

ZAHARIA-RUSU DAN P.F.A.
BOTOSANI, STR. UNIRII, NR.7, SC. B, AP.4
CIF: 21183873
NUMĂR LEGITIMAȚIE ANEVAR 17238
E-mail : zahariarusu@yahoo.com
Mobil : 0745.283.758
Nr. 427/27.04.2023

**RAPORT DE EVALUARE
A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE CU DESTINAȚIE DE
CABINETE STOMATOLOGICE
SITUATE ÎN
SATUL POIANA , COMUNA VORONA
JUDEȚUL BOTOȘANI**



CLIENT: COMUNA VORONA

EVALUATOR : P.F.A ZAHARIA-RUSU DAN -EXPERT EVALUATOR

- 27 APRILIE 2023 -

CUPRINS

CUPRINS

Cap. 1. INTRODUCERE

- 1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI A CONCLUZIILOR
- 1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Cap. 2. PREMIZELE EVALUARII

- 2.1. OBIECTUL EVALUARII
- 2.2. ADRESA PROPRIETATII SI PARTICULARITATILE ZONEI
- 2.3. SCOPUL EVALUARII
- 2.4. CLIENTUL SI DESTINATARUL LUCRARII
- 2.5. BAZA DE EVALUARE
- 2.6. DATA EVALUARII, MONEDA DE REFERINTA SI CURSUL OFICIAL
- 2.7. ABORDARI DE EVALUARE UTILIZATE
- 2.8. SURSE DE INFORMARE UTILIZATE
- 2.9. CONDITII SI CIRCUMSTANTE LIMITATIVE
- 2.10. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. SITUATIA JURIDICA
- 3.2. AMPLASAMENT – LOCALIZARE
- 3.3. DESCRIEREA PROPRIETATII

Cap. 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

- 4.1. PIATA IMOBILIARA LOCALA – SCURTE CONSIDERAȚII
- 4.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE
- 4.3. ABORDARI DE EVALUARE UTILIZATE
 - 4.3.1. EVALUAREA CONSTRUCȚIEI –ABORDAREA PRIN VENIT
STABILIREA CHIRIEI LUNARE
- 4.4. SINTEZA REZULTATELOR
- 4.5. RECONCILIAREA REZULTATELOR, VALOAREA DE PIATA

Cap. 5. ANEXE

Cap. 1. INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI A CONCLUZIILOR

1. **Tipul proprietății:** Proprietate imobiliară – clădire cu destinații de cabinete stomatologice

2. **Localizare:** Comuna Vorona , județul Botoșani

3. **Proprietarul bunului:** Comuna Vorona

4. **Descrierea bunului:** Teren in suprafața de 2.901 mp , pe care sunt edificate 2 imobile din care doar unul face obiectul concesiunii (închirierii) , respectiv a imobilului intitulat ”Cabinete stomatologice Poiana” . Imobilul supus evaluării are numărul cadastral 52154 – C12 cu o suprafață construită de 105,95 m.p și o suprafață utilă de 70,55 mp + 5,00 mp terasă exterioară, fiind situat in comuna Vorona, sat Poiana, parcela cadastrală nr. 668. Imobilul este proprietatea Comunei Vorona .

5. **Situația terenului:** teren in suprafața de 2.901 mp este deținut in cota exclusiva de Comunei Vorona , făcând parte din domeniul privat al comunei.

6. **Clientul :** COMUNA VORONA

7. **Destinatarul:** COMUNA VORONA

8. **Scopul evaluării:** Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare prezentate mai sus cu referire la stabilirea concesiunii (chiriei) lunare pentru imobilul in suprafața utilă de 70,55 mp + 5,00 mp terasă exterioară stabilindu-se o concesiune (chirie) lunară pe metru pătrat în vederea concesiunii(închirierii) de către medicii de specialitate .

9. **Baza evaluării:** Valoarea de piață

10. **Dreptul evaluat:** Întregul drept de proprietate

11. **Data evaluării:** 26.04.2023

12. **Data raportului:** 27.04.2023

13. **Valori estimate:**

Valoare propusă pentru tariful de concesiune (închiriere):

$V_{\text{CONSTRUCȚIE M/P}} = 406,72 \text{ E} = 2.009,24 \text{ LEI}$

$V_{\text{CHIRIE /LUNA}} = 189,00 \text{ E} = 933,67 \text{ LEI}$

$V_{\text{CHIRIE M/P}} = 2,50 \text{ E} = 4,9401 \text{ LEI}$

N.B. Valoarea un cuprinde TVA

14. Cursul de schimb oficial la data evaluării: 4,9401 RON/E la data de 26.04.2023

15. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

- Afirmățiile susținute în acest raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Evaluatorul nu are nici un (sau dacă are trebuie menționat orice) interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nici un interes personal și nu este părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Remunerarea (onorariul) evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior; (Raportul de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitarea venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar);
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele codului deontologici ale standardelor de evaluare;
- Certificam că s-a efectuat personal inspecția proprietății imobiliare de către ec. Zaharia Rusu Dan în 26 aprilie 2023;
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională în cadrul ANEVAR ;
- Certificam faptul că evaluatorul este competent să efectueze raportul de evaluare (are cunoștințele și experiența necesară pe piață și pentru tipul de proprietate).

Evaluator autorizat:

Ec. ZAHARIA-RUSU DAN

Membru Titular ANEVAR – E.I.; E.P.I; E.B.M

Cap. 2. PREMIZELE EVALUARII

2.1. OBIECTUL EVALUARII

Obiectul prezentului raport de evaluare, este o proprietate imobiliara, compusa din teren în suprafața de 2.901 mp , pe care sunt edificate 2 clădiri din care doar una face obiectul concesiunii (închirierii) , respectiv a imobilului intitulat "Cabinete stomatologice Poiana" imobil având destinația de cabinete stomatologice . Imobilul supus evaluării are numărul cadastral 52154 – C2 cu o suprafață construită de 105,95 m.p și o suprafață utilă de 70,55 mp + 5,00 mp terasă exterioară, fiind situat in comuna Vorona, sat Poiana, parcela cadastrală nr. 668. Imobilul este proprietatea Comunei Vorona, domeniul privat .

2.2. ADRESA PROPRIETATII SI PARTICULARITATILE ZONEI

Adresa proprietății imobiliare analizate este comuna Vorona sat Poiana , parcela cadastrală nr. 668 .

Proprietatea imobiliara analizata este amplasata într-o zona centrala , rezidențială a satului Poiana , comuna Vorona.

2.3. SCOPUL EVALUARII

Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare prezentate mai sus cu referire la stabilirea concesiunii (chiriei) lunare pentru imobilul in suprafață utilă de 70,55 mp + 5,00 mp terasă exterioară , stabilindu-se o concesiune (chirie) lunară pe metru pătrat în vederea concesiunii (închirierii) către medicii de specialitate .

2.4. CLIENTUL SI DESTINATARUL LUCRARI

Clientul lucrării este **Comuna Vorona** .

Destinatarul lucrării este **Comuna Vorona**.

2.5. BAZA DE EVALUARE

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare, sunt Standardele Internaționale de Evaluare, Ediția 2022, valabile la data de 26.04.2023:

- IVS – Cadrul general;
- IVS 103 – Raportarea evaluării;
- IVS 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului;
 - IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;

Ținând cont de scopul prezentului raport de evaluare, adecvata este estimarea valorii de piață.

Conform IVS –Cadru general, definiția valorii de piață este:

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent si fără constrângere”. Trebuie făcută observația ca in stabilirea cuantumului concesiunii (chiriei)

evaluatorul a ținut cont de caracterul profund social al activității desfășurate respectiv cabinete stomatologice pentru locuitorii localității .

2.6. DATA EVALUARII, MONEDA DE REFERINTA SI CURSUL OFICIAL

Data evaluării este **26.04.20123**, când cursul de schimb valutar anunțat de BNR, este de **4,9401 lei/Euro**, iar data raportului de evaluare este 27.04.2023.

Moneda de referință utilizata în evaluare este euro și ron.

Inspekția proprietății a fost făcută de către ec. Zaharia Rusu Dan în 26.04.2023, în prezența d-lui. Alecsa Constantin – Alin și a constatat în identificarea, vizionarea bunului, fotografierea și culegerea de date.

2.7. ABORDARI UTILIZATE

Pentru estimarea **valorii de piață** au fost aplicate o abordare de evaluare, a căror metodologie de aplicare va fi prezentată în cadrul lucrării, și anume:

- abordarea prin venituri.

Prin aplicarea acestor abordări s-au obținut o valoare, ce stă la baza opiniei evaluatorului privind stabilirea **valorii de piață** a proprietății și implicit a concesiunii (chiriei) lunare pe metru pătrat pentru spațiu cu destinația de cabinet stomatologic în suprafață construită de 105,95 mp și o suprafață utilă de 70,55 mp.

2.8. SURSE DE INFORMARE UTILIZATE

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

- * “Standarde Internaționale de evaluare – ediția a zecea ” – 2022 traduse și editate de ANEVAR și IROVAL;
- * Suport Curs “Evaluarea proprietăților imobiliare” editat de ANEVAR și IROVAL;
- * “Evaluarea Proprietății Imobiliare” editată de APPRAISAL INSTITUTE și tradusă în limba română de ANEVAR;
- * Informații furnizate de agențiile imobiliare, cotidienele și publicațiile de profil privind preturi de tranzacționare, chirii, tendințe consemnate recent pe piața imobiliară locală.

De asemenea au fost utilizate următoarele documente și informații puse la dispoziție de client:

- * Documente de proprietate:

- Act administrativ nr. 76 din 21.09.2017 emis de Consiliul Local Vorona , anexa 2

- Încheiere nr. 76519/25.10.2017

- Autorizația de construire nr. 11/07.03.2022, nu s-a prezentat procesul verbal la terminarea lucrărilor de reproiectare și amenajare a cabinetelor stomatologice , dar s-a prezentat un referat la finalizarea lucrărilor de construire fără data.

- Extras de carte funciara nr. 52154 – până la finalizarea raportului de evaluare nu s-a obținut un extras de CF actualizat.

*Documentația cadastrală:

- a fost prezentată cu observația că urmare a lucrărilor de construcție s-a procedat la extinderea spațiului inițial, astfel că în extrasul de CF prezentat, având numărul de cerere nr. 76519/25.10.2017, rezultă o suprafață construită de 95,00 mp pentru imobilul care face obiectul evaluării, suprafața construită actuală fiind de 105,95 mp și o suprafață utilă de 70,55 mp + 5,00 mp terasă exterioară.

2.9. CONDITII SI CIRCUMSTANTE LIMITATIVE

Ipoteze generale

- Nu se asuma nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil dacă nu se specifică altfel;
- Proprietatea este evaluată fără grevări de sarcini și datorii, dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse a fi corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, a structurilor sale care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asuma nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare exceptând situația când în raportul de evaluare nu a fost identificată, descrisă și considerată o non-conformitate;
- Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii;
- Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți, dacă nu se menționează altfel;
- Evaluatorul nu își asuma nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu se angajează pentru o expertiză sau cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit;
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatea analizată sau pe oricare alt teren vecin sau că mijloacele care au fost puse în funcțiune ar putea contamina, aceasta ar putea diminua valoarea raportată;
- Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a structurii de rezistență, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatări normale. Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea lor.

Condiții limitative :

- Orice alocare a valorii totale estimate in acest raport, se realizează în funcție de prevederile din raport. Valorile separate alocate elementelor componente nu trebuie utilizate in combinație cu nici o alta evaluare, in caz contrar ele fiind nevalide;
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depună mărturie in instanța in legătură cu proprietatea in chestiune decât daca au fost făcute inițial aranjamente in aceasta privință;
- Nici una din părțile raportului (in special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclama, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris si prealabil al evaluatorului.
- Se face precizarea ca la data efectuării raportului de evaluare nu exista încă procesul verbal de recepție al lucrărilor de modernizare a imobilului, imobilul suferind modificări și în sensul suprafeței construite și respectiv a suprafeței utile.

2.10. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Lucrarea este executata de către **P.F.A ZAHARIA-RUSU DAN -EXPERT EVALUATOR**, membru titular ANEVAR – E.I.; E.P.I; E.B.M care a elaborat peste 1500 rapoarte de evaluare (pentru privatizare, pentru asociere, divizare, vânzare de active, raportare financiara sau obținere de credite bancare).

Evaluator autorizat:

Ec. ZAHARIA-RUSU DAN
Membru Titular ANEVAR – E.I.; E.P.I; E.B.M

Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. SITUATIA JURIDICA

Proprietate imobiliara, compusa din teren in suprafata de 2.901 mp , pe care sunt edificate 2 clădiri respectiv , **clădire Cabinete medicale și clădire Cabinete stomatologice** , din care doar **clădirea Cabinete stomatologice** face obiectul evaluării. Clădirea are o suprafață totala construită de 105,95 mp și o suprafață utilă de 70,55 mp și este situată în comuna Vorona satul Poiana în parcela cadastrala nr. 668, fiind în proprietatea Comunei Vorona.

Trebuie arătat că in extrasul de CF 52154 este trecută o suprafață construită la sol este de 95,00 m.p. însă după lucrările de amenajare și extindere efectuate conform Autorizației de construire nr. 11 din 07.03.2022 suprafața construită este de 105,95 mp și o suprafață utilă de 70,55 mp + 5,00 mp terasă exterioară.

Proprietatea imobiliara este situata in satul Poiana , comuna Vorona .

Identificarea proprietății imobiliare s-a realizat conform celor prezentate de personalul de administrație.

Dreptul de proprietate asupra întregii proprietății imobiliare este intabulat sub nr. 76519/25.10.2017, conform extrasului de carte funciara pentru informare eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Botoșani. (a se vedea observațiile cu privire la intabularea suprafeței actuale a imobilului).

ana la finalizarea raportului de evaluare nu s-a obținut un extras de CF actualizat dar proprietarul a declarat ca suprafața utilă care face obiectul evaluării este de 70,55 mp + 5,00 mp terasă exterioară, suprafață ce urmează a fi concesionata (închiriată) medicilor ce vor deservi cabinetele stomatologice ce vor deservi localitatea , la care se adaugă terasa exterioară.

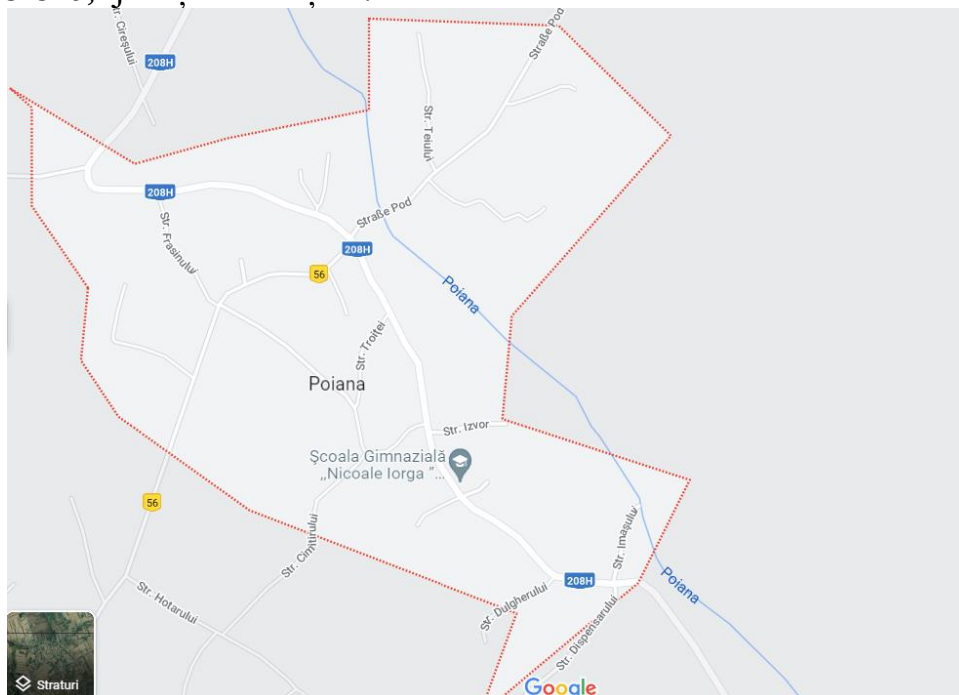
Suprafețele ce vor fi menționate în contract sunt :

- **70,55 mp** suprafață utilă totală, din care :
 - Hol acces 8,70 m.p.
 - Cabinet stomatologic 12,70 m.p.
 - Cameră sterilizare 6,60 m.p.
 - Depozit deșeuri medicale 3,00 m.p.
 - Grup sanitar personal 4,80 m.p.
 - Hol 8,00 m.p.
 - Cameră materiale sanitare 1,60 m.p.
 - Vestiar 1,55 m.p.
 - Grup sanitar pacienți 3,30 m.p.
 - Grup sanitar pers cu dizabilități 4,00 m.p.
 - Sas 3,30 m.p.
 - Sală așteptare 13,00 m.p.
 - **Terasă exterioară 5,00 m.p.**
 - **Total suprafață utila + terasă 75,55 m.p.**

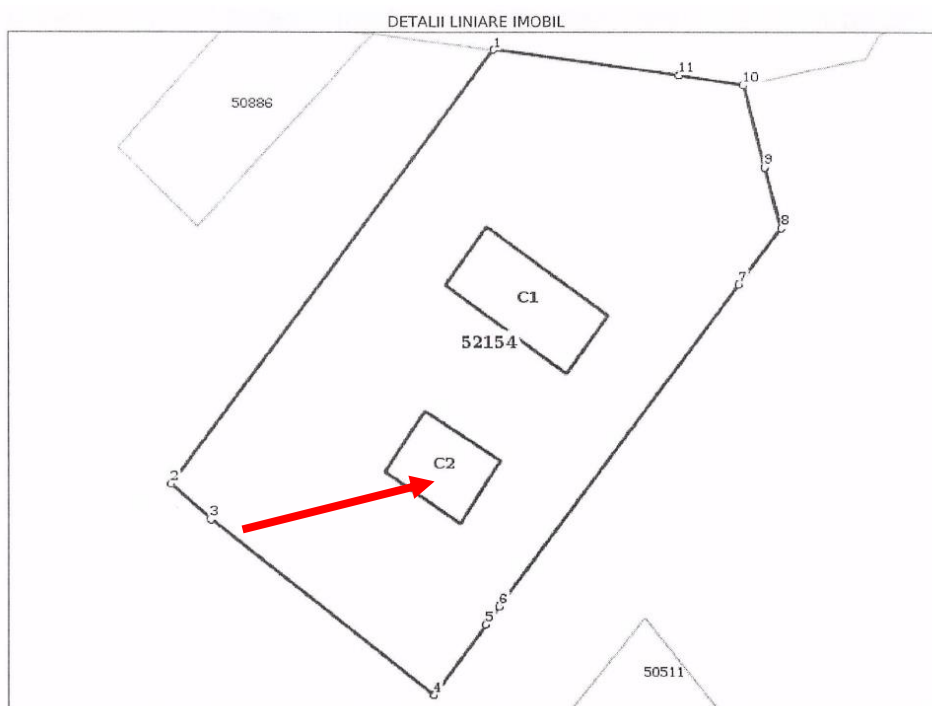
Suprafețele menționate în contract vor fi suprafață utilă pentru tot spațiul de **70,55 mp +5,00 m terasa exterioară, în total 75,55 mp .**

3.2. AMPLASAMENT – LOCALIZARE

Adresa proprietății imobiliare analizate este în intravilanul satului Poiana , comuna Vorona, județul Botoșani.



Proprietatea imobiliara analizata este amplasata intr-o zona rezidentiala de case .



Conform planului de amplasament si delimitare a bunului imobil, proprietatea are următoarele vecinătăți:

- Drum comunal la distanță de 22,80 m față de Cabinetele medicale la Nord ;
- Proprietate privată la distanță de 17,70 m față de Cabinetele stomatologice la Sud;
- Proprietate privată la distanță de 11,80 m față de Cabinetele medicale și 18,80 m față de Cabinetele stomatologice la Vest;

- Drum comunal la distanță de 9,40 m față de Cabinetele stomatologice și 10,00 m față de Cabinetele medicale la Est;

Accesibilitatea este asigurată de cele două drumuri care mărginesc proprietatea la nord și sud – est. Amplasamentul are asigurată stabilitatea generală și locală, terenul este cvasi orizontal, omogen și asigură o bună stabilitate clădirii.

3.3. DESCRIEREA PROPRIETATII

Proprietate imobiliară, compusă din teren în suprafață de 2.901 mp, pe care sunt edificate 2 clădiri din care doar una face obiectul închirierii (concesionării), respectiv a imobilului intitulat "Cabinete stomatologice Poiana" care are destinația de cabinet stomatologic. Imobilul supus evaluării are numărul cadastral 52154 – C2 cu o suprafață construită de 105,95 m.p. și o suprafață utilă de 70,55 mp + 5,00 mp terasă exterioară, fiind situat în comuna Vorona, sat Poiana, parcela cadastrală nr. 668. Imobilul este proprietatea Comunei Vorona, domeniul privat.

Trebuie arătat că în extrasul de CF 52154 este menționată suprafață construită pentru construcția cu numărul cadastral 52154 -C2 de 95 mp, fiind intitulat ca dispensar medical construit în anul 1960, ori această suprafață este modificată ca urmare a lucrărilor realizate conform Autorizației de construire nr. 11 din 07.03.2022 prin care s-a realizat reproiectarea în vederea înființării cabinetelor stomatologice.

Terenul are deschidere la două străzi și este împrejmuit, cu cai de acces pietonale.

Terenul are acces la următoarele utilități: apă, canalizare, energie electrică, încălzire radiatoare electrice și drum asfaltat.

Cabinetul stomatologice Poiana are o suprafață construită de 105,95 m.p și o suprafață utilă de 70,55 mp + 5,00 mp terasă exterioară.

Spațiul evaluat este liber, urmând a fi închiriat cu destinație de cabinet stomatologic.

70,55 mp suprafață utilă totală, din care :

• Hol acces	8,70 m.p.
• Cabinet stomatologic	12,70 m.p.
• Cameră sterilizare	6,60 m.p.
• Depozit deșeuri medicale	3,00 m.p.
• Grup sanitar personal	4,80 m.p.
• Hol	8,00 m.p.
• Cameră materiale sanitare	1,60 m.p.
• Vestiar	1,55 m.p.
• Grup sanitar pacienți	3,30 m.p.
• Grup sanitar pers cu dizabilități	4,00 m.p.
• Sas	3,30 m.p.
• Sală așteptare	13,00 m.p.
• Terasă exterioară	5,00 m.p.

Total suprafață utilă + terasă 75,55 m.p.

Suprafețele menționate în contract vor fi suprafață utilă pentru tot spațiul de 70,55 mp + 5,00 m terasa exterioară, în total 75,55 mp.

Construcția , subiect al evaluării , a fost anexa unui dispensar medical construit în 1960 fiind reabilitata in 2022.

Structura de rezistență a clădirii este realizată din zidărie de cărămidă cu tencuieli armate de 5 cm grosime pe ambele părți , atât la zidurile interioare cât și la cele exterioare. Compartimentările interioare sunt realizate din cărămidă de 35 cm și BCA de 10 cm.

Șarpanta din lemn de rășinoase , ignifugată iar învelitoarea din tablă de oțel vopsită.

Tâmplăria exterioară este din PVC cu geam termopan, iar cea interioară din PVC.

Renovarea a produs amplificarea spațiului de circulație interioara si realizarea spatiilor :, cabinete medicale, vestiar , depozite deșeuri, camera sterilizare, grupuri sanitare personal medical , pacienți , persoane cu dizabilități si spatii comune , respectiv hol , sala de așteptare , 2 grupuri sanitare pentru pacienți .

Finisajele:

- Exterioare :
 - Tencuieli decorative de exterior cu culori pastelate
 - Soclu finisat cu tencuieli decorative cu piatră naturală
 - Tâmplărie exterioară din PVC imitație stejar și geam termopan
 - Trepte exterioare placate cu gresie antiderapantă cu acces pentru persoanele cu dizabilități
 - Învelitoare din tablă de oțel vopsit gri- verzui
 - Jgheaburi și burlane din tablă de oțel vopsit gri- verzui
- Interioare :
 - Pardoseli din gresie antiderapantă în toate încăperile
 - Zugrăveli interioare din var lavabil la pereți în grupurile sanitare și zonele de chiuvetă
 - Tâmplărie interioară din PVC

Spațiul are instalații electrice, apă, canalizare, încălzirea se realizează prin intermediul radiatoarelor electrice .

În prezent întreg imobilul fost renovat , reamenajat și re compartimentat după cum urmează:

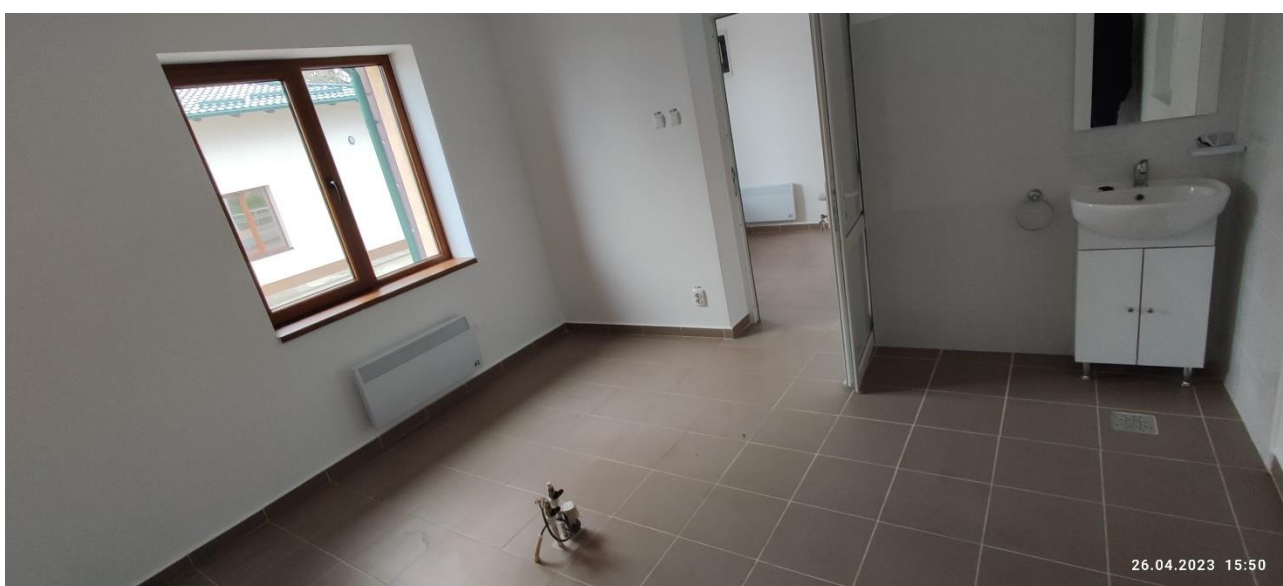
Utilități existente: instalații electrice, sanitare , apa si canal si de încălzire au fost refăcute în totalitate .

Starea imobilului este foarte bună.

A se vedea fotografiile :











4.1. PIATA IMOBILIARA LOCALA – scurte considerații

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii.

Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

Analiza pieței este procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu și constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți.

La data evaluării, **piața proprietăților destinate serviciilor de sănătate publică județul Botoșani este în stagnare chiar în scădere**.

Întreaga activitatea economică a județului Botoșani și inclusiv a comunei Vorona a fost în scădere în ultimii ani, din cauza crizei economice.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură dependentă de poziția sa competitivă pe piața sa.

Aria de piață specifică proprietății analizate, o reprezintă piața proprietăților amplasate în mediul rural al județului Botoșani cu aceeași destinație – cabinete medicale de utilitate publică în care se desfășoară activitatea inclusiv medicii stomatologi.

Evaluatorul se vede obligat să arate că în realitate sunt restricții la vânzarea acestor cabinete medicale, restricții menționate în Ordonanța de urgență nr. 68/2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale cu destinație de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical.

4.1.1. Analiza cererii solvabile

Cererea pentru spații proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale în care funcționează unități medicale este asigurată de medicii de familie.

Cele mai solicitate sunt cabinetele medicale pentru medici specialiști cu suprafața de funcționare permisă de legislația în vigoare respectiv de minim 45-50 m.p.

A se vedea în acest sens Norma privind structura funcțională a cabinetelor medicale și de medicină dentară din 31.07.2007, parte integrantă din Ordin 1338/2007, privind structura funcțională a cabinetelor medicale și de medicină dentară care stipulează că "Spațiile destinate activității cabinetelor medicale și de medicină dentară pot suferi modificări structurale, de circuite și acces la utilități, în vederea asigurării unei cât mai bune adaptări funcționale, cu respectarea prevederilor legale privind siguranța în construcții și în măsura posibilităților tehnico-constructive oferite de spațiu. Autoritățile de sănătate publică județene, respectiv a municipiului București, consiliază reprezentanții legali ai cabinetelor privind circuitele funcționale și avizează proiectele de modificări. **Cabinetul medical va avea în componenta minimă sala de așteptare, grup sanitar, sala de tratamente, cabinet de consultații propriu-zis și spații de depozitare.** a) Sala de așteptare se va amenaja astfel încât fiecare loc de ședere să beneficieze de o suprafață minimă de 1/1,5 m²/persoană, în cazul cabinetelor pentru adulți, și 1,5/2 m²/persoană, în cazul cabinetelor pentru copii (inclusiv persoana însoțitoare). b) Cabinetul de consultații propriu-zis va avea o suprafață

minima de 9 m² si acces la o chiuveta racordata la apa curenta, calda si rece.”

Ori marea majoritate a cabinetelor medicale puse in vânzare sau închiriate, în opinia mea nu îndeplinesc condițiile legale prevăzute de lege pentru a fi autorizate, fie vor fi recompartimentate si adaptate la exigentele cerute de lege pentru autorizare.

Acest aspect important , scade valoarea semnificativ valoarea acestor cabinete , ele funcționând încă în forma actuala dat fiind caracterul de utilitate publica si sociala a serviciilor prestate de către medicii de familie și de către medicii dentiști.

Cererea este asigurata de medicii de familie și dentiști , cu preponderenta cei tineri , dar care marea majoritate doresc doar concesionarea acestora sau vânzarea in rate , neavând resursele financiare de achiziționare a unui imobil la început de cariera.

La data evaluării, eventualii cumpărători sunt restricționați de cele mai sus menționate , mai mult putere de cumpărare este in scădere pe fondul unei situației precare a economiei in județul Botoșani, iar pe de alta parte din speranța într-o scădere și mai abruptă a prețurilor.

Ca urmare a crizei economice si a înăsprii condițiilor de accesare a creditelor de la bănci, a scăderii puterii de cumpărare a populației din județul Botoșani, după anul 2020 cererea a fost in scădere, iar preturile de vânzare, tarifele de închiriere , concesionare si gradul de ocupare au fost in scădere si ele.

4.1.2. Oferta competitivă

Oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară care este disponibilă pentru vânzare și/sau închiriere la diferite preturi, pe o piață imobiliară specifică, într-o anumită perioadă de timp.

Existenta ofertei pentru un anumit tip de proprietate imobiliară, la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate imobiliară.

In analiza ofertei, m-am axat pe analiza datelor obținute prin inspectarea zonelor , dacă a fost cazul, discuții cu proiectanți, agenți imobiliari, dar și prin consultarea anunțurilor publicitare din presa și televiziunea locală și națională.

Oferta de spatii cu destinație de cabinete medicale este restricționata conform celor evidențiate anterior.

Proprietățile imobiliare au avut creșteri pana in 2020, după care a urmat o perioada de scădere a preturilor ca urmare a crizelor de tot felul cu implicații economice.

In județul Botoșani se practica închirierea spatiilor, dar tarifele de închiriere si gradul de ocupare au fost in scădere in ultimii ani.

Tarifele de concesionare , închiriere in zona in rurala a județului Botoșani dar și a altor județe sunt cuprinse între 1,00 E/mp și 3,25 E/mp in funcție de amplasament, utilități, etc.

Din analiza ofertei competitive, rezulta ca exista oferta este in scădere , iar preturile de oferta in ultimul an sunt in stagnare sau ușoara scădere.

4.1.3 Echilibrul pieței

Prin analiza cererii și ofertei se constată că cererea pentru cumpărare și închiriere imobile este in scădere, urmare a crizei economice, care a afectat și județului Botoșani, precum și din cauza lipsei creditării bancare.

Ca urmare a scăderii cererii pentru proprietăți imobiliare și implicit a cererii de imobile, valoarea acestora a fost în scădere ușoară în ultimii ani.

La data evaluării, piața imobiliară specifică proprietății analizate este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate foarte redus.

În aceste condiții, putem estima că piața proprietăților este o *pieță a cumpărătorilor* - o *pieță în declin*, posibil preturi în scădere ușoară și în perioada următoare.

4.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Prin analiza CMBU se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare.

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

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristică utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente. Pe baza studiului pieței imobiliare proprietatea de evaluat a fost analizată pentru cea mai bună utilizare în ipoteza utilizării acesteia ca și cabinet stomatologic se face doar în ipoteza în care se îndeplinesc condițiile de autorizare a acestor spații.

4.3. ABORDARI UTILIZATE

Pentru estimarea valorilor ce duc în final la alegerea **valorii de piață**, au fost utilizate următoarele abordări: (se menționează numai cele aplicate)

- Abordarea prin venit.

4.3.1. ABORDAREA PRIN VENIT

Valoarea de randament a proprietății imobiliare analizate a fost determinată prin metoda capitalizării directe a chiriei.

Proprietățile imobiliare generatoare de venit sunt în mod obișnuit cumpărate ca o investiție, și din punctul de vedere al investitorului, mărimea câștigului reprezintă elementul critic care afectează valoarea proprietății. O premisă de bază a investiției este faptul că, cu cât sunt mai mari câștigurile, cu atât mai mare este valoarea. Un investitor care cumpără un activ imobiliar producător de venit de fapt comercializează suma actuală pentru dreptul de a primi o sumă viitoare.

Principiul anticipării este fundamental în această abordare. Deoarece valoarea este creată de speranța obținerii unor câștiguri în viitor, ea poate fi definită ca valoarea prezentă a tuturor drepturilor asupra acestor beneficii viitoare. Acest lucru implică atât previzionarea veniturilor viitoare anticipate cât și selectarea unei rate de capitalizare

care să reflecte implicit anticiparea tendinței de schimbare în venituri de-a lungul timpului.

Profitul net anual reproductibil poate fi determinat fie pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor și cheltuielilor obiectivului evaluat, fie identificându-l cu așa-numita capacitate beneficiară (CB), definită prin veniturile nete pe care le poate genera proprietatea pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispoziție (capital propriu sau capital împrumutat pe termen lung).

Capitalizarea directă este o metoda utilizată în abordarea pe baza de venit, pentru a converti venitul net estimat dintr-un singur an într-un indicator de valoare. Aceasta conversie se realizează fie prin divizarea venitului cu o rată adecvată de venit (rata de capitalizare), fie prin multiplicarea lui cu un factor corespunzător de venit.

Algoritmul de calcul pentru estimarea valorii spațiului prin capitalizarea veniturilor obținute din chirie este următorul:

- se estimează o chirie lunară (Ch) obținută din închirierea spațiului analizat, în condițiile în care proprietatea ar fi liberă și posibil de închiriat la valori de piață. Estimarea acestei chirii se face în funcție de comparabilele găsite pe piața imobiliară din județul Botoșani dar și cea națională. Pentru a putea fi identificată o chirie obținută pentru spațiul analizat, s-au realizat prospecțiuni pe piața imobiliară specifică a județului Botoșani dar și la nivel național, identificându-se următoarele oferte comparabile:

Cabinete medicale dentare

Comparabila nr. 1

Hotărârea nr. 26/27.08.2021 a Consiliului Local Gemenele, județul Brăila - redevența de 1,16 lei/mp /lună + utilitățile pentru cabinetul medical individual

<https://comunagemenele.ro/wp-content/uploads/2022/02/H.C.L.-GEMENELE-nr.-26-din-27.08.2021-scoatere-la-licitatie-Cabinet-stomatologic.pdf>

Comparabila nr. 2

Hotărârea nr. 31 din 12.04.2021 a Consiliului Local Cârcea, județul Dolj - tarif închiriere 16,0 lei /m.p./, respectiv 3,25 euro /mp.

<https://www.primariacarcea.ro/imagini/hotarare-privind-aprobarea-inchirierii-prin-licitatie-publica-a-unui-cabinet-medical-stomatologic-amplasat-in-locatia-dispensarului-uman-si-farmacie-din-strada-aeroportului-nr124-comuna-cracea-jud-dolj.pdf>

Comparabila nr. 3

Hotărârea nr. 16 din 25.02.2022 a Consiliului Local Puiești, județul Buzău - tarif închiriere 11,0 lei /m.p./, respectiv 2,22 euro /mp.

<https://primariapuiesti-bz.ro/wp-content/uploads/HCL-nr.-16-din-25.02.2022.pdf>

Comparabila nr. 4

Hotărârea nr. 43 din 23.07.2021 a Consiliului Local Sirișel, județul Suceava - tarif închiriere 1,0 euro /mp.

https://www.primariasiretel.ro/ari_afisare_document.php?document=254

Comparabila nr. 5

Anunț organizare licitație publică de concesiune 22.11.2011 , Comuna Havârna , județul Botoșani, cabinet stomatologic 19,35 mp + 10,00 mp hol = 29,35 mp la prețul de 463 euro anual , respectiv 1,31 euro /mp

http://www.comunahavarna.ro/admin/documente/anunturi_decizii/anunturi_1667301368.pdf

După cum se observa, ofertele de concesiune (închiriere) de felul celui analizat situate în județul Botoșani dar și în alte județe , variază între 1, 16 euro /mp/lună și 3,25 euro/lună la spații cu utilizare de cabinet medical stomatologic (dentar) .

Am prezentat considerațiile de mai sus referitor la cabinetele stomatologice în mediul rural pentru a justifica cuantumul redevenței/ chiriei pentru un spațiu de o asemenea utilitate socială .

Analizând ofertele și tranzacții selectate și ținând cont de utilitățile de care beneficiază cabinetele medicale stomatologice ce face obiectul concesiunii (închirierii), **de importanța sa socială , de necesitatea existenței unui cabinet stomatologic în zonă** , de starea fizică a spațiului și amplasament, estimăm că pentru imobilul subiect poate fi luată în calcul o chirie de **2,50 E/mp/ luna**.

- se calculează Venitul Brut Potențial (VBP) care reprezintă venitul total anual generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă (grad utilizare integrală), înainte de scăderea cheltuielilor pe care trebuie să le suporte proprietarul:

$$VBP = Ch \times Au \times 12 \text{ luni}$$

- se calculează Venitul Brut Efectiv (VBE) care este venitul brut potențial ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare:

$$VBE = VBP \times (1 - G_{no})$$

- se estimează Cheltuielile (CH) din exploatarea proprietății și care intră în sarcina proprietarului (locatorului). Aceste cheltuieli reprezintă costurile periodice aferente deținerii proprietății imobiliare (taxe, impozite, asigurări, etc) și pentru continuarea generării de venituri. Pentru cazul de față s-a estimat un calculat cheltuielile în cuantum de 113,40 euro .

- se calculează Venitul Net din Exploatare (VNE) care reprezintă venitul net actual sau anticipat rezultat în urma scăderii tuturor cheltuielilor operationale din Venitul Brut Efectiv:

$$VNE = VBE - CH$$

Pentru obținerea valorii de randament a proprietății, se divide Venitul Net din închiriere la rata de capitalizare (c) specifică pieței imobiliare corespunzătoare zonei și

tipului de proprietate analizate. Legătura dintre valoare și veniturile nete generate de exploatarea proprietății este făcută de rata de capitalizare. Rata de capitalizare (c) este un coeficient ce permite transformarea venitului în valoare. Rata de capitalizare va trebui percepută și ca un coeficient ce reprezintă perioada de timp, în ani, în care investitorul speră să-și recupereze suma investită în achiziționarea sau dezvoltarea unei proprietăți imobiliare. În esență, raportul $1/c = m$ reprezintă perioada în ani în care se recuperează valoarea proprietății din veniturile nete generate de utilizarea proprietății și este utilizat în metoda capitalizării ca multiplicator al veniturilor nete. Ratele de capitalizare este de 5%

După alegerea ratei de capitalizare conform informațiilor de pe piață imobiliară specifică și a literaturii de specialitate ANEVAR, valoarea de randament a proprietății, obținută prin capitalizarea chiriei se calculează cu formula:

$$V_r = VNE / c,$$

unde: - VNE = venitul net din exploatare

- c = rata de capitalizare

Calculul efectiv al proprietății imobiliare analizate este prezentat tabelar mai jos:

Relații de calcul	CABINET MEDICAL STOMATOLOGIC	
Ch	Chirie lunara (EURO): 2,5 euro	188,88
Su (mp)	Suprafața utilă închirială (mp)	189,00
VBP = Ch x 12	Venit Brut Potențial (EURO/an):	75,55
Gno	Grad de neocupare (% din VBP):	2.268,00
VBE = VBP x (1 - Gno)	Venitul Brut Efectiv (EURO/an):	
CH	Cheltuieli aferente proprietarului: asigurare , impozit pe clădire, cheltuieli de managementul proprietății, alte cheltuieli specifice	113,40
VNE = VBE - CH	Venitul Net din Exploatare (EURO/an):	2.154,60
c	Rata de capitalizare (%):	5,0%
Vr = VNE/c	Valoare cabinet stomatologic (EURO):	43.092
Curs		4,9401
Vr = VNE/c	Valoare cabinet stomatologic (RON):	212.879 lei
Vr = VNE/c	Valoare cabinet stomatologic (EURO)/m.p. :	406,72
Curs		4,9401
Vr = VNE/c	Valoare cabinet medical (RON):)/m.p. :	2.009,24

Valoarea proprietății estimată în urma abordării prin venit doar în ipoteza utilizării sale ca și cabinet stomatologic este de:

Astfel valoarea proprietăți imobiliare , respectiv suprafața de 105,95 m.p. prin metoda capitalizării veniturilor din închiriere este :

$$\begin{aligned}
 V_{\text{proprietate}} &= 406,72 \text{ E/m.p} \times 105,95 \text{ m.p.} = 43.092 \text{ euro} \\
 &= 43.092 \text{ euro} \times 4,9401 \text{ lei/euro} = 212.879 \text{ lei}
 \end{aligned}$$

Valoarea proprietății imobiliare evaluate respectiv a Cabinetelor Stomatologice Poiana în suprafața utilă de 75,55 m.p. și suprafață construită de 105,95 mp prin metoda capitalizării veniturilor din închiriere este :

$$\mathbf{V_p \text{ proprietate} = 43.092 \text{ Euro} = 212.879 \text{ lei}}$$

4.4. SINTEZA REZULTATELOR

In urma aplicării metodei de evaluare prezentata anterior a fost obținută următoarea valoare:

Abordarea prin venit:

$$\mathbf{V_{proprietati} = 43.092 \text{ Euro} = 212.879 \text{ lei}}$$

Aceste valori s-au calculat pentru a se stabili cuantumul lunar al chiriei (concesiunii) cu care poate fi concesionat (închiriat) cabinetul medical stomatologic, în suprafață utilă de 70,55 m.p.+ 5,00 mp terasă exterioară, situat în satul Poiana , comuna Vorona .

4.5. RECONCILIAREA REZULTATELOR, VALOAREA DE PIATA

Ținând cont de cantitatea si precizia informațiilor utilizate în evaluare, dar si de scopul prezentului raport de evaluare, acela de concesionare închiriere cabinetului medical stomatologic, în opinia evaluatorului, valoarea concesiune a imobilului subiect , avându-se în vedere si utilitatea sa socială este cea obținută în abordarea prin venit :

$$\mathbf{V_{CONSTRUCȚIE \text{ M/P} = 406,72 \text{ E} = 2.009,24 \text{ LEI}}$$

$$\mathbf{V_{CHIRIE /LUNA} = 189,00 \text{ E} = 933,67 \text{ LEI}}$$

$$\mathbf{V_{CHIRIE \text{ M/P} = 2,50 \text{ E} = 4,9401 \text{ LEI}}$$

N.B. Valoarea un cuprinde TVA

Evaluator autorizat:

Ec. ZAHARIA RUSU DAN

Membru Titular ANEVAR – E.I.; E.P.IE.B.M

Cap. 5. ANEXE

Anexa nr. 1

DOCUMENTE PROPRIETATE



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BOTOSANI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botosani

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 52154 Vorona

Nr. cerere **76519**
Ziua **25**
Luna **10**
Anul **2017**

Cod verificare

100051714140

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Poiana, Jud. Botosani

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52154	2.901	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	52154-C1	Loc. Poiana, Jud. Botosani	S. construita la sol:150 mp; Dispensar uman construit in anul 1960 din caramida, acoperit cu tabla
A1.2	52154-C2	Loc. Poiana, Jud. Botosani	S. construita la sol:95 mp; Anexa dispensar uman construita in anul 1960 din caramida, acoperita cu tabla

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
76519 / 25/10/2017	
Act Administrativ nr. 76, din 21/09/2017 emis de Consiliul Local al Comunei Vorona, anexa nr. 2;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) COMUNA VORONA , CIF:3672049, domeniul privat	A1
Act Administrativ nr. 76, din 21/09/2017 emis de Consiliul Local al Comunei Vorona, anexa nr. 1;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) COMUNA VORONA , CIF:3672049, domeniul privat	A1.1, A1.2

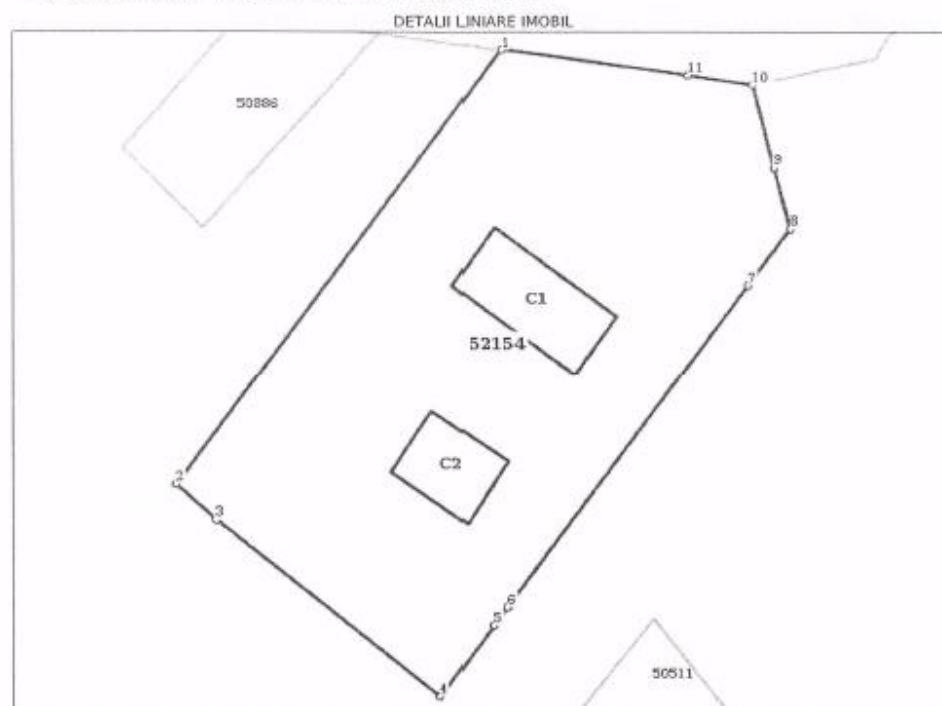
C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
52154	2.901	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.411	-	668	-	
2	arabil	DA	1.490	-	668	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	52154-C1	construcții administrative și social culturale	150	Cu acte	S. construita la sol:150 mp; Dispensar uman construit în anul 1960 din caramida, acoperit cu tabla
A1.2	52154-C2	construcții anexa	95	Cu acte	S. construita la sol:95 mp; Anexa dispensar uman construita în anul 1960 din caramida, acoperita cu tabla

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
---------------	---------------	--------------------------

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m) (m)
1	2	64.06
2	3	6.329
3	4	33.603
4	5	10.39
5	6	2.673
6	7	47.429
7	8	8.368
8	9	7.503
9	10	10.02
10	11	7.748
11	1	22.267

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

30-10-2017

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
 VERONICA HOLBĂNEL

(parafră și semnătură)

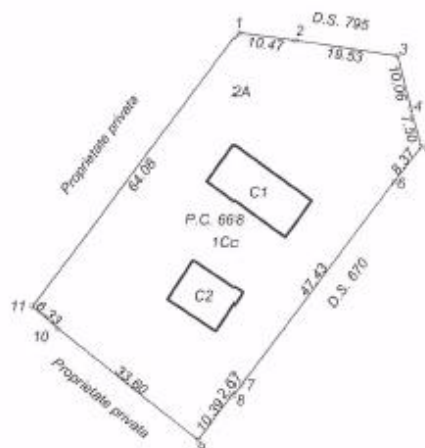
HOLBANEL VERONICA
 Asistent registru

Referent,

DASCĂLU
 Petronela Roxana
 Referent

Plan de amplasament și delimitare a imobilului			
Scara 1:1000			
Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului: intravilan	
	2901.00 mp	loc. Poiana, P.C. 668	
Carte Funciara nr.		UAT	Vorona

52154



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
668	Cc	1411.00		
668	A	1490.00		
TOTAL		2901.00		
B. Date referitoare la construcții				
Cod constr.	Destinație	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
C1	CL	150.00		Dispenser uman construit in anul 1960 din caramida, acoperit cu tablă
C2	CANEX	95.00		Anexa dispenser uman construita in anul 1960 din caramida, acoperita cu tablă
TOTAL		245.00		
Suprafata totala masurata a imobilului = 2901.00 mp				
Suprafata din act = 2901.00 mp				
Executant: ing. Males George Catalin Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.  Semnătura și ștampă Data: 10.10.2017			Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral.  Semnătura și ștampă Data: 10.10.2017 Ștampă: SCPI	

**DETERMINAREA VALORII PRIN METODA CAPITALIZĂRII
ACTUALIZAREA VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE (CHIRIE)**

Abordarea prin capitalizarea veniturilor nete

<u>Relatii de calcul</u>	CABINET MEDICAL STOMATOLOGIC	
Ch	Chirie lunara (EURO): 2,5 euro	188,88
Su (mp)	Suprafața utila închiriabila(mp)	189,00
VBP = Ch x 12	Venit Brut Potențial (EURO/an):	75,55
Gno	Grad de neocupare (% din VBP):	2.268,00
VBE = VBP x (1 - Gno)	Venitul Brut Efectiv (EURO/an):	
CH	Cheltuieli aferente proprietarului: asigurare , impozit pe clădire, cheltuieli de managementul proprietății, alte cheltuieli specifice	113,40
VNE = VBE - CH	Venitul Net din Exploatare (EURO/an):	2.154,60
c	Rata de capitalizare (%):	5,0%
Vr = VNE/c	Valoare cabinet stomatologic (EURO):	43.092
Curs		4,9401
Vr = VNE/c	Valoare cabinet stomatologic (RON):	212.879 lei
Vr = VNE/c	Valoare cabinet stomatologic (EURO)/m.p. :	406,72
Curs		4,9401
Vr = VNE/c	Valoare cabinet medical (RON):)/m.p. :	2.009,24

**EVALUATOR ANEVAR,
Ec. ZAHARIA RUSU DAN**