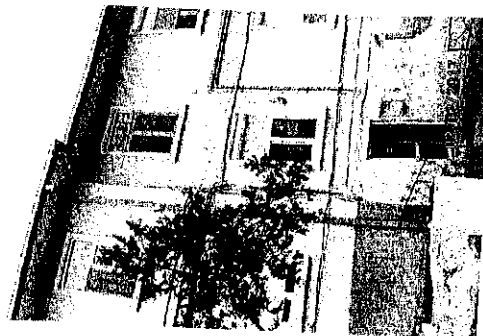
Metoda valorii de inlocuire		Constructie Str Dr Nicolae Alexandrescu nr 99				
Fisa tehnica obiect:		C 10 - Atelier mecanic (atelier si magazie)				
Date tehnice		Parter	Demisol	Etaj	Total	Subsol. pivnita
Aria desfasurata, mp		124.00	-	120.9	244.9	
Inaltimea, m			-			
1. Valoarea de inlocuire la nivel:		01.01.1965				
1.1 Conform Colectiei MatrixRom. Eval. Rapida a c-tiilor		Catalog 124. Fisa nr. 3				
1.2 Indicatorii valorii de inlocuire la nivel:		01.01.1965				
Constructii	Instalatii electrice	Instalatii sanitare	Instalatii gaz	Instalatii incalzire	Valoare lei/mp Ad Total	
680	12	0	0	0	692	
1.3 Corectii		692				
Valoarea corejata cu coeficientul de diferenta de inaltime		692				
- Pentru diferenta inaltime: $V_{inl} \times \text{Coeficient tabelar}$						
Alte corectii						
		0				
		0				
		0				
1.4. Valoarea de inlocuire la nivel		01.01.1965				
Valoare de baza		692.00				
Corectii		0.00				
Total Valoare de inlocuire la 01.01.1965		Val. Baza + Corectii 692.00				
2. Valoarea corectata = 244,9 mp * 692 lei/mp		169.470,80				
Coeficient Expertiza tehnica nr. 133/iulie 2016 (valoarea fara TVA)		K=				
curs rol/USD 31 martie 2016		19.203.66				
curs rol/USD la data evaluarii 02.02.2017		39.349.00				
Valoarea de inlocuire (lei vechi)		41.942.00				
		$169.470,80 \times 19.203,66 \times 41.942 / 39.349$				
3. Cost de inlocuire brut CIB		Lei (RON) 346.892				
Valoare unitara		lei/mp 1.416				
Valoare unitara		Euro/mp 312				
4. Estimarea deprecierei cumulate						
- Deteriorare tehnica estimata (%)		60				
(care rezulta din uzura fizica, morala, functionala, dimensionala, externa)						
5. Costul de inlocuire net		138.757				
6. Valoarea tehnica actualizata		138.757				
		Lei 138.757				
		EURO 30.606				
VALOARE ACTUALA		RON 138.757				
VALOARE ACTUALA		EURO 30.606				
Curs EURO/LEI la data 02.02.2017 =		4.5337				

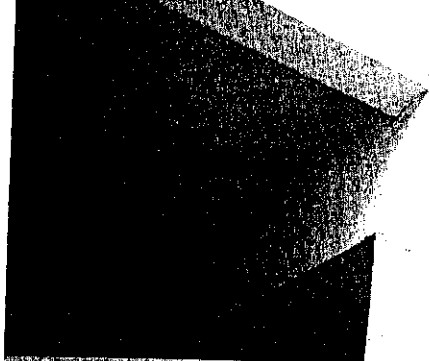
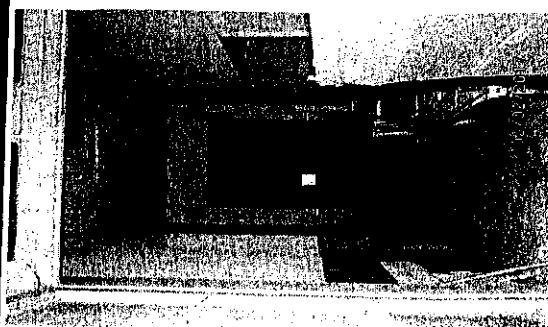
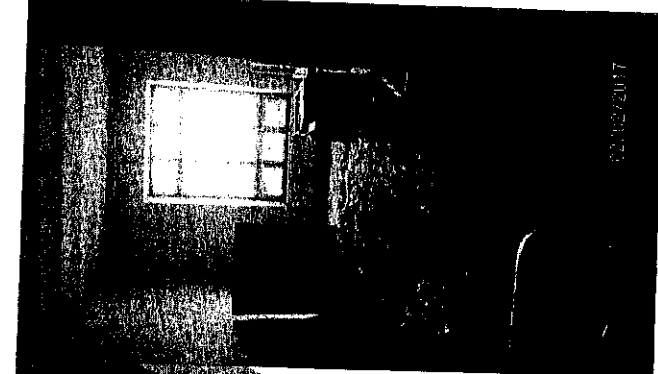
Metoda valorii de inlocuire		Constructie Str Dr Nicolae Alexandrescu nr 99				
Fisa tehnica obiect:		C 11 - Farmacie				
Date tehnice		Parter	Demisol	Etaj	Total	Subsol pivnita
Aria desfasurata mp		82.00	-	0	82	-
Inaltimea m		3.3	-	-	-	-
1. Valoarea de inlocuire la nivel:		01.01.1965				
1.1 Conform Colectiei MatrixRom. Eval. Rapida a c-tiilor		Catalog 118. Fisa nr. 3				
1.2 Indicatorii valorii de inlocuire la nivel:		01.01.1965				
Constructii		Instalatii electrice	Instalatii sanitare	Instalatii gaz	Instalatii incalzire	Valoare lei/mp Ad
950		50	110	0	0	1110
1.3 Corectii						
Valoarea corejata cu coeficientul de diferenta de inaltime		1110				
- Pentru diferenta inaltime: $V_{ini} \times \text{Coeficient tabelar}$						
Alte corectii						
incalzire		30				
finisaj		-30				
		0				
		-				
		0				
		-				
1.4. Valoarea de inlocuire la nivel:		01.01.1965				
Valoare de baza		1.110.00				
Corectii		0.00				
Total Valoare de inlocuire la 01.01.1965		Val. Baza + Corectii				
		1.110.00				
2. Valoarea corectata = 82 mp * 1110 lei/mp		91.020,00				
Coeficient Expertiza tehnica nr. 133/iulie 2016 (valoarea fara TV)		K=				
curs rol/USD 31.03.2016		20.286.02				
curs rol/USD la data evaluarii 02.02.2017		39.349.00				
		41.942.00				
Valoarea de inlocuire (lei vechi)		$91.020 \times 20.286.02 \times 41.942 / 39.349$				
		1.968.109.022.19				
3. Cost de inlocuire brut CIB		Lei (RON)				
Valoare unitara		196.811				
Valoare unitara		2.400				
Valoare unitara		529				
4. Estimarea deprecierei cumulate						
- Deteriorare tehnica estimata(%)		88				
(care rezulta din uzura fizica, morala, functionala, dimensionala, externa)						
5. Costul de inlocuire net		23.617				
6. Valoarea tehnica actualizata						
		Lei				
		23.617				
		EURO				
		5.209				
VALOARE ACTUALA		RON				
		23.617				
VALOARE ACTUALA		EURO				
		5.209				
Curs EURO/LEI la data 02.02.2017		4.5337				

Metoda valorii de inlocuire		Constructie Str Dr Nicolae Alexandrescu nr 99				
Fisa tehnica obiect:		C 12 - Spalatorie(Corp Administrativ)				
Date tehnice		Parter	Demisol	Etaj	Total	Subsol. pivnita
Aria desfasurata mp		316.00	91.5	0	407.50	
Inaltimea m		2.7	-	-	-	-
1. Valoarea de inlocuire la nivel:		01.01.1965				
1.1 Conform Colectiei MatrixRom. Eval. Rapida a c-tiilor		Catalog 118 Fisa nr. 10				
1.2. Indicatorii valorii de inlocuire la nivel:		01.01.1965	Valoare lei/mp Ad			
Constructii	Instalatii electrice	Instalatii sanitare	Instalatii gaz	Instalatii incalzire	Total	
730	50	200	0	200	1180	
1.3. Corectii						
Valoarea corejata cu coeficientul de diferenta de inaltime		1180				
- Pentru diferenta inaltime $V_{ini} \cdot Coeficient$		-80				
Alte corectii						
ventilatie		-165				
		0				
		-				
		0				
		-				
1.4. Valoarea de inlocuire la nivel:		01.01.1965				
Valoare de baza						
Corectii		1.180.00				
Total Valoare de inlocuire la 01.01.1965		Val. Baza + Corectii				
		-245.00				
2. Valoarea corectata = $407,5 \text{ mp} \cdot 935 \text{ lei/mp}$		935.00				
Coeficient Expertiza tehnica nr. 133/2016 (valoarea fara TVA)		381.012,50				
curs rol/USD 31.03.2016		K= 20.286.02				
curs rol/USD la data evaluarii 02.02.2017		39.349.00				
		41.942.00				
Valoarea de inlocuire(lei vechi)		$381.012 \times 22.582.82 \times 41.942 / 39.349$				
		8.238.564.478.32				
3. Cost de inlocuire brut CIB		Lei (RON)				
Valoare unitara		lei/mp				
Valoare unitara		Euro/mp				
		823.856				
		2.022				
		446				
4. Estimarea deprecierei cumulate						
- Deteriorare tehnica estimata(%)		-				
(care rezulta din uzura fizica, morala, functionala, dimensionala, externa)		85				
5. Costul de inlocuire net		123.578				
6. Valoarea tehnica actualizata						
		Lei				
		123.578				
		EURO				
		27.258				
VALOARE ACTUALA		RON				
VALOARE ACTUALA		EURO				
		123.578				
Curs EURO/LEI la data 02.02.2017 =		4.5337				
		27.258				

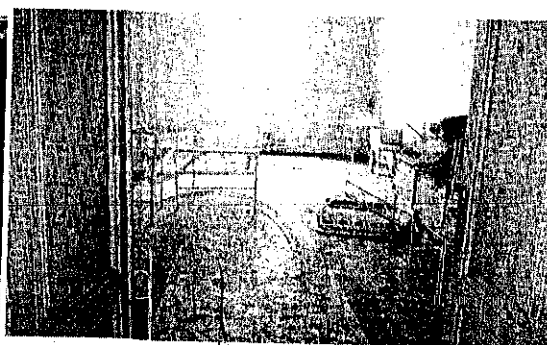
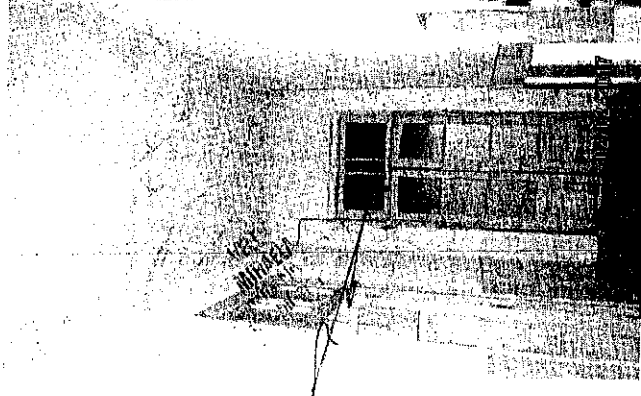
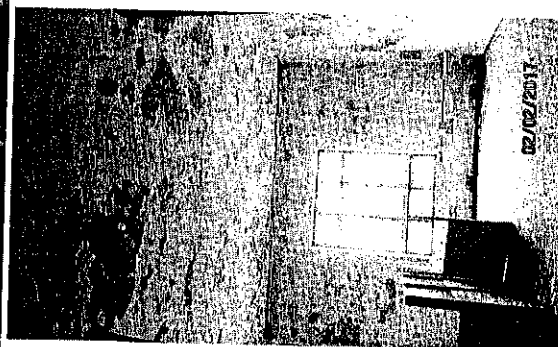
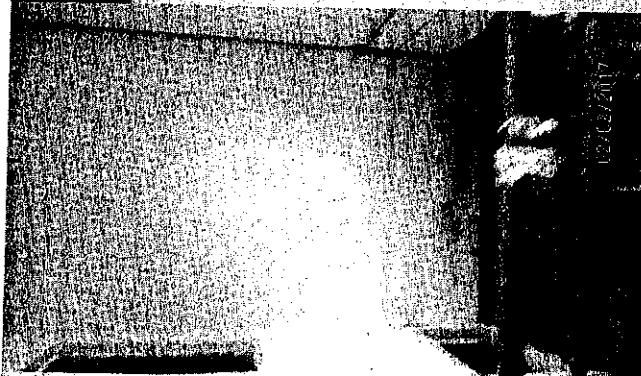
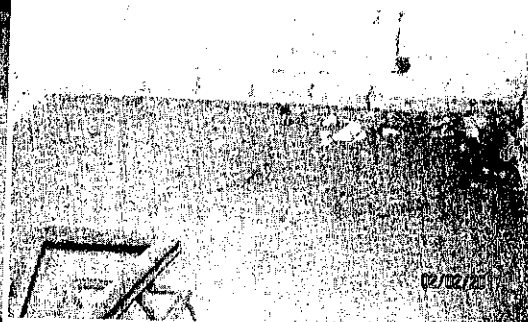
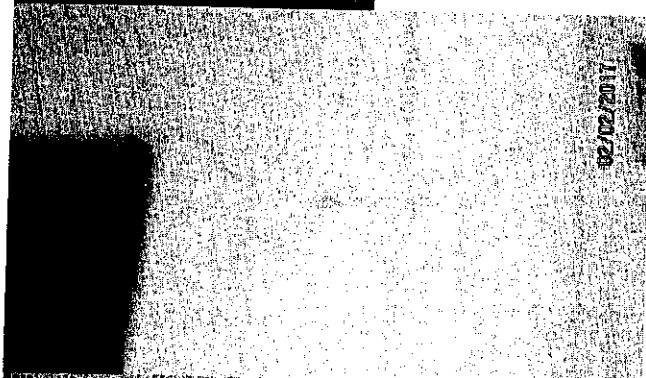
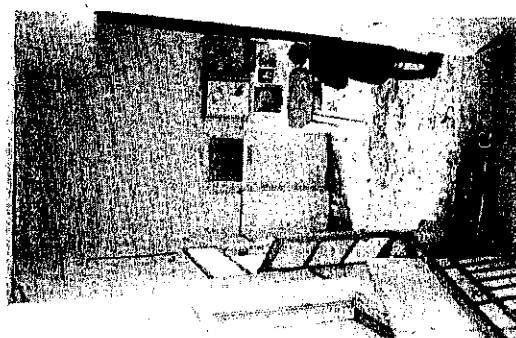
Metoda valorii de inlocuire	Constructie Str Dr Nicolae Alexandrescu nr 99				
Fisa tehnica obiect:	C 13 - Bucatarie (Corp Administrativ)				
Date tehnice	Parter	Demisol	Etaj	Total	Subsol pivnita
Aria desfasurata mp	316.00	122	0	438.00	
Inaltimea m	2.8	-	-	-	
1. Valoarea de inlocuire la nivel:	01.01.1965				
1.1 Conform Colectiei MatrixRom. Eval. Rapida a c-tiilor	Catalog 124 Fisa nr 8a				
1.2. Indicatorii valorii de inlocuire la nivel	01.01.1965				
Constructii	Instalatii electrice	Instalatii sanitare	Instalatii gaz	Instalatii incalzire	Valoare lei/mp Ad Total
1020	0	0	0	0	1020
1.3 Corectii					
Valoarea corejata cu coeficientul de diferenta de inaltime					
- Pentru diferenta inaltime. V ini*Coefic	0.88	897.6			1020
Alte corectii					
acoperis	12				
	0				
	0				
	-				
	-				
1.4. Valoarea de inlocuire la nivel:	01.01.1965				
Valoare de baza					897.60
Corectii					12.88
Total Valoare de inlocuire la 01.01.1965					910.48
2. Valoarea corectata = 438 mp * 910.48 lei/mp	398.790,24				
Coeficient Expertiza tehnica nr. 133/iulie 2016 (valoarea fara TV)	K=				
curs rol/USD 31.03.2016					20.286.02
curs rol/USD la data evaluarii 02.02.2017					39.349.00
					41.942.00
Valoarea de inlocuire(lei vechi)	398.790.24x20.286.02x41.942/39.349				8.622.969.339.75
3. Cost de inlocuire brut CIB	Lei (RON)				
Valoare unitara	lei/mp				862.297
Valoare unitara	Euro/mp				1.969
					434
4. Estimarea deprecierei cumulate					
- Deteriorare tehnica estimata(%)					
(care rezulta din uzura fizica, morala, functionala, dimensionala)					85
5. Costul de inlocuire net					
6. Valoarea tehnica actualizata	129.345				
	Lei				129.345
	EURO				28.530
VALOARE ACTUALA	RON				129.345
VALOARE ACTUALA	EURO				28.530
Curs EURO/LEI la data 02.02.2017	4.5337				

Metoda valorii de inlocuire		Construcție Str Dr Nicolae Alexandrescu nr 99				
Fisa tehnica obiect:		C 14 - Administrativ				
Date tehnice		Parter	Demisol	Etaj	Total	Subsol. pivnita
Aria desfasurata, mp		248 00	29 4	0	277 40	
Inaltimea, m		3 5				
1. Valoarea de inlocuire la nivel:		01.01.1965				
1.1 Conform Colectiei MatrixRom, Eval. Rapida a c-tiilor		Catalog 124 Fisa nr. 8a				
1.2 Indicatorii valorii de inlocuire la nivel:		01.01.1965	Valoare lei/mp Ad			
Construcții	Instalatii electrice	Instalatii sanitare	Instalatii gaz	Instalatii incalzire	Total	
1020	0	0	0	0	1020	
1.3 Corectii						
Valoarea corectata cu coeficientul de diferenta de inaltime		1020				
- Pentru diferenta inaltime V inl*Coefic		0 95	969			
Alte corectii						
acoperis		16				
		0				
		0				
		-				
1.4. Valoarea de inlocuire la nivel		01 01 1965				
Valoare de baza						
Corectii		969 00				
Total Valoare de inlocuire la 01.01.1965		16 95				
		Val. Baza + Corectii				
		985 95				
2. Valoarea corectata = 277,4 mp * 985.95 lei/mp		244.515,60				
Coeficient Expertiza tehnica nr. 133/iulie 2016 (valoare fara TVA)		K=				
curs rol/USD 31.03.2016		22 582 82				
curs rol/USD la data evaluarii 02.02.2017		39 349 00				
		41 942 00				
Valoarea de inlocuire (lei vechi)		244 515,60 x 22 582,82 x 41 792 / 39 349				
		5 885 727 256 13				
3. Cost de inlocuire brut CIB		Lei (RON)				
Valoare unitara		lei/mp				
Valoare unitara		Euro/mp				
		588.573				
		2 122				
		468				
4. Estimarea deprecierei cumulate						
- Deteriorare tehnica estimata (%)						
(care rezulta din uzura fizica, morala, functionala, dimensionala, externa)		80				
5. Costul de inlocuire net		117.715				
6. Valoarea tehnica actualizata						
		Lei				
		EURO				
VALOARE ACTUALA		117.715				
		25.964				
VALOARE ACTUALA		RON				
		EURO				
Curs EURO/LEI la data 02.02.2017 =		4.5337				
		117.715				
		25.964				

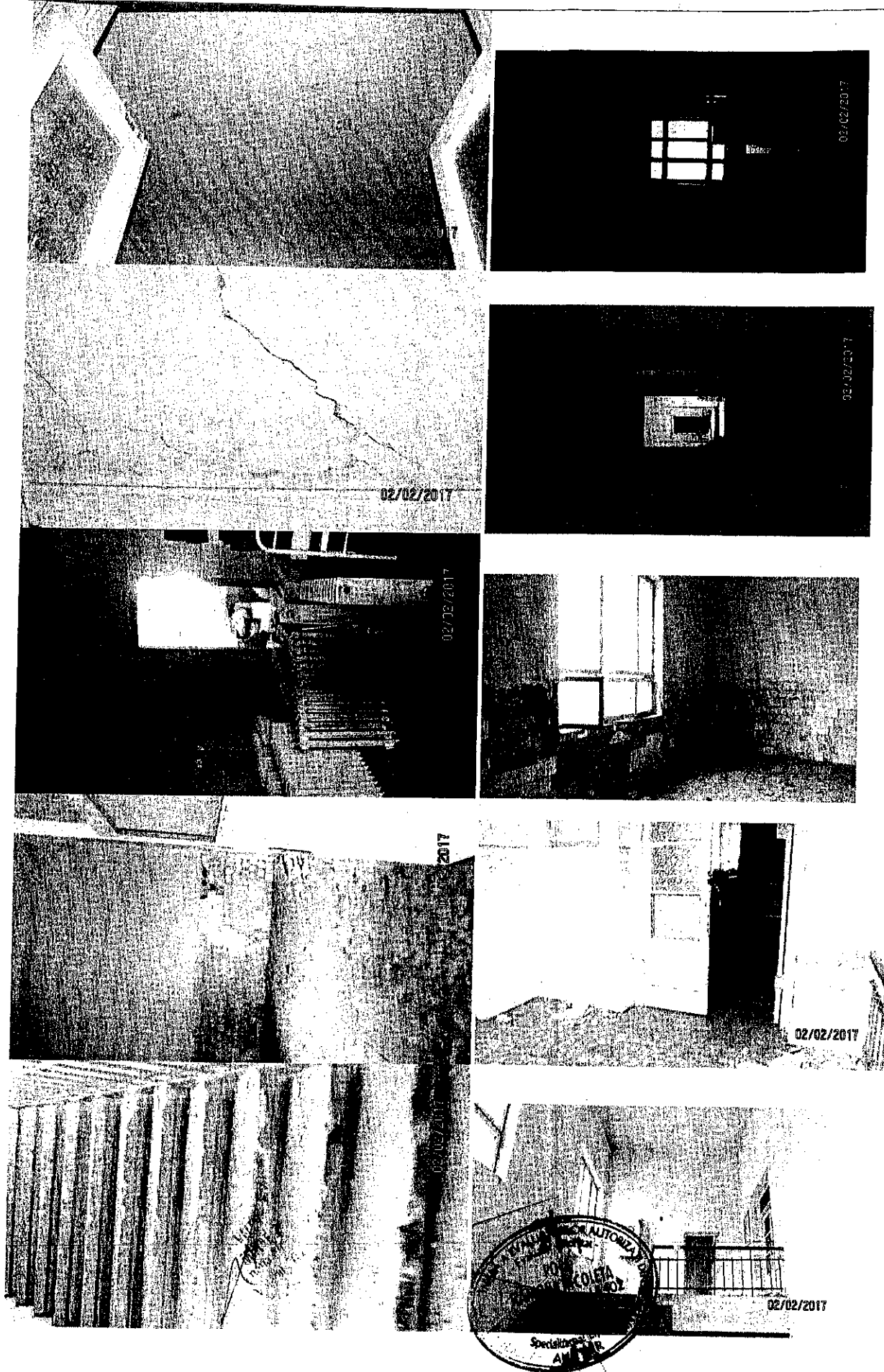


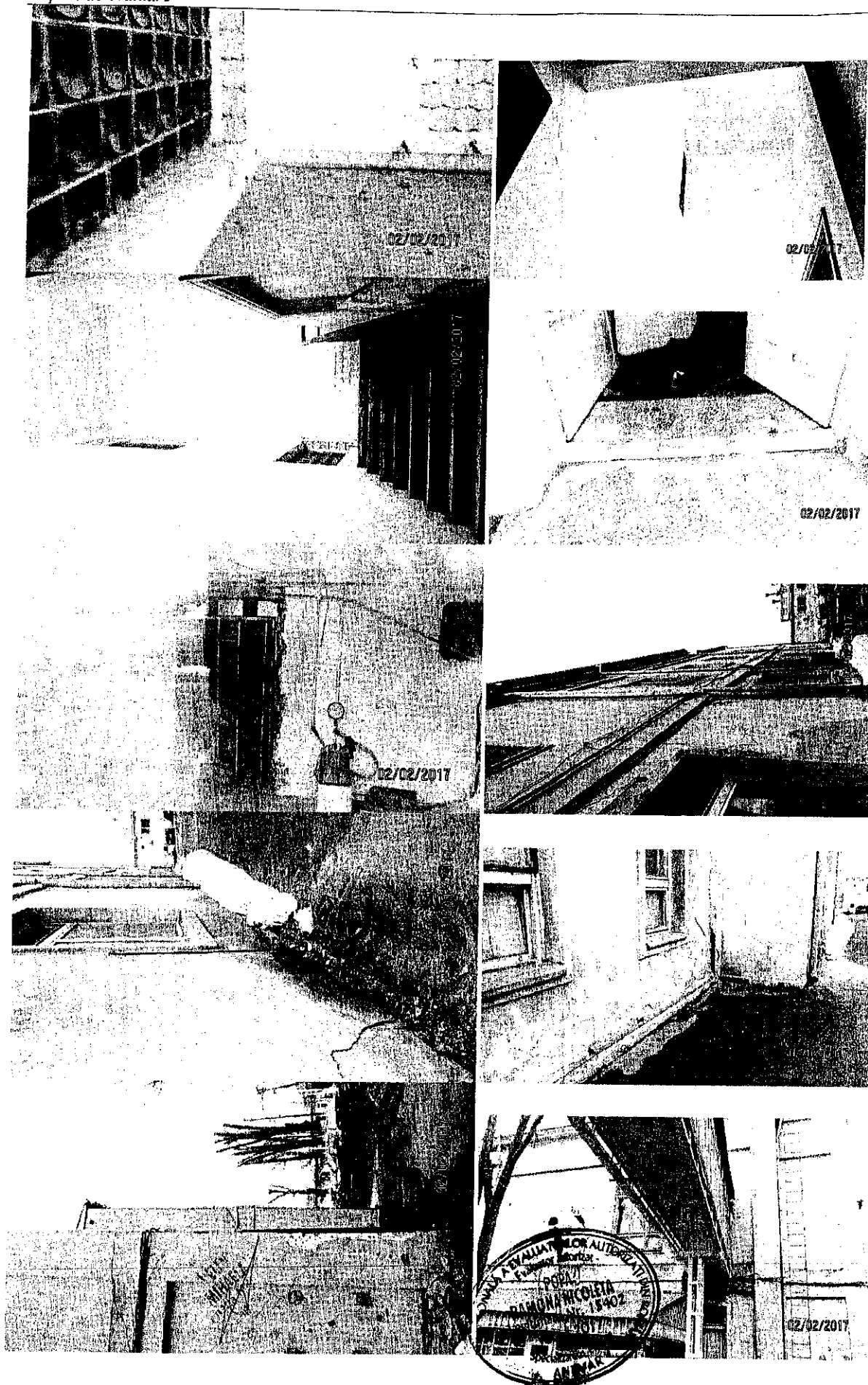


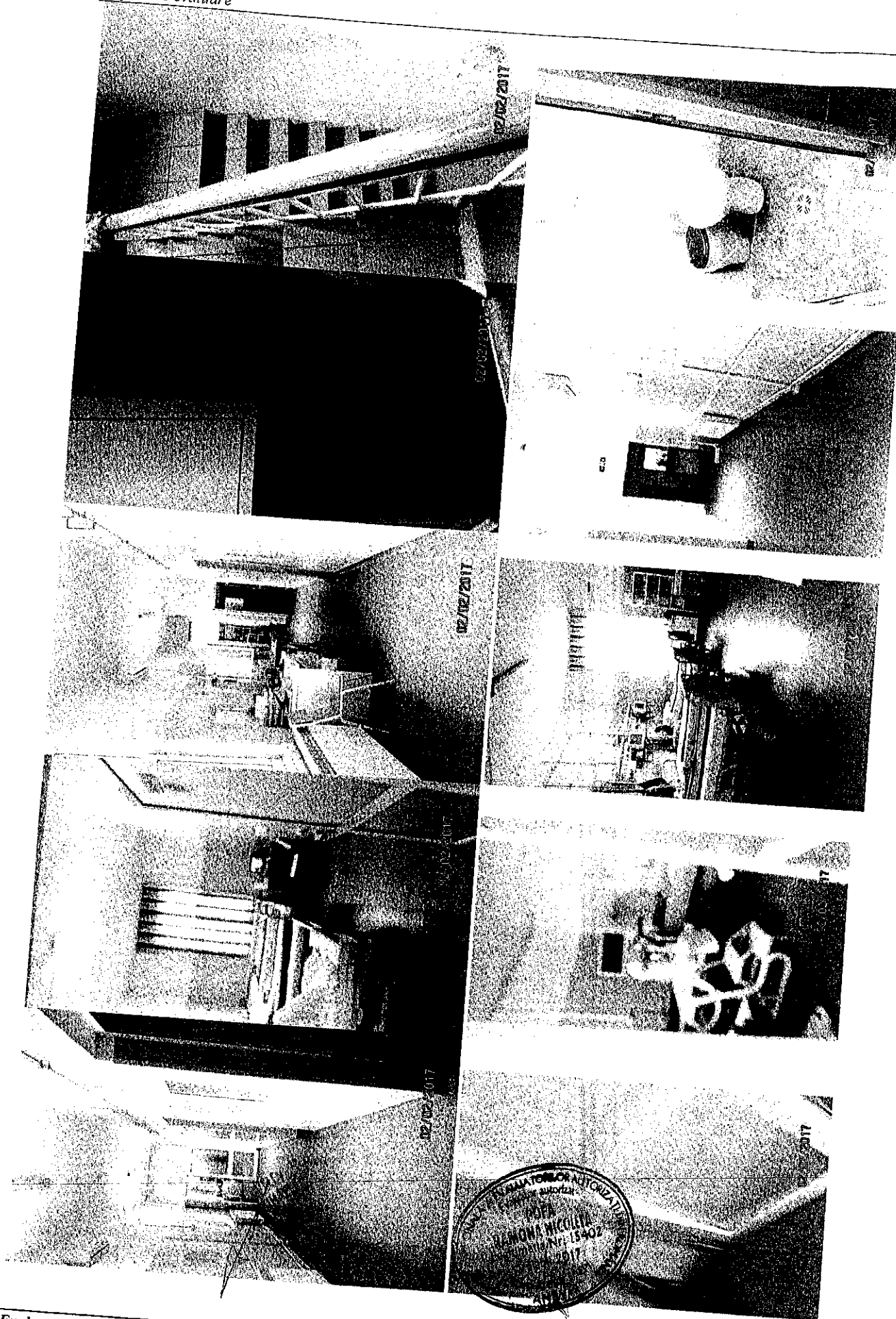
02/02/2017



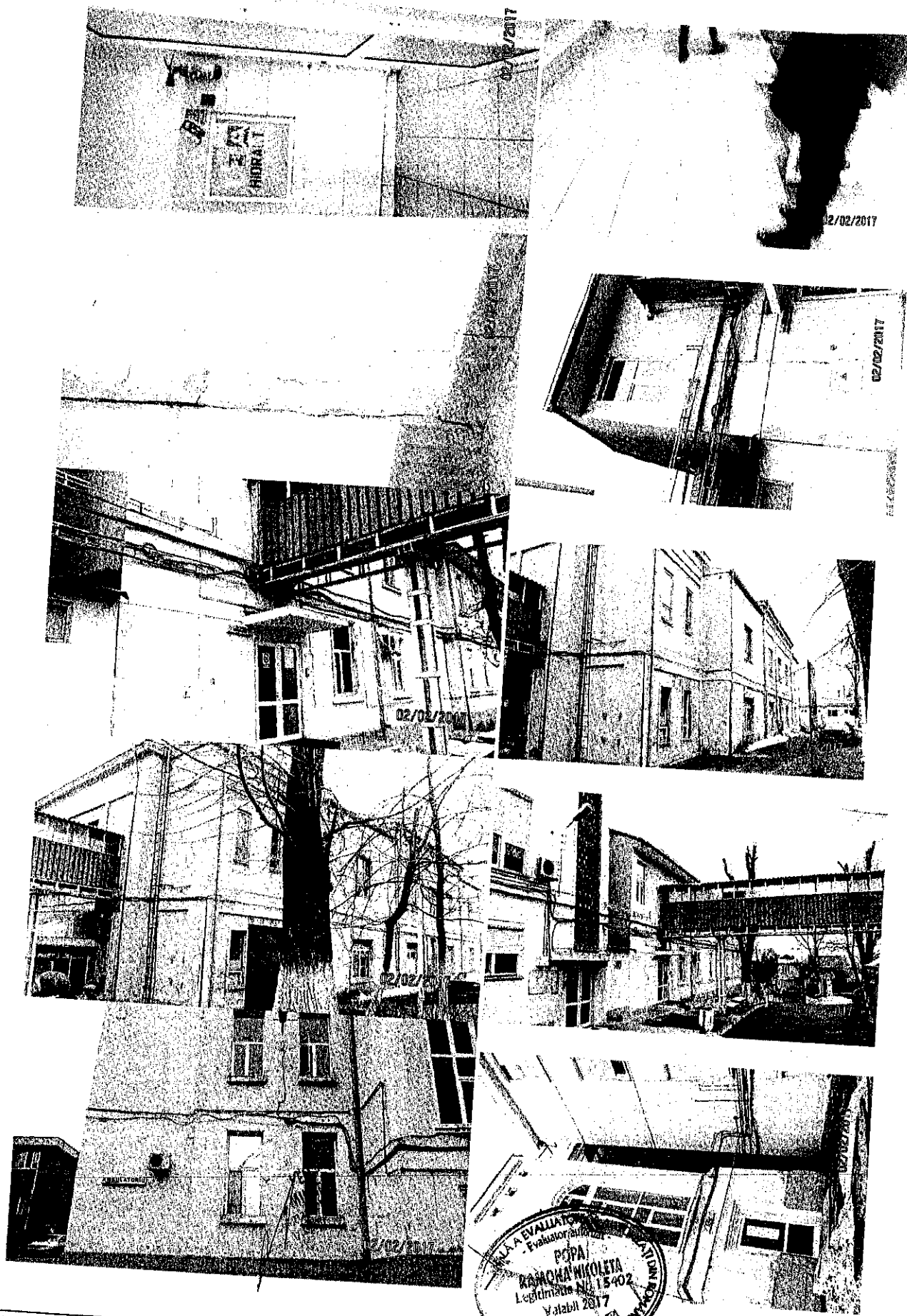


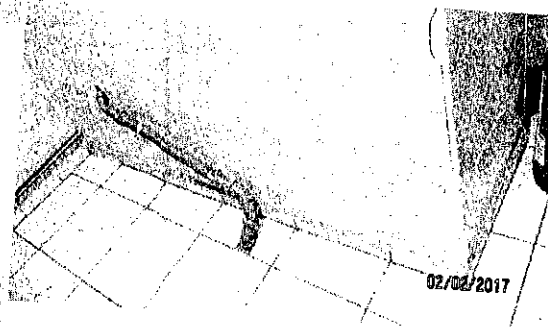
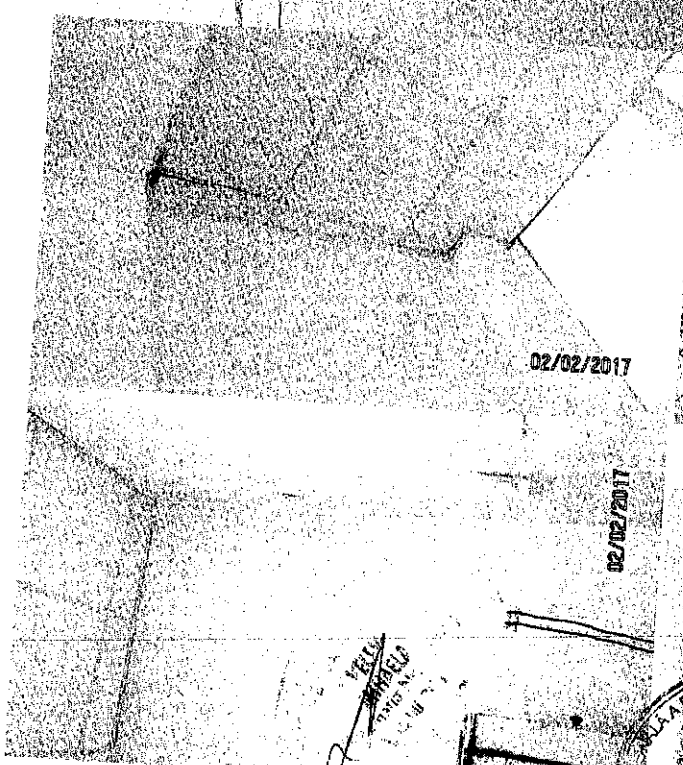
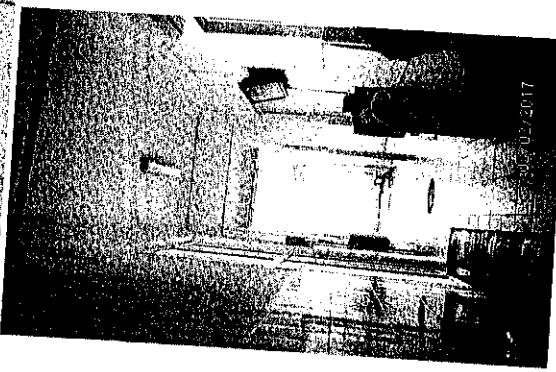
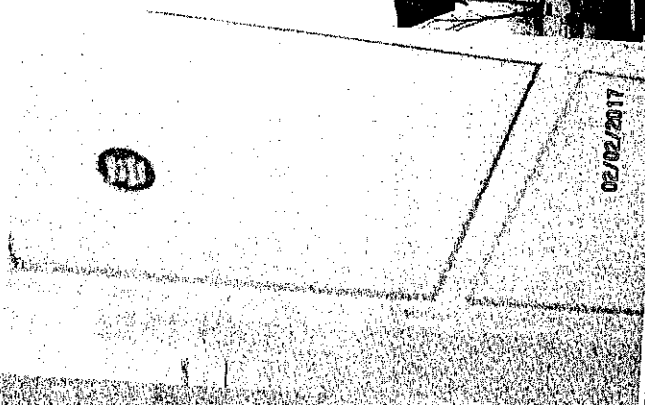
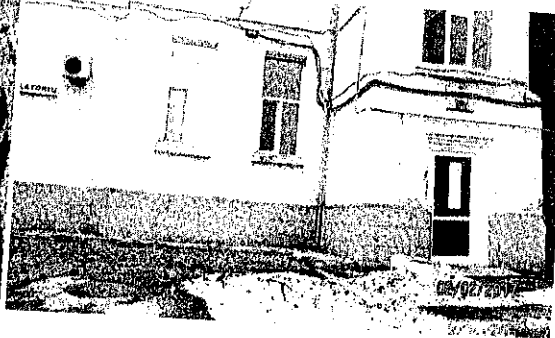
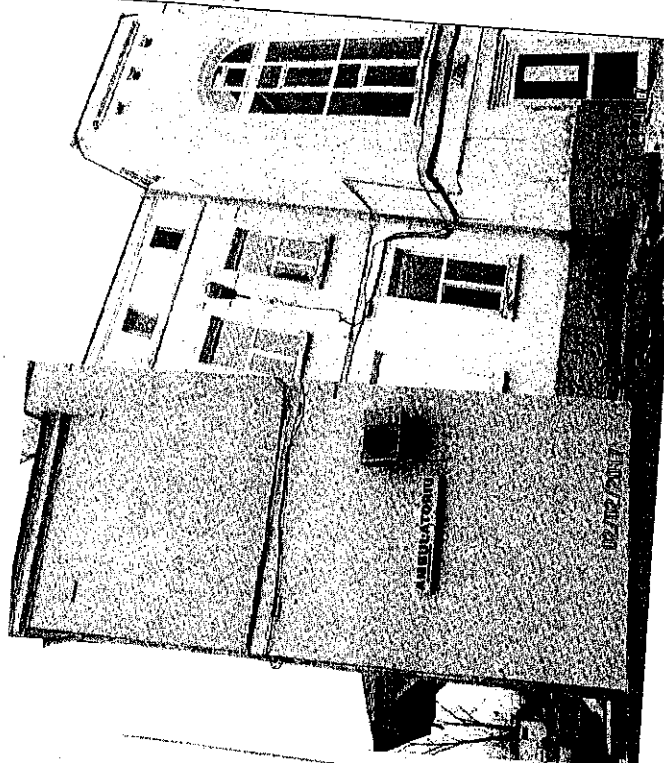




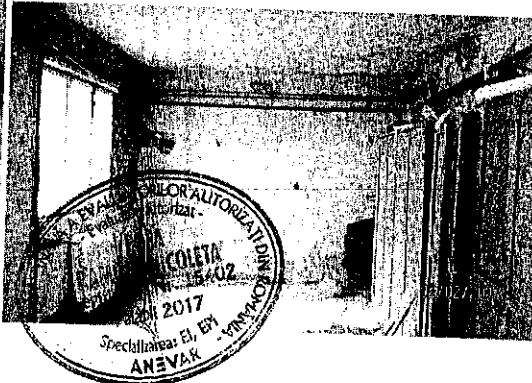
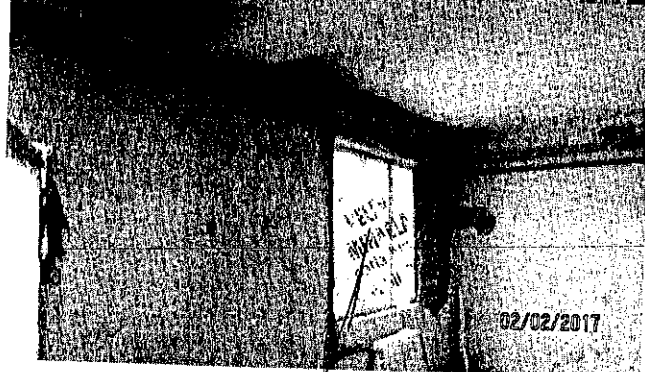
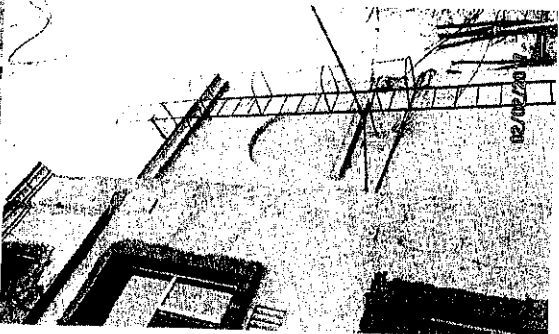
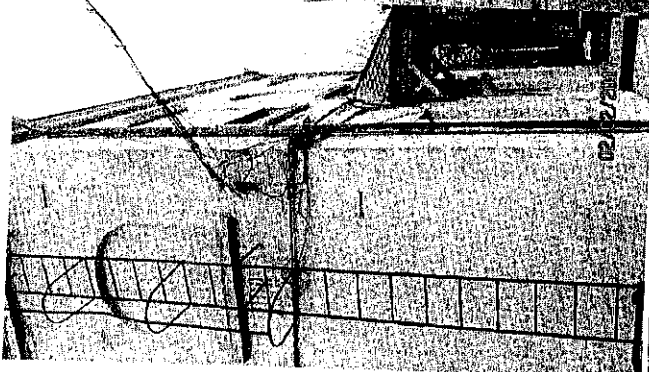


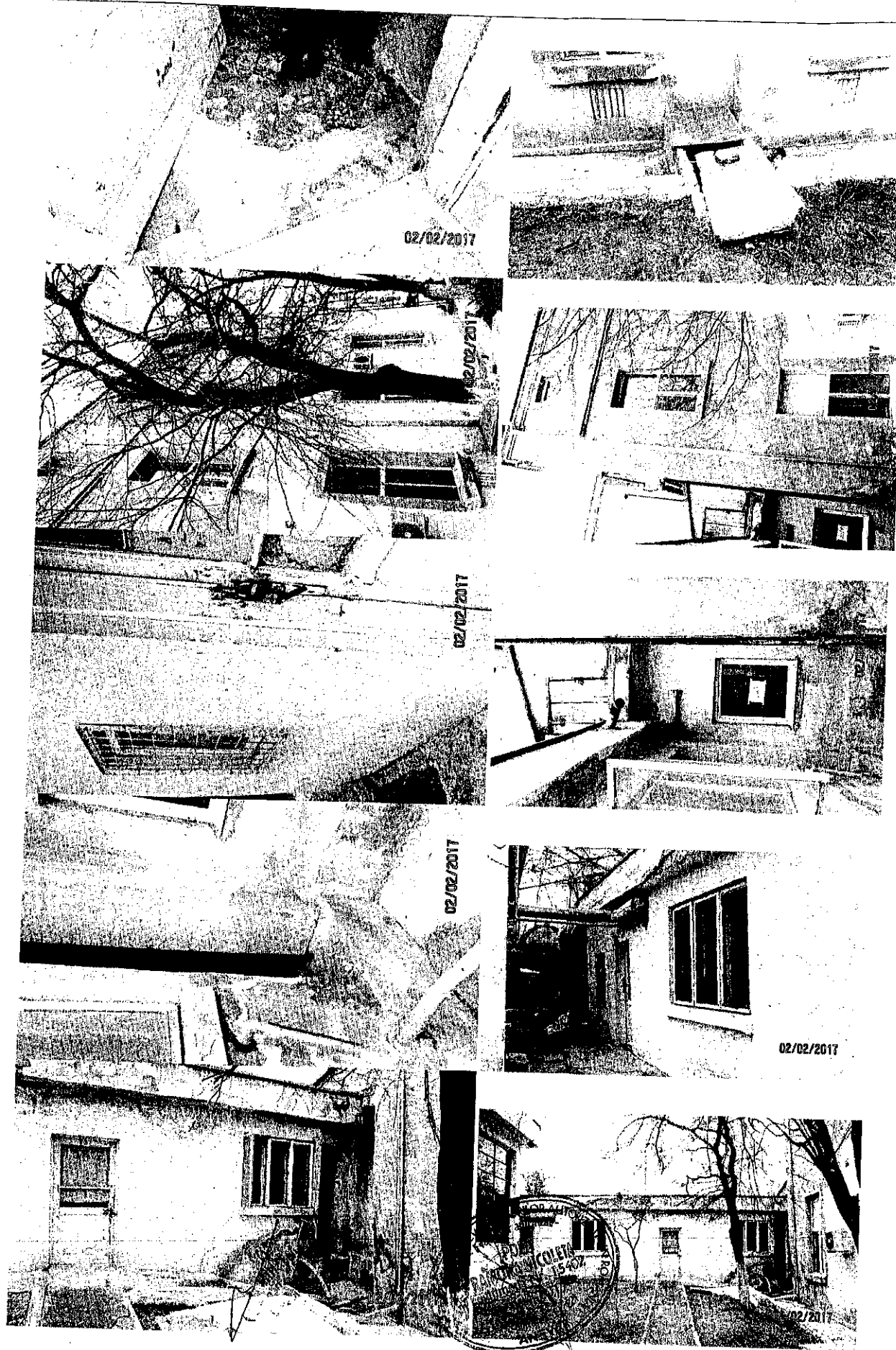


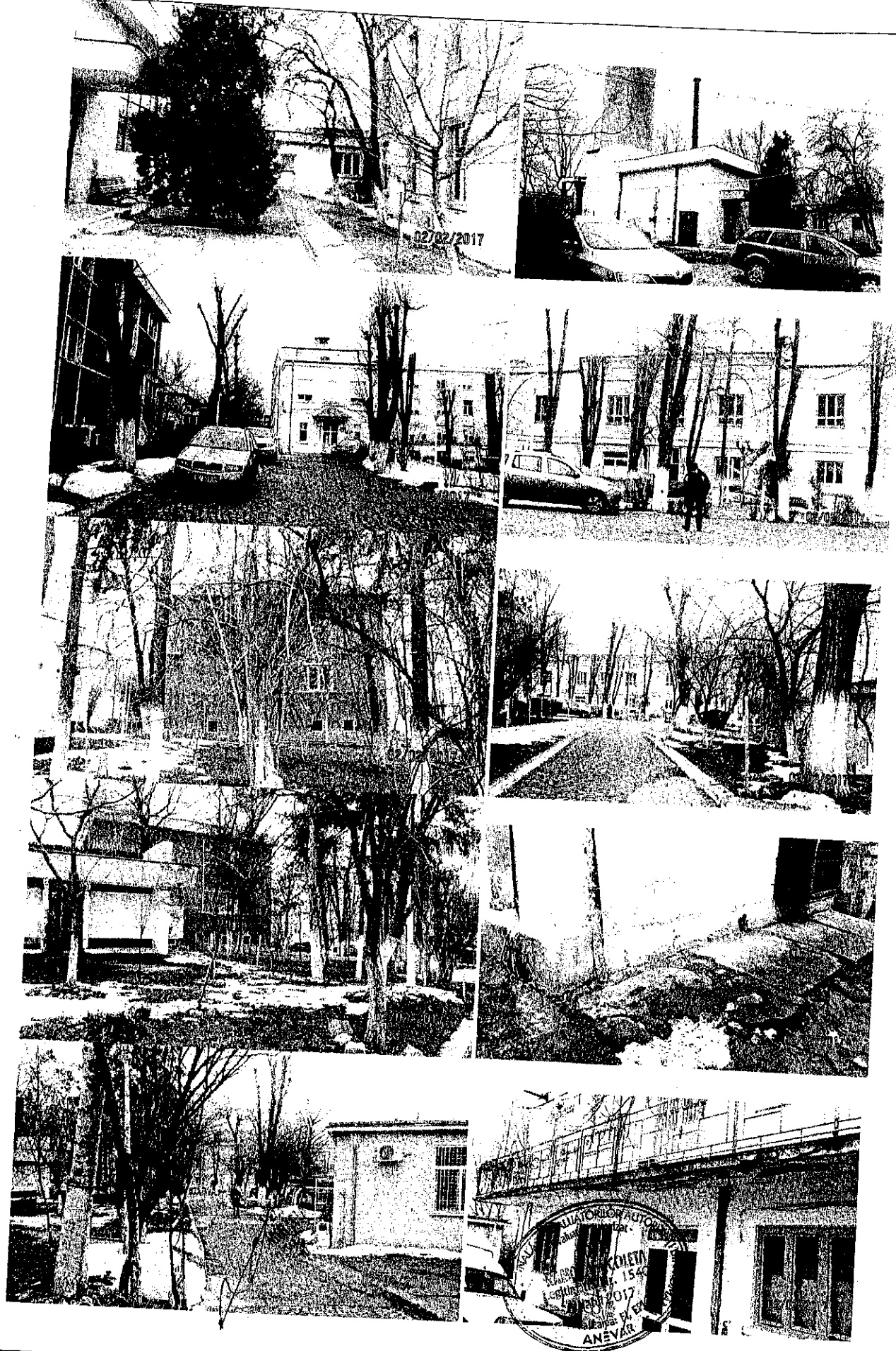


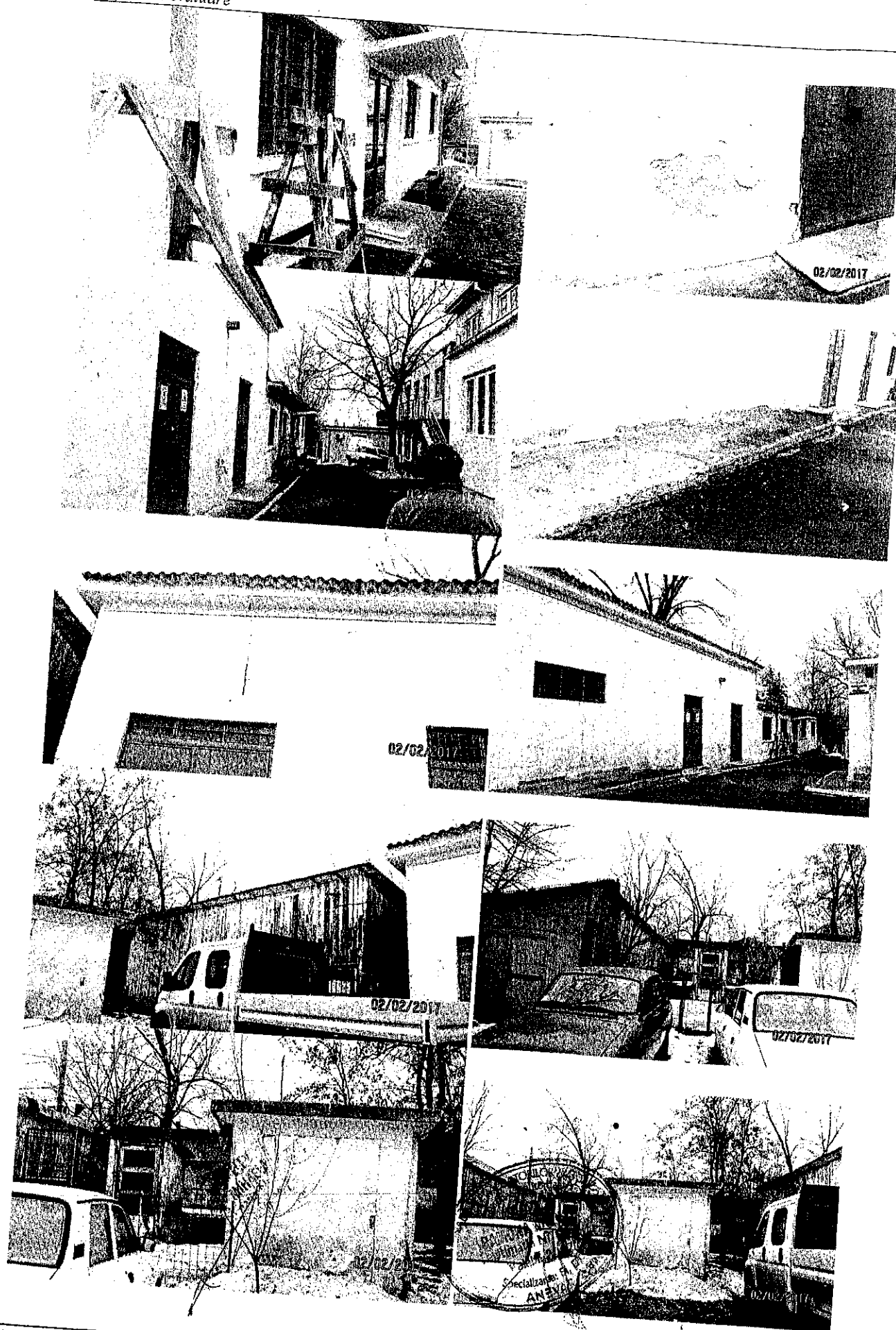


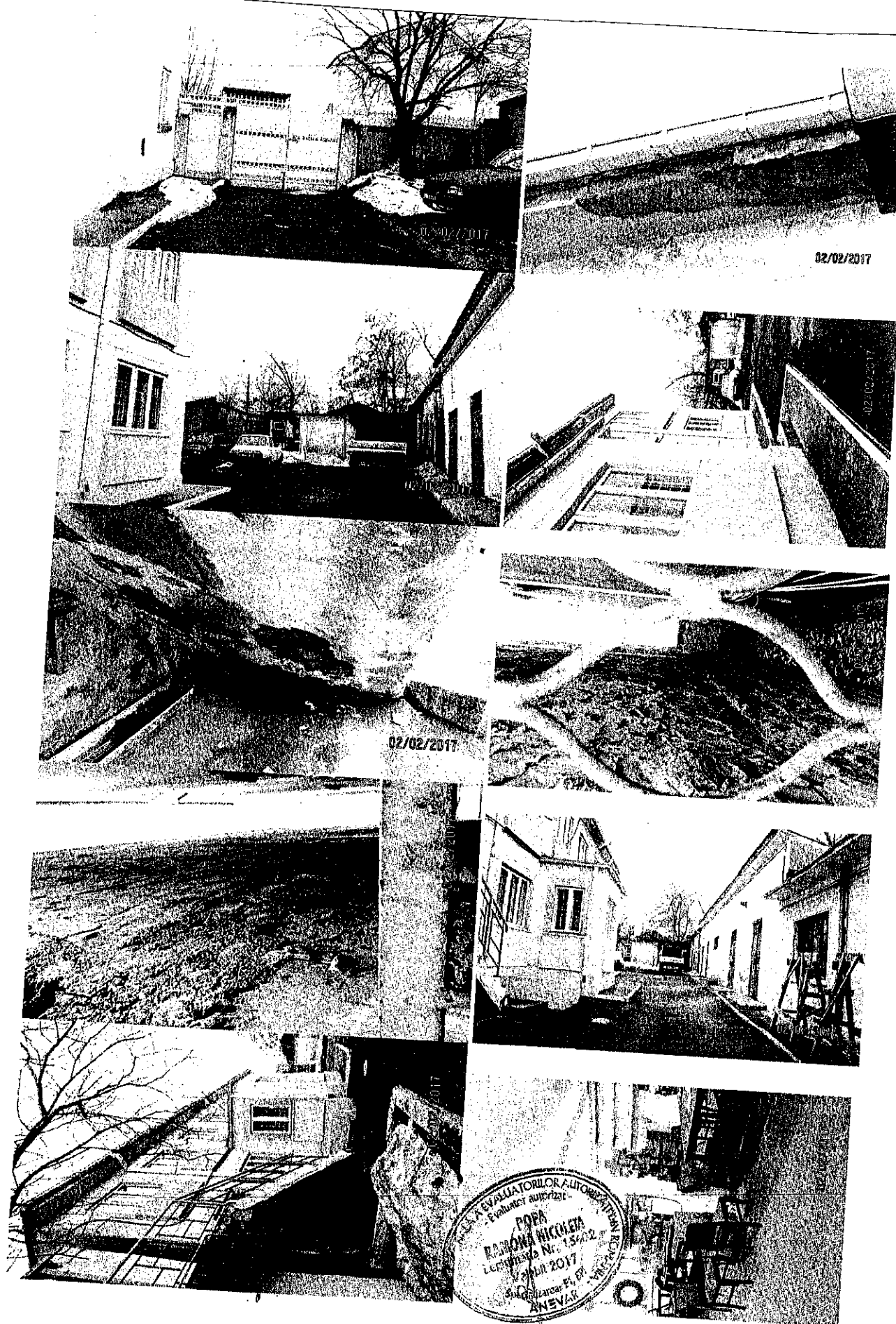




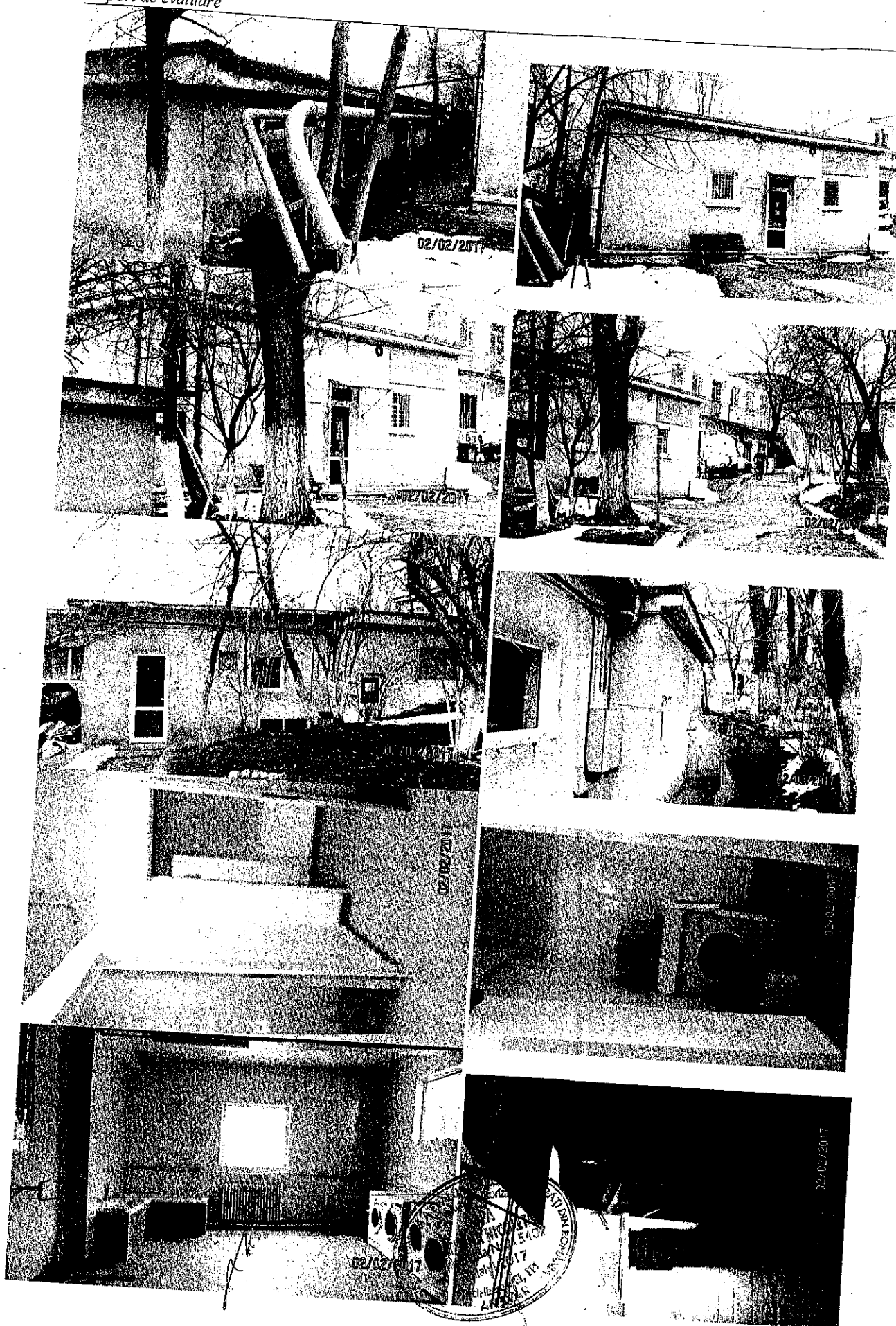


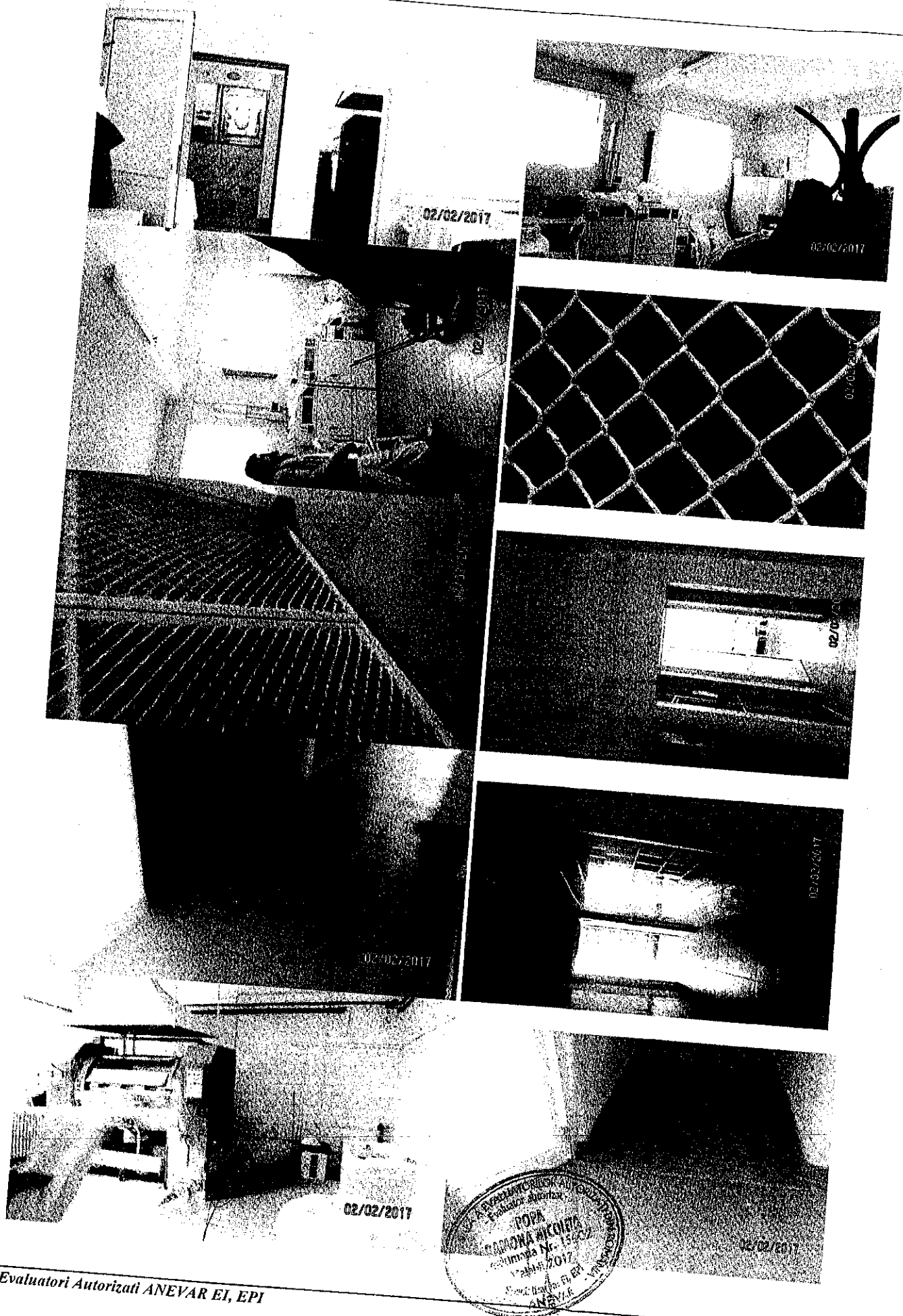




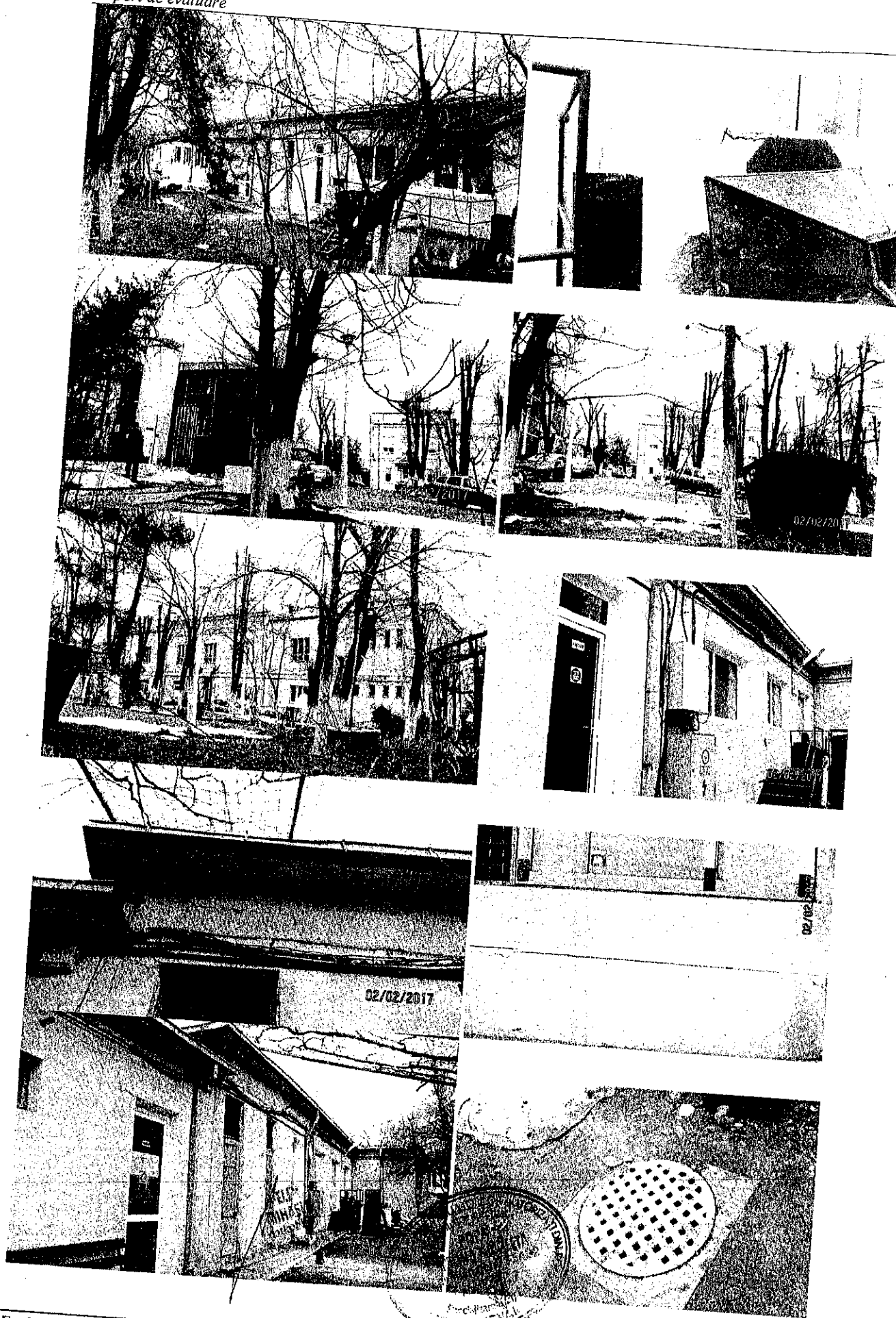


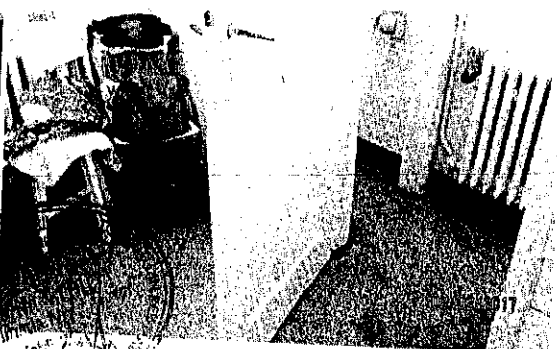
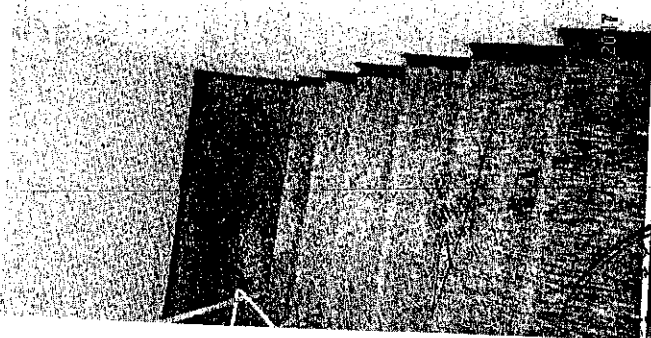
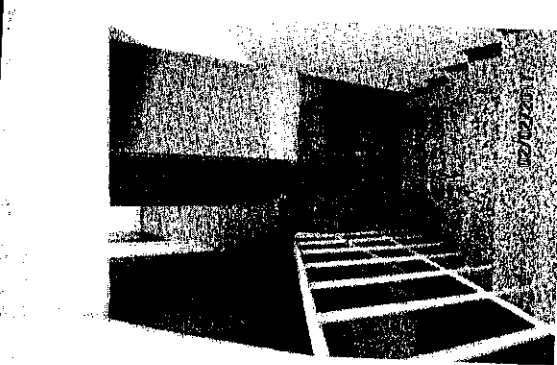
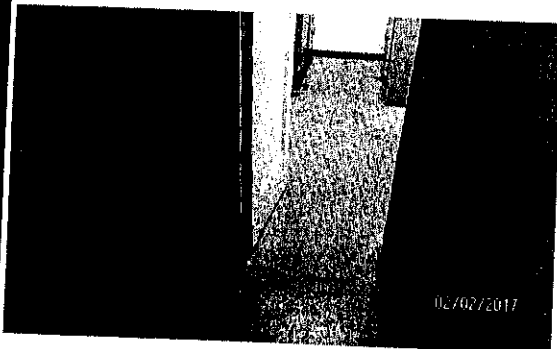
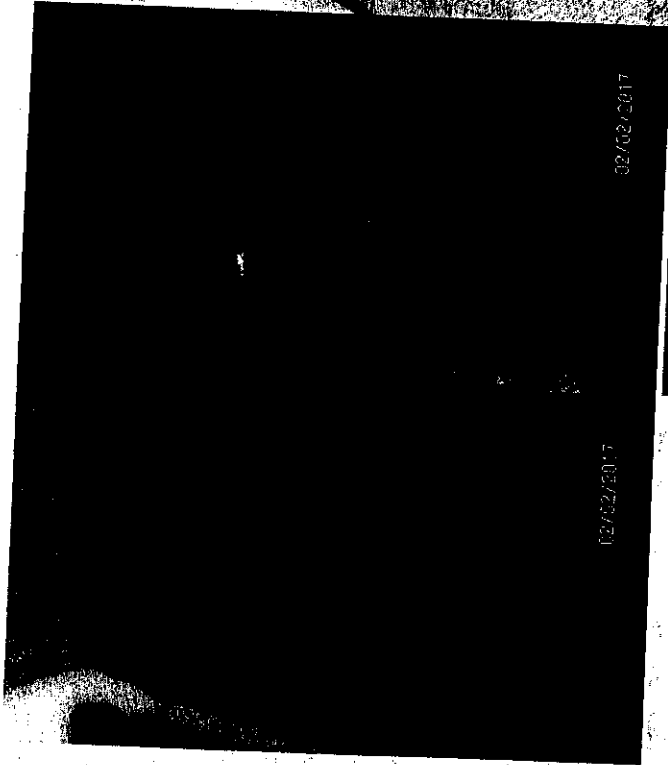
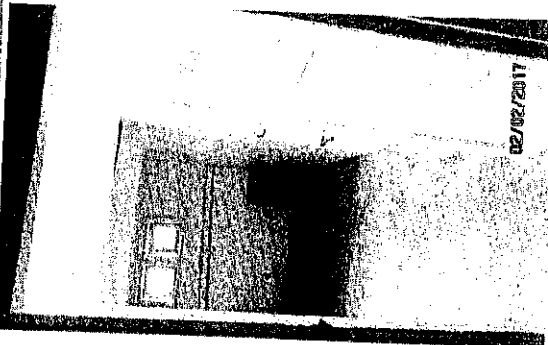
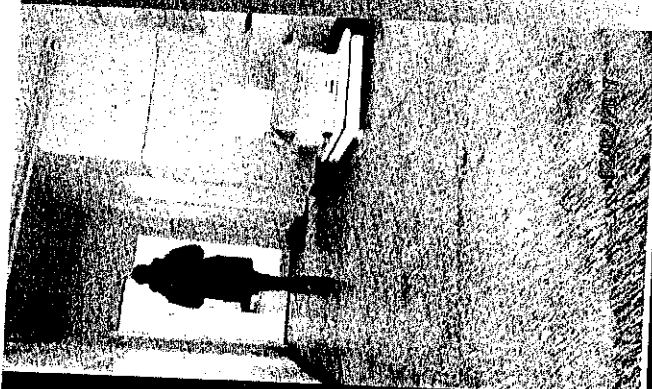
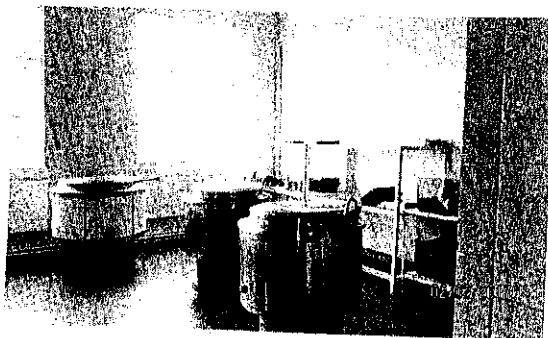
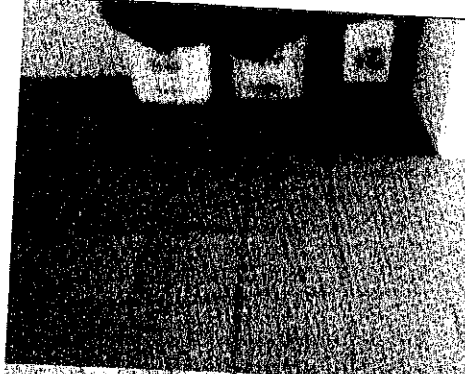


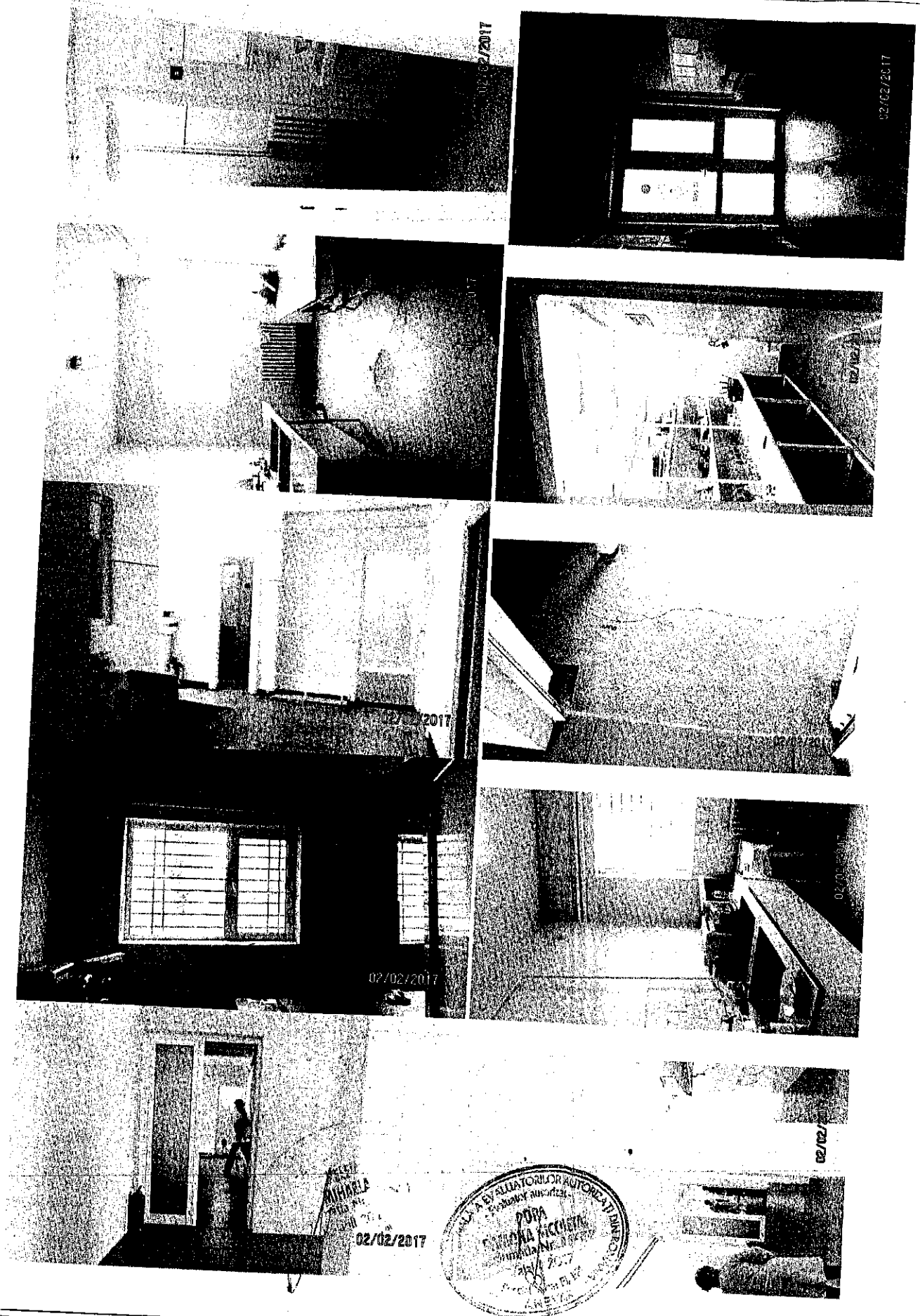


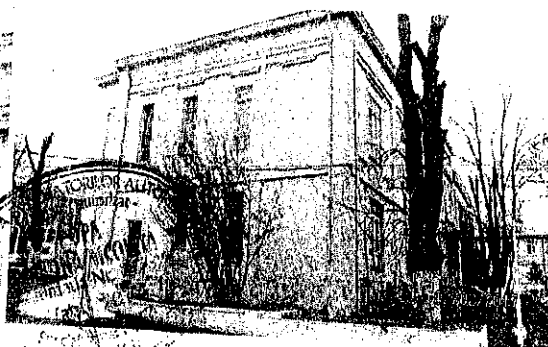
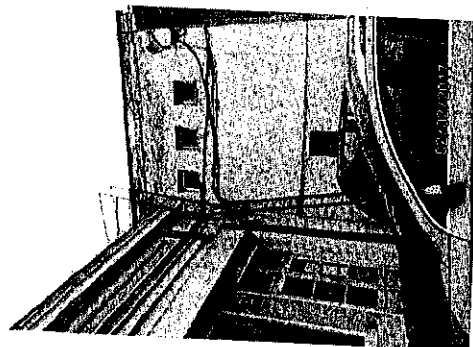
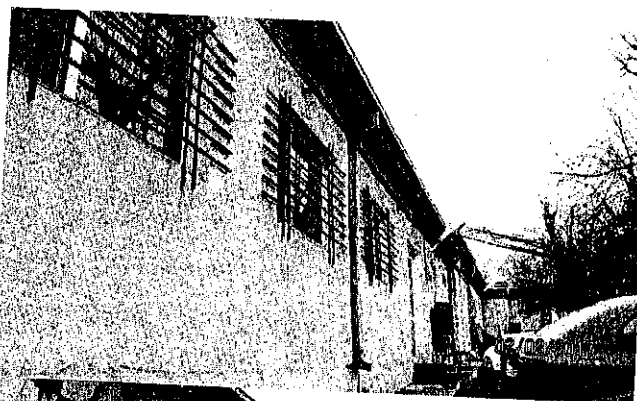
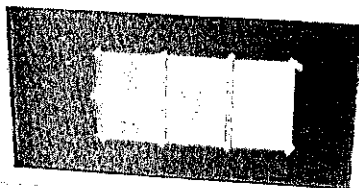
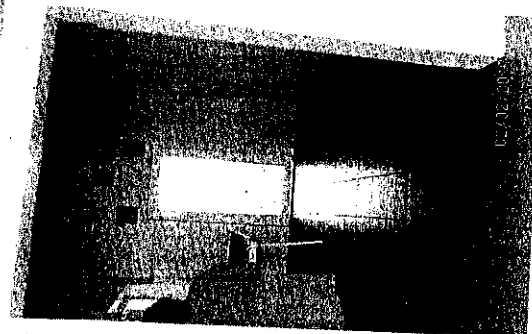
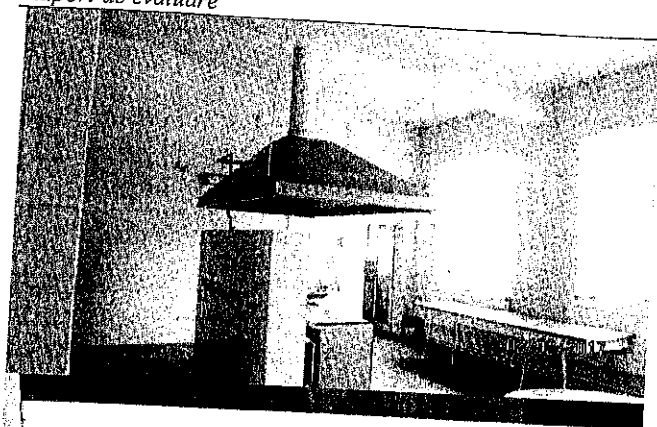


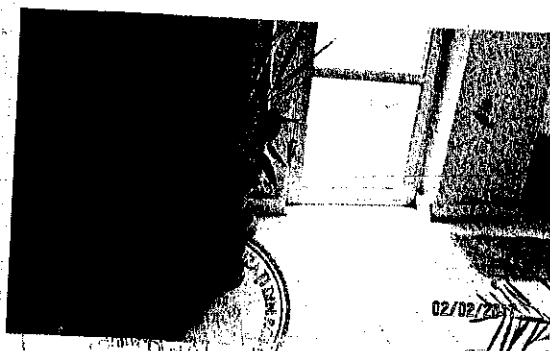
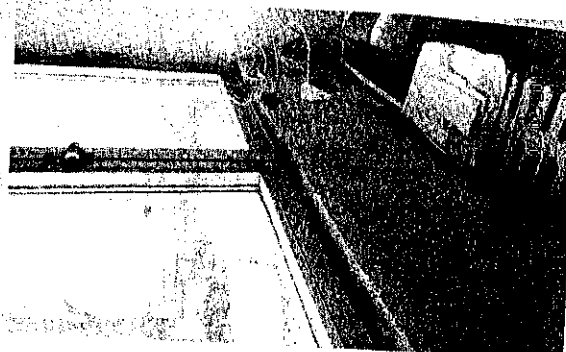
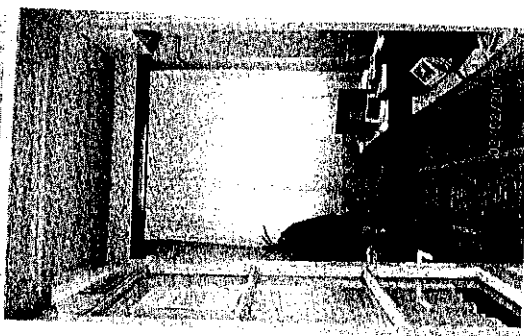
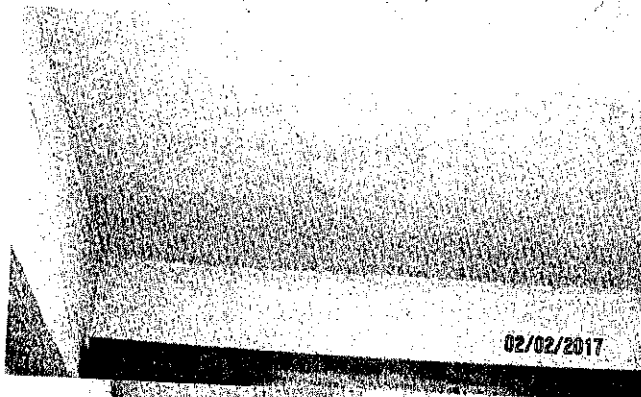
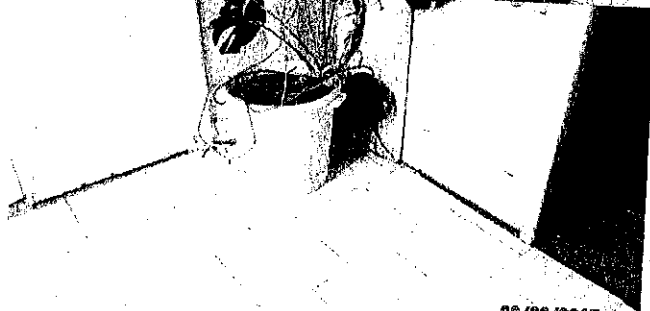
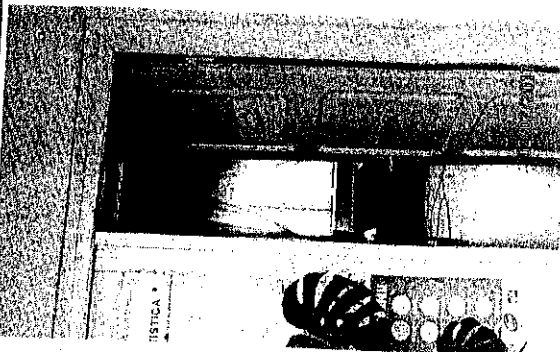
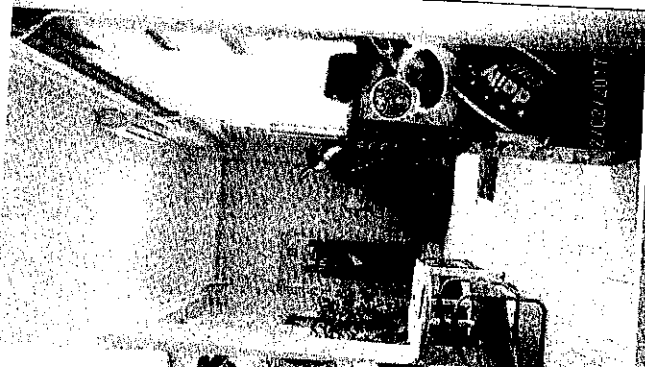


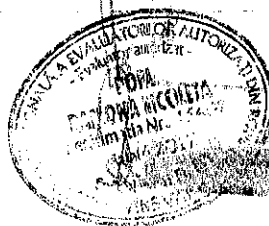
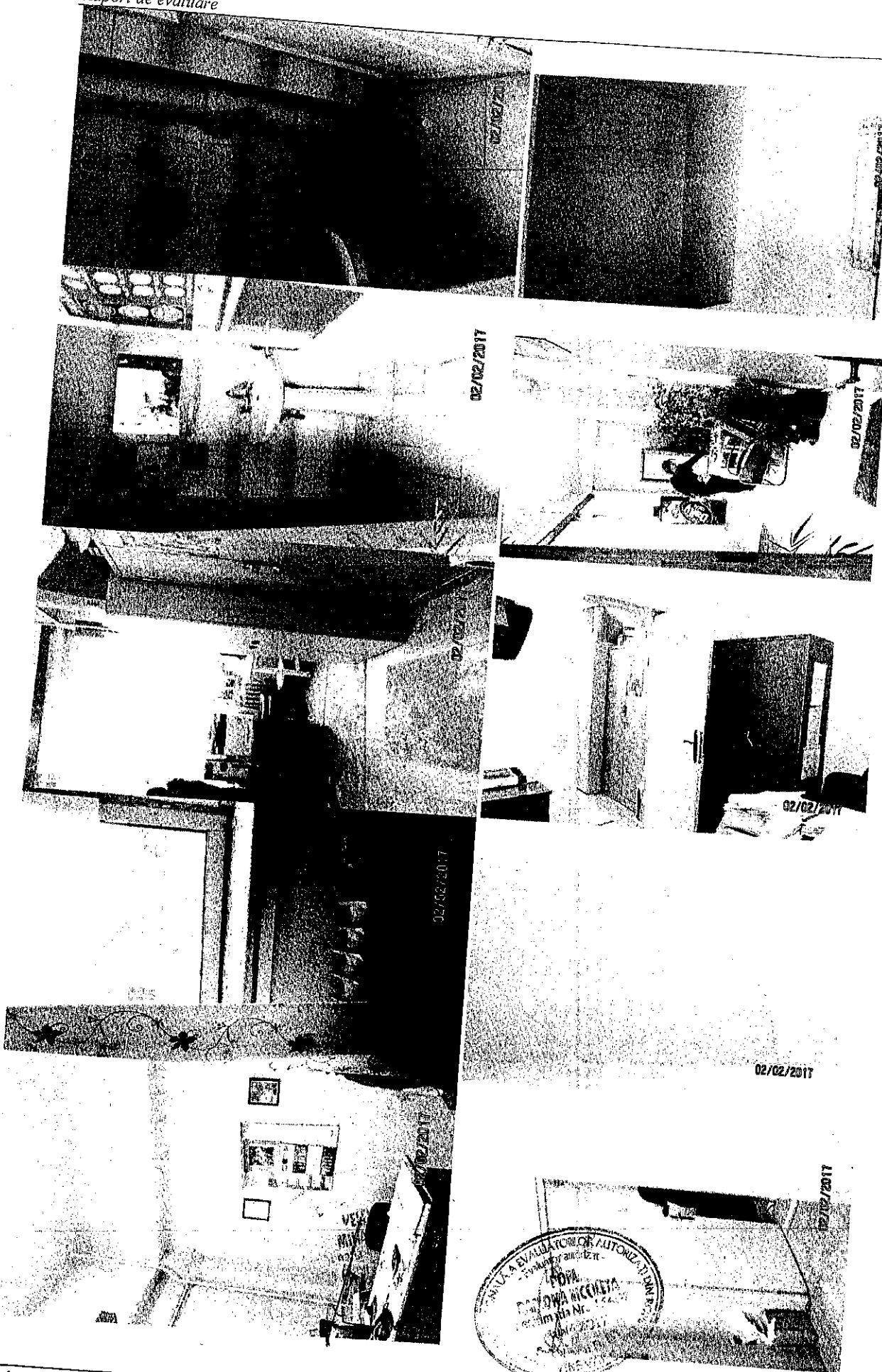


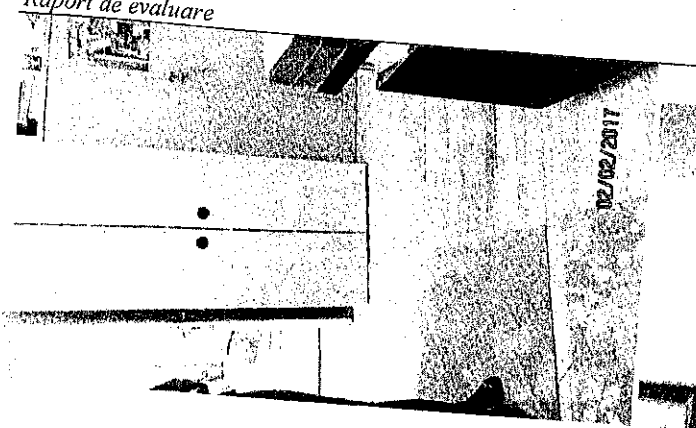




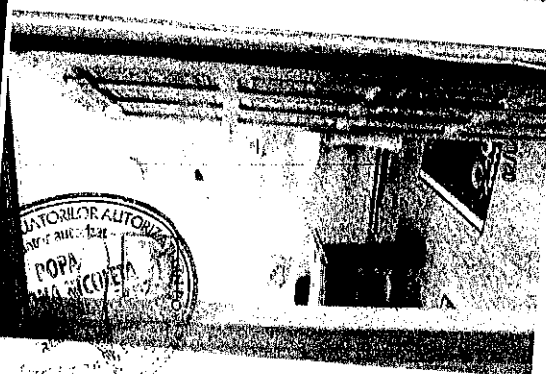




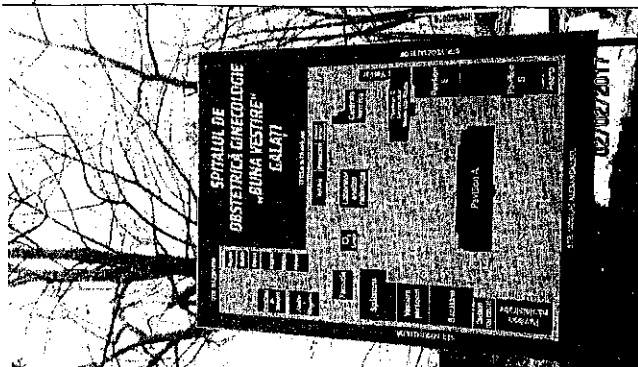




02/02/2017







Președinte de sedință,
Alexandru-Gabriel Șerban

Nr. crt.	Denumire clădire	Scd/mp
1	C5 - magazie	68,00
2	C2 - Pavilion C	562,80
3	C3 - Pavilion B	687,20
4	C4 - Pavilion A dezafectat	1.200,00
5	C6 - fost laborator actual magazie + atelier mecanic	197,00
6	C9 - Pavilion D (F)	356,70
7	C10 - Atelier mecanic (atelier și magazie)	244,9
8	C11 - Farmacie	82,00
9	C12 - Spălătorie (Corp administrativ)	407,50
10	C13 - Bucătărie (Corp administrativ)	438,00
11	C14 - Administrativ	277,40
12	C7 - Magazie (Crematoriu)	12,51
13	C8 - Magazie	38,00
14	C1 - Vestiare (Spălătorie)	60,00
TOTAL CONSTRUCȚII		4.632,01
TEREN		10.424,87

Președinte de ședință,
Alexandru-Gabriel Șerban