CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIEŞTI

EXPUNERE DE MOTIVE
la proiectul de hotărâre însuşirea rapoartelor de evaluare întocmite pentru spaţiile cu destinaţia de cabinete medicale

Potrivit prevederilor art. 36, alin. (2), lit. c), alin. (5) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administraţia publică locală, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, Consiliul Local administrează domeniul public şi privat al municipiului şi hotărăşte cu privire la vanzarea, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate privata a municipiului, in conditiile legii.

Prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 884/2004 a fost reglementat cadrul juridic privind concesionarea unor spatii cu destinatia de cabinete medicale.

Potrivit Hotararii Guvernului nr. 884/2004, calitatea de concesionar o are medicul titular al cabinetului sau cel delegat de medicii asociati, care functioneaza in spatiul ce face obiectul concesionarii, acestia avand drept de preferinta fata de alti medici.

La data de 30.11.2011 a fost adoptata Hotararea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 506 prin care s-a aprobat concesionarea pe o perioada de 15 de ani, cu drept de prelungire, conform legii a spatiilor cu destinatie medicala din imobilul situat in strada Andrei Muresanu nr.56, in vederea reorganizarii Centrului de Diagnostic si Tratament.

Concesionarea spatiilor medicale s-a facut in conditiile prevazute de Hotararea Guvernului Romaniei nr. 884/2004 si a Ordinului comun al Ministerului Sanatatii si Ministerului Administratiei si Internelor din iulie 2004 privind aprobarea modelului – cadru al contractului de concesiune, pe baza documentatiilor intocmite de catre Oficiul Public Proiect Ploiesti.

Conform prevederilor art. 4 din Hotararea Guvernului nr. 884/2004, concesionarea spatiilor s-a facut in schimbul unei redevente anuale, platita de concesionar, care a fost de 1 euro/m^2/an in primii 5 ani. Dupa primii 5 ani, nivelul minim al redeventei se va stabili de catre concedent, pornind de la pretul pietei, sub care redeventa nu poate fi acceptata.

Prin Ordinul comun al ministrului sănătăţii şi ministrului administraţiei şi internelor nr. 946/299/2004 a fost aprobat modelul – cadru al contractului de concesiune incheiat in temeiul Hotararii Guvernului nr. 884/2004 privind concesionarea unor spatii cu destinatia de cabinete medicale.

In conformitate cu modelul – cadru aprobat, in contractele de concesiune incheiate a fost prevazut faptul ca dupa primii 5 ani nivelul minim al redeventei se va stabili de concedent, pornind de la pretul pietei, sub care redeventa nu poate fi acceptata. Dupa negociere cuantumul redeventei va fi prevazut intr-un act aditional semnat de ambele parti contractante.

Astfel avand in vedere faptul ca era necesara stabilirea unui cuantum al redeventei conform prevederilor legale in vigoare, prin Hotararea Consiliului Local al municipiului Ploiesti nr. 424/29.11.2010 s-a aprobat constituirea comisiei in vederea negocierii redeventei privind contractele de concesiune pentru spatiile cu destinatia de cabinete medicale

Prin Hotararea Consiliului Local al municipiului Ploiesti nr.228/28.07.2016 la art.1 s-a aprobat modificarea componentei comisiei de negociere a redeventei la cabinete medicale

In sedinta din data de 09.01.2017, Comisia de negociere a redeventei privind contractele de concesiune pentru spatiile cu destinatia de cabinete medicale a luat act de actualizarea rapoartelor de evaluare si a solicitat initierea unui proiect de hotarare care sa fie supus aprobarii Consiliului Local al Municipiului Ploiesti pentru insusirea rapoartelor de evaluare in vederea intocmirii actelor aditionale la contractele de concesiune.

In sedinta din data de 11.01.2017, Comisia de Specialitate nr. 2 a Consiliului Local al Municipiului Ploiesti pentru Valorificarea Patrimoniului, Servicii catre Populaţie, Comerţ, Turism, Agricultură, Promovare Operaţiuni Comerciale a emis aviz favorabil pentru initierea unui proiect de hotarare.

Având in vedere prevederile Legii nr. 215/2001 privind administratia publica locala republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, propunem spre analiza si aprobare Consiliului Local al Municipiului Ploiesti proiectul de hotarâre alaturat.

CONSILIERI:

Domnul Vîscan Robert Ionuţ

Domnul Constantin Gabriel Minea

Doamna Alina Florina Sorescu

Doamna Paulica Dragusin

Domnul Sorin Vaduva

Domnul Daniel Puiu Neagu

Domnul Eduard Emilian Tudor

MUNICIPIUL PLOIESTI
DIRECTIA GESTIUNE PATRIMONIU

AVIZAT
VICEPRIMAR,
Cristian Mihai Ganea

RAPORT DE SPECIALITATE
privind însuşirea rapoartelor de evaluare întocmite
pentru spaţiile cu destinaţia de cabinete medicale

Potrivit prevederilor art. 36, alin. (2), lit. c), alin. (5) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administraţia publică locală, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, Consiliul Local administrează domeniul public şi privat al municipiului şi hotărăşte cu privire la vanzarea, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate privata a municipiului, in conditiile legii.

Prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 884/2004 a fost reglementat cadrul juridic privind concesionarea unor spatii cu destinatia de cabinete medicale.

Potrivit Hotararii Guvernului nr. 884/2004, calitatea de concesionar o are medicul titular al cabinetului sau cel delegat de medicii asociati, care functioneaza in spatiul ce face obiectul concesionarii, acestia avand drept de preferinta fata de alti medici.

Prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 506/30.11.2011 s-a aprobat concesionare pe o perioadă de 15 ani, cu drept de prelungire conform legii, a spaţiilor cu destinaţie medicală din imobilul situat în Ploieşti, str. Andrei Mureşanu nr. 56, în vederea reorganizării Centrului de Diagnostic şi Tratament Ploieşti.

Concesionarea spatiilor medicale s-a facut in conditiile prevazute de Hotararea Guvernului Romaniei nr. 884/2004 si a Ordinului comun al Ministerului Sanatatii si Ministerului Administratiei si Internelor din iulie 2004 privind aprobarea modelului - cadru al contractului de concesiune, pe baza documentatiilor intocmite de catre Oficiul Public Proiect Ploiesti.

Conform prevederilor art. 4 din Hotararea Guvernului nr. 884/2004, concesionarea spatiilor s-a facut in schimbul unei redevente anuale, platita de concesionar, care a fost de 1 euro/m^2/an in primii 5 ani. Dupa primii 5 ani, nivelul minim al redeventei se va stabili de catre concedent, pornind de la pretul pietei, sub care redeventa nu poate fi acceptata.

Prin Ordinul comun al ministrului sănătăţii şi ministrului administraţiei si internelor nr. 946/299/2004 a fost aprobat modelul – cadru al contractului de concesiune incheiat in temeiul Hotararii Guvernului nr. 884/2004 privind concesionarea unor spatii cu destinatia de cabinete medicale.

In conformitate cu modelul – cadru aprobat, in contractele de concesiune incheiate a fost prevazut faptul ca dupa primii 5 ani nivelul minim al redeventei se va stabili de concedent, pornind de la pretul pietei, sub care redeventa nu poate fi acceptata. Dupa negociere cuantumul redeventei va fi prevazut intr-un act aditional semnat de ambele parti contractante.

Prin adoptarea Hotărîrii Consiliului Local nr.424/29.11.2010 s-a aprobat constituirea comisiei in vederea negocierii redevenţei privind contractele de concesiune pentru spaţiile cu destinaţia de cabinete medicale.

Prin Hotararea Consiliului Local al municipiului Ploiesti nr.228/28.07.2016 la art.1 s-a aprobat modificarea componentei comisiei de negociere a redeventei privind contractele de concesiune pentru spatiile cu destinatia de cabinete medicale.

Prin adresa nr.23040/20.12.2016 inregistrata la Municipiul Ploiesti S.C. Danina Star S.R.L. a înaintat 12 Rapoarte de Evaluare impreuna cu procesul verbal de predare primire.

In sedinta din data de 09.01.2017, Comisia de negociere a redeventei privind contractele de concesiune pentru spatiile cu destinatia de cabinete medicale a luat act de rapoartele de evaluare si a solicitat initierea unui proiect de hotarare care sa fie supus aprobarii Consiliului Local al Municipiului Ploiesti pentru insusirea rapoartelor de evaluare in vederea intocmirii actelor aditionale la contractele de concesiune.

DIRECTIA GESTIUNE PATRIMONIU
DIRECTOR EXECUTIV,
Carmen Daniela Bucur

VIZAT,

DIRECTIA ADMINISTRATIE PUBLICA, JURIDIC CONTENCIOS, ACHIZIŢII PUBLICE, CONTRACTE
DIRECTOR EXECUTIV,
Dorian Roland Ene

DIRECTIA ECONOMICA,
DIRECTOR EXECUTIV,
Nicoleta Craciunoiu

16 -01- 2017

Intocmit:Rozalia Toader

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI PLOIESTI
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2

COMISIA PENTRU VALORIFICAREA PATRIMONIULUI, SERVICII CATRE POPULATIE, COMERT, TURISM, AGRICULTURA SI PROMOVARE OPERATIUNI COMERCIALE

R A P O R T

Comisia a luat in discutii Proiectul de hotarare privind însuşirea rapoartelor de evaluare întocmite pentru spaţiile cu destinaţia de cabinete medicale
si a emis:

Aviz favorabil

PRESEDINTE,
Ştefan Dănescu

SECRETAR,
Marilena Stanciu

Data: 11.01.2017

MUNICIPIUL PLOIESTI
DIRECTIA GESTIUNE PATRIMONIU
NR.

ANEXA NR.13 la
H.C.L. _____/

ACT ADITIONAL NR.
la contractul de concesiune nr. .....
incheiat astazi _____

In baza Hotararii Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. ..... a intervenit prezentul act aditional prin care se modifica si se completeaza prevederile contractului de concesiune nr. ..... incheiat pentru folosinta spatiului cu destinatia de cabinet medical situat in Ploiesti, strada ..... , dupa cum urmeaza:

Intre:

Municipiul Ploiesti cu sediul in Ploiesti, B-dul Republicii nr. 2, reprezentat prin domnul Primar Adrian Florin Dobre, in calitate de concedent, pe de o parte

si

Cabinetul Medical Individual Dr..... cu sediul social in Ploiesti, strada....., inregistrat in Registrul Unic al Cabinetelor Medicale sub numarul de inregistrare ..... din data de ....., prin Medicul titular ..... cod numeric personal ..... in calitate de concesionar, pe de alta parte

1) Art.4.1 se modifica si va avea urmatorul continut:

"**4.1.** Redeventa este de ..... lei/mp/an, reprezentand ..... lei/an, incepand cu data de **01.01.2017.**

Conform Hotararii Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 7/2007, redeventa pentru concesionarea spatiilor medicale ce fac obiectul prezentei hotarari se va actualiza anual, cu indicele de inflatie (se va aplica indicele lunar al preturilor de consum – luna decembrie a anului precedent fata de luna decembrie a anului anterior acestuia) comunicat de Institutul National de Statistica).

Noul cuantum al redeventei va fi comunicat concesionarului printr-o notificare, fara a se mai incheia act aditional."

2) Art.4.3 se modifica si va avea urmatorul continut:

"**4.3.** Plata redevenţei se face in contul Municipiului Ploieşti RO39TREZ52121A300530XXXX deschis la Trezoreria Ploieşti. Codul fiscal al Primariei Municipiului Ploiesti este 2844855."

3) Art.4.4 se modifica si va avea urmatorul continut:

"**4.4.** Incepand din anul 2017, plata redeventei se va efectua trimestrial, pana la data de 15 inclusiv a ultimei luni din trimestru pentru trimestrul in curs, pe toata durata concesiunii."

5) Art. 6.1 se completeaza cu noi alineate care vor avea urmatorul continut:

"6.1.16. Urmare incheierii Procesului verbal de control inregistrat la Primaria municipiului Ploiesti nr. 23167/22.10.2009 incheiat cu prilejul controlului efectuat de catre Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta al Judetului Prahova privind apararea impotriva incendiilor, concesionarul are obligatia respectarii tuturor normelor legale in vigoare in domeniul apararii impotriva incendiilor, sens in care are urmatoarele obligatii:

- sa stabileasca, prin dispozitii scrise, responsabilitatile si modul de organizare pentru apararea impotriva incendiilor în unitatea sa, sa le actualizeze ori de câte ori apar modificari si sa le aduca la cunostinta salariatilor, utilizatorilor si oricaror persoane interesate;

- sa asigure identificarea si evaluarea riscurilor de incendiu din unitatea sa si sa asigure corelarea masurilor de aparare impotriva incendiilor cu natura si nivelul riscurilor;

- sa solicite si sa obtina avizele si autorizatiile de securitate la incediu prevazute de lege, si sa asigure respectarea conditiilor care au stat la baza eliberarii acestora;

- sa permita, in conditiile legii, executarea controalelor si a inspectiilor de prevenire impotriva incendiilor, sa prezinte documentele si informatiile solicitate si sa nu ingreuneze sau sa obstructioneze in niciun fel efectuarea acestora;

- sa permita alimentarea cu apa a autospecialelor de interventie în situatii de urgenta;

- sa intocmeasca, sa actualizeze permanent si sa transmita Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta Judetean lista cu substantele periculoase, clasificate potrivit legii, utilizate in activitatea sa sub orice forma, cu mentiuni privind: proprietatile fizico - chimice, codurile de identificare, riscurile pe care le prezinta pentru sanatate si mediu, mijloacele de protectie recomandate, metodele de interventie si prim ajutor, substantele pentru stingere, neutralizare sau decontaminare;

- sa elaboreze instructiunile de aparare impotriva incendiilor si sa stabileasca atributiile ce revin salariatilor la locurile de munca;

- sa verifice daca salariatii cunosc si respecta instructiunile necesare privind masurile de aparare impotriva incendiilor si sa verifice respectarea acestor masuri semnalate corespunzator prin indicatoare de avertizare de catre persoanele din exterior care au acces în unitatea sa;

- sa asigure intocmirea si actualizarea planurilor de interventie si conditiile pentru aplicarea acestora in orice moment;

- sa permita, la solicitare, accesul fortelor inspectoratului in unitatea sa in scop de recunoastere, instruire sau de antrenament si sa participe la exercitiile si aplicatiile tactice de interventie organizate de acesta;

- sa asigure utilizarea, verificarea, întretinerea si repararea mijloacelor de aparare impotriva incendiilor cu personal atestat, conform instruc]iunilor furnizate de proiectant;

- sa asigure si sa puna în mod gratuit la dispozitie fortelor chemate în ajutor mijloacele tehnice pentru aparare impotriva incendiilor si echipamentele de protectie specifice riscurilor care decurg din existenta si functionarea unitatii sale, precum si antidotul si medicamentele pentru acordarea primului ajutor;

- sa informeze de îndata, prin orice mijloce, Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Judetean despre izbucnirea si stingerea cu forte si mijloace proprii a oricarui incendiu, iar în termen de 3 zile lucratoare sa completeze si sa trimita acestuia raportul de interventie;

- sa utilizeze în unitatea sa numai mijloace tehnice de aparare impotriva incendiilor, certificate conform legii;

- sa cunoasca si sa respecte normele de aparare impotriva incendiilor, specifice activitatilor pe care le organizeaza sau le desfasoara;

- sa întretina si sa foloseasca, în scopul pentru care au fost realizate, dotarile pentru apararea impotriva incendiilor;

- sa nu efectueze modificari neautorizate si fara acordul scris al proprietarului;

- sa aduca la cunostinta proprietarului, orice defectiune tehnica ori alta situatie care constituie pericol de incendiu;

- sa îndeplineasca orice alte atributii prevazute de lege privind apararea impotriva incendiilor."

"6.1.17. Concesionarul are obligatia sa execute la timp si in bune conditii lucrarile de intretinere si reparatii dupa caz, cu obtinereaq tuturor avizelor si autorizatiilor prevazute de legislatia in vigoare, dupa cum urmeaza:

<u>La partea de constructii:</u>

- spoieli, zugraveli si vopsiri interioare si exterioare inclusiv reparatii si completare de tencuieli, curatirea fatadelor, repararea invelitorilor, precum si vopsirea lor partiala sau totala, repararea jgheaburilor, burlanelor, paziilor, sorturilor, glafurilor;

- repararea, inlocuirea si vopsirea tamplariei interioare si exterioare inclusiv a feroneriei, pervazurilor, tocurilor si captuselilor, reparatii si inlocuiri de pardoseli si placaje de orice natura: faianta, mozaic, marmura, lemn, mase plastice etc.

- reparatii la trepte, contratrepte, podele, balustrade si mina curenta;

- inlocuirea geamurilor sparte sau lipsa inclusiv chituirea lor, chituirea si montarea de baghete de lemn sau metalice la geamuri;

- curatirea cosurilor, curatirea, repararea si refacerea sobelor de orice fel; repararea si inlocuirea garniturilor metalice si usilor de curatire a cenusii la sobe;

- refacerea pavajelor deteriorate ca urmare a circulatiei vehiculelor sau specificului activitatii chiriasului; intretinerea si repararea imprejmuirilor; transformarile sau amenajarile interioare sau exterioare care sunt impuse de considerente estetice, sanitare, paza contra incendiilor sau functionale specifice activitatii chiriasului inclusiv lucrarile aferente;

- repararea grilelor metalice si a vitrinelor, inclusiv lucrarile aferente de zidarie si tencuieli;

- repararea si inlocuirea rulourilor, chingilor, obloanelor, jaluzelelor si jardinierelor.

La instalatiile de incalzire centrala:

- inlocuirea partiala a radiatoarelor, repararea conductelor de legatura si a radiatoarelor, fara coloane de alimentare; inlocuirea garniturilor uzate ale robinetelor si ventilelor; revopsirea elementilor de radiator sau a conductelor aparente, intarirea bratarilor si consolelor existente pentru conducte si radiatoare; curatirea gratarelor la cazane; curatirea injectoarelor si arzatoarelor; ungerea partilor mobile la motoare si mecanisme;

- curatirea rezervoarelor de combustibil prin indepartarea reziduurilor, desfundarea conductelor de alimentare cu combustibil, repararea injectoarelor;

- rebobinarea motoarelor electrice de actionare a pompelor de circulatie aferente incalzirii sau prepararii apei calde; sudarea serpentinelor, curatarea de rugina si revopsirea interioara si exterioara a elementelor componente, revizuirea si repararea armaturilor, a izolatiilor termice etc. la boilere si schimbatoare de caldura.

La instalatiile sanitare:

- repararea si inlocuirea robinetelor si a bateriilor amestecatoare de apa la chiuvete, bai etc.; repararea si inlocuirea sifoanelor aparente de scurgere de la obiectele sanitare; inlocuirea garniturilor de la capacele pieselor de curatire; desfundarea sifoanelor de scurgere si a retelei de canalizare pana la caminul de iesire din cladire (exclusiv acesta);

- repararea sau inlocuirea partiala a conductelor de alimentare si a tuburilor de scurgere inlocuirea obiectelor sanitare sparte sau deteriorate, inclusiv vopsirea lor; repararea sau inlocuirea armaturilor de orice fel si a pieselor de legatura, revopsirea conductelor aferente;

- consolidarea si inlocuirea portprosopului, portsapunului, etajerei si a oglinzii;

- repararea si inlocuirea cazanului de baie, de rufe,de bucatarie si a burlanelor respective inlocuirea rezervorului de apa de la closet, inclusiv a partilor sale componente, repararea si centrarea pompelor, hidrofoarelor de hidrofor, inclusiv repararea armaturilor, a sticlei de nivel, a supapei de siguranta, precum si repararea elementelor de automatizare apartinand instalatiei ce serveste hidroforul, vidanjarea hasnalelor de tip uscat;

La instalatiile electrice:

- repararea si revizuirea instalatiei electrice, repararea si inlocuirea dozelor, intrerupatoarelor, fasungurilor, comutatoarelor, prizelor, sigurantelor fuzibile sau automate, butoanelor si automatelor de scara; inlocuirea becurilor, a globurilor, repararea tablourilor electrice;

Alte obligatii in sarcina chiriasului:

- repararea sau inlocuirea instalatiilor speciale, frigorifice, iluminat ornamental, ventilatie;

- intretinerea si repararea ascensoarelor de persoane si materiale;

- curatirea de frunze, noroi si alte sedimente a jgheaburilor si burlanelor, curatirea de zapada, turturi de gheata si alte depuneri ale acoperisurilor, jgheaburilor, burlanelor, teraselor, curtilor etc.;

- curatirea si desfundarea canalelor pentru evacuarea gunoaielor, curatirea si ungerea ghidajelor, platformelor si vagonetilor pentru evacuarea gunoiului; procurarea, repararea si revopsirea recipientilor de gunoi;

- la expirarea termenului si in caz de neprelungire, chiriasul nu se va intoarce cu pretentii pentru investitiile efectuate in spatiu; acestea sunt si vor ramane in proprietatea locatorului."

"6.1.18. Concesionarul are obligaţia să declare prezentul contract de concesiune, cu toate modificările şi completările ulterioare la Serviciul Public Finanţe Locale Ploiesti, în vederea achitării impozitului pe clădiri, taxei (stabilite în condiţii similare impozitului) pe teren şi celorlalte obligaţii la bugetul local stabilite prin lege, în cazul în care legislaţia o impune".

6) Art.6.1.12 se modifica si va avea urmatorul continut:

"6.1.12. Este strict interzisa subconcesionarea sau cesionarea unei terte persoane, a spatiului care face obiectul prezentului contract de concesiune."

7) Art.9.2 se modifica si va avea urmatorul continut:

"9.2. PACT COMISORIU: In caz de neexecutare, contractul se considera desfiintat de drept la solicitarea Consiliului Local al municipiului Ploiesti, fara punere in intarziere si fara nici o formalitate prealabila in cazul in care concesionarul nu-si executa obligatiile contractuale prevazute la art. 6.1.2, 6.1.3, 6.1.5, 6.1.11, 6.1.12 si 6.1.13.

Prin urmare, rezilierea intervine de drept de indata ce a expirat termenul de executare, fara a fi necesara notificarea."

Restul clauzelor contractuale prevazute in contractul de concesiune nr..... raman neschimbate.

Prezentul act aditional face parte integranta din contractul de concesiune nr. ..... si s-a incheiat in 2 (doua) exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

MUNICIPIUL PLOIESTI
PRIMAR
Adrian Florin Dobre

Concesionar,
Cabinet Medical Individual
Dr.

Directia Gestiune Patrimoniu,
Director Executiv,
Carmen Daniela Bucur

Directia Economica
Director Executiv,
Nicoleta Craciunoiu

Serviciul Contracte,
Rozalia Toader

Serviciul Juridic Contencios, Contracte

COMISIA DE NEGOCIERE A REDEVENTEI PRIVIND CONTRACTELE DE CONCESIUNE PENTRU SPATIILE CU DESTINATIA DE CABINETE MEDICALE

PROCES VERBAL
INCHEIAT IN DATA DE 09.01.2017

Comisia de negociere a redeventei privind contractele de concesiune pentru spatiile cu destinatia de cabinete medicale constituita in baza prevederilor Hotararii Consiliului Local al Municipiului Ploiesti nr. 228/28.07.2016, compusa din:

domnul Robert Ionut Viscan - Membru
domnul Constantin - Gabriel Minea - Membru
doamna Alina - Florina Sorescu - Membru
doamna Paulica Dragusin - Membru
domnul Sorin Vaduva - Membru
domnul Daniel – Puiu Neagu – Membru supleant
domnul Eduard Emilian Tudor – Membru supleant

s-a intalnit in data de 09.01.2017, orele 11^{30} in vederea analizarii rapoartelor de evaluare intocmite de catre S.C. Danina Star S.R.L. pentru spatiile cu destinatia de cabinete medicale pentru care sunt incheiate contracte de concesiune cu Municipiul Ploiesti.

In cadrul sedintei s-au stabilit urmatoarele:

- membrii Comisiei au procedat la desemnarea Presedintelui si Secretarului Comisiei de negociere a redeventei privind contractele de concesiune pentru spatiile cu destinatia de cabinete medicale, dupa cum urmeaza:

Presedinte: VISCAN ROBERT IONUT
Secretar: VĂDUVA SORIN

- Comisia a luat act TUDOR EDUARD

- INITIERE HCL.

Comisia de negociere a redeventei privind contractele de concesiune pentru spatiile cu destinatia de cabinete medicale

Domnul Robert Ionut Viscan

Domnul Constantin – Gabriel Minea

Doamna Alina - Florina Sorescu

Doamna Paulica Dragusin

Domnul Sorin Vaduva

Domnul Daniel – Puiu Neagu

Domnul Eduard Emilian Tudor

ANEXA Nr. 1
la H.C.L. 11 / 2017

S.C. DANINA STAR S.R.L.

Str. Gheorghe Lazar nr.25 Braşov 500090 ROMANIA
Tel: 0268.547.169 Fax: 0268.547.168
E-mail : office@daninastar.ro Web : www.daninastar.ro
Reg. Com. J 08 / 3836 / 1992 Cod Fiscal : R 3581471

ISO 9001 QSCert ISO 14001 QSCert
Societate certificata in:
Sistemul de Management al Calitatii
Sistemul de Management de Mediu

PROIECTARE
- consultanta
- arhitectura si design;
- rezistenta si instalatii;
- urbanistica P.U.D., P.U.Z., P.U.G.;
- constructii civile si industriale;
- studii de fezabilitate.

CADASTRU - TOPOGRAFIE - GEODEZIE
- ridicari topografice;
- identificari de terenuri si puneri in posesie;
- expertize de granituire si litigii de hotare;
- intabulari titluri de proprietate;
- dezmembrari, contopiri;
- determinari puncte GPS.

EXPERTIZE - EVALUARI
- proprietati imobiliare;
- bunuri mobile;
- active corporale;
- active necorporale;
- societati comerciale;
- consultanta expertize judiciare.

RAPORT DE EVALUARE

CABINET MEDICAL INDIVIDUAL
Dr. GIRLICEL IOANA
situat în
Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti
str. Andrei Muresanu nr. 56

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

NR. LUCRARE: 7135 / 2016 / 2 / 9

S.C. DANINA STAR S.R.L. J 08 / 3836 / 92 BRAŞOV - ROMÂNIA

DIRECTOR GENERAL,
Dan Zubcov

SINTEZA LUCRĂRII

S.C. DANINA STAR S.R.L., inmatriculata la O.R.C. Brasov sub nr. J08/3836/1992 si avand Codul unic de înregistrare RO 3581471, reprezentată prin ing. Dan ZUBCOV – Director General, societate membru corporativ ANEVAR cu autorizatia nr. 0487, în baza Contractului de prestari de servicii nr. 7135/2016, a efectuat raportul de evaluare a **Cabinetului medical individual Dr. GIRLICEL IOANA** – situat in Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56.

1.1. Obiectul supus evaluării și scopul lucrării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie imobilul amplasat în municipiul Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56, identificat prin CF 137580 – Ploiesti, nr. cad. 137580, respectiv **Cabinetul medical individual Dr. GIRLICEL IOANA** situat la etaj 2 – compus din cabinet consultatii având Au = 26,54 mp + 31,41 mp suprafete comune dependinte (22,36 mp – comun din etaj 2 – grup sanitar, hol, paliere; 2,73 mp – hol, paliere comune din etaj 1; 6,32 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter).

Aria utila totala ce revine cabinetului medical individual Au_{total} = *57,95 mp reprezinta 1,69%* din $Au_{total\ cladire}$ = 3439,07 mp.

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață în vederea concesionarii în baza HG nr. 884/2004.

Proprietarul imobilului: MUNICIPIUL PLOIESTI.

1.2. Data evaluării: 05.10.2016.

Data inspectării proprietății imobiliare: 30.09.2016

1.3. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2016
- Extras CF 137580 – Ploiesti
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- Planuri constructie
- Contract de concesiune nr. 21417/07.12.2011
- Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire, Ed. IROVAL Bucuresti, 2010
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 05.10.2016
- Inspecția efectuată de expert în data de 30.09.2016.

1.4. Valoarea propusă

În urma analizării datelor prezentate și a aplicării metodelor de evaluare adecvate, opinia evaluatorului este că *valoarea de piață* a proprietății imobiliare este:

Cabinet medical + suprafete comune: 21.963 EUR, echivalent 98.014,28 RON,

Pentru concesionare se considera o redeventa de :
15,16 EUR/an/mp, echivalent a 67,65 RON/an/mp.

curs RON / EUR = 4,4627 RON din 05.10.2016

valori obținute prin metoda costurilor – constructie, si comparatii directe – teren

(valorile nu contin TVA)

1.5. Argumente privind valoarea propusă

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabilă in condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la proprietatea imobiliară menționată mai sus;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Data: 05.10.2016

Evaluator autorizat,
Ing. Ioan Palicki

PALICKI IOAN
Legitimatia Nr. 14961
Valabil 2016
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că :

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părtinitori față de vreuna din părțile implicate.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din Romania)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Activele supuse evaluării au fost inspectate personal de către evaluator.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

05.10.2016

Evaluator autorizat,
Ing. Ioan PALICI

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
PALICI
IOAN
Legitimația Nr. 14961
Valabil 2016
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

CUPRINS

	Sinteza lucrării	1
	Declarație de certificare	2
1.	**GENERALITĂȚI**	4
1.1	Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluării	4
1.2	Scopul evaluării	4
1.3	Utilizarea evaluării	4
1.4	Baza de evaluare. Tipul valorii estimate. Premisele evaluării	4
1.5	Data inspecției	4
1.6	Data estimării valorii	5
1.7	Moneda raportului	5
1.8	Standardele aplicabile	5
1.9	Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare	5
1.10	Ipoteze generale	6
1.11	Conditii limitative	6
1.12	Clauza de nepublicare	6
1.13	Responsabilitatea față de terți	6
2.	**PREZENTAREA DATELOR**	7
2.1	Descrierea juridică a proprietății imobiliare	7
2.2	Situația juridică	7
2.3	Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare	7
2.4	Descrierea proprietății imobiliare	7
3.	**ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE**	9
3.1	Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare	9
3.2	Analiza cererii	9
3.3	Analiza ofertei	9
3.4	Echilibrul pieței	9
4.	**EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**	10
4.1	Date privind modul de realizare a evaluării	10
4.2	Abordarea prin comparația vânzărilor	10
4.3	Abordarea prin cost	10
4.4	Abordarea pe bază de venit	12
5.	**EVALUAREA CABINETULUI MEDICAL**	13
5.1	Generalități	13
5.2	Cea mai bună utilizare	13
5.3	Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda comparațiilor vânzărilor	15
5.4	Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda costurilor	15
5.5	Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda capitalizării venitului	15
6.	**RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI**	16

Anexa 1 – Evaluarea proprietatii imobiliare prin metoda costului de inlocuire
Anexa 2 – Evaluarea construcției prin metoda capitalizării venitului
Anexa 3 – Calculul cotei de constructie aferente cabinetului medical
Anexa 4 – Imagini exterioare – interioare ale policlinicii
Anexa 5 – CF 137580 – Ploiesti
Anexa 6 – Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Anexa 7 – Planuri constructie
Anexa 8 – Situatia spatiilor cu destinatia de cabinete medicale in vederea renegocierii redeventei

Capitolul 1
PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluarii

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie imobilul amplasat în municipiul Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56, identificat prin CF 137580 – Ploiesti, nr. cad. 137580, respectiv **Cabinetul medical individual Dr. GIRLICEL IOANA** situat la etaj 2 – compus din cabinet consultatii având Au = 26,54 mp + 31,41 mp suprafete comune dependinte (22,36 mp – comun din etaj 2 – grup sanitar, hol, paliere; 2,73 mp – hol, paliere comune din etaj 1; 6,32 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter).

Aria utila totala ce revine cabinetului medical individual Au_{total} = *57,95 mp reprezinta 1,69%* din $Au_{total\ cladire}$ = 3439,07 mp.

Cabinetul medical individual susmenționat este proprietatea MUNICIPIULUI PLOIESTI care are calitatea de concedent în Contractul de concesiune în favoarea concesionarului **Dr. GIRLICEL IOANA**.

Acest spațiu este inclus în HCL nr. 506/2011 – *Hotarire a Consiliului Local privind concesionarea spatiilor cu destinatie medicala din Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti situat in Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56.*

1.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață în vederea concesionarii în baza HG nr. 884/2004.

1.3. Utilizarea evaluării

Prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Municipiului Ploiesti, în calitate de **client** și Cabinetul medical concesionat de **Dr. GIRLICEL IOANA** în calitate de **destinatar**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate Premisele evaluarii

Metodologia de calcul ține cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare. Avand in vedere cerintele beneficiarului, baza de evaluare va fi ***valoarea de piata*** *(conform SEV 100 – Cadrul general).*

Valoarea de piata, conform SEV 100 – Cadrul general, este *suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluarii, intre un cumparator hotărât si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepărtinitoare,, dupa un marketing adecvat și in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.*

Metodologia de evaluare aplicata include abordarea prin costuri si abordarea pe bază de venit.

Abordarea prin costuri se bazează pe estimarea valorii de inlocuire prin costul de inlocuire net, tinind seama de deprecierile fizica, functionala si externa aplicate constructiei.

Abordarea pe baza de venit se bazează pe determinarea valorii proprietatii prin metoda actualizarii veniturilor pe care le poate obține proprietarul prin concesionarea sau închirierea acesteia.

Premisa evaluării este –utilizarea în continuare a proprietății imobiliare ca și cabinet medical.

1.5. Data inspecției

Inspectia proprietatii a fost realizata in 30.09.2016. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (stare fizica, descriere, activitate desfasurata).

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau defecte ascunse ale proprietatii.

1.6. Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data de 05.10.2016, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data evaluarii este **05.10.2016.**

1.7. Moneda raportului. Modalități de plată

Opinia finală a evaluării va fi prezentata in RON si in EUR. Cursul de schimb utilizat pentru transpunere este de **4,4627 RON/EUR**, comunicat de BNR pentru data de 05.10.2016.

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atâta vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (cursul de schimb si evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.). Valorile exprimate nu contin TVA.

1.8. Standardele aplicabile

Metodologia de calcul a „*valorii de piață*" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportarea evaluării
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

Procedura de evaluare parcurge următoarele etape:

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

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

1.9 Sursele de informații care au stat la baza intocmirii raportului de evaluare

Informatiile si sursele de informatii utilizate in acest raport sunt:

- CF 137580 – Ploiesti
- Planuri ale constructiei
- Informatii culese pe teren de catre evaluator (privind pozitionarea, zona in care este amplasata proprietatea, etc.);
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata municipiului Ploiesti, informatii privind cererea si oferta preluate de la agentii imobiliare si din publicatii de profil;
- Adresele de pe internet: www.imobiliare.ro., www.equinox.ro.
- Responsabilitatea asupra veridicitatii informatiilor preluate de la solicitantul lucrării apartine celor care le-au pus la dispozitia evaluatorului.

1.10. Ipoteze generale

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar 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;

- Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere dar nu li se acorda garantii pentru acuratete;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidentiate ale proprietatii. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru existenta vreunui contaminant, nici nu ne angajam pentru o expertiza sau o cercetare stiintifica necesara pentru a fi descoperit.
- Evaluatorul nu are cunostință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul nu a facut o expertiza tehnica a bunurilor sau a partilor componente, nici nu a inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna corespunzatoare unei exploatari normale. Opinia asupra starii partilor neexpertizate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea lor.
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.11. Condiții limitative

- Orice alocare a valorii totale estimate in acest raport, nu trebuie utilizata in combinatie cu nici o alta evaluare, in caz contrar ele fiind nevalide.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu confera dreptul de publicare
- 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.

1.12. 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 evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.3, atrage dupa sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.13. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct.1.3. Raportul este confidențial, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Capitolul 2
PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea juridică a proprietății imobiliare

Date generale privind dreptul de proprietate:

Dreptul de proprietate este dreptul real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Identificarea proprietății imobiliare ce face obiectul acestui raport s-a făcut pe baza documentelor prezentate de client.

Cabinetul medical evaluat în prezenta lucrare este identificat prin *„Situatia spatiilor cu destinatia de cabinete medicale in vederea renegocierii redeventei situate in Ploiesti, strada Andrei Muresanu nr. 56"* și este compus din cabinet consultatii având Au = 26,54 mp + 31,41 mp suprafete comune dependinte (22,36 mp – comun din etaj 2 – grup sanitar, hol, paliere; 2,73 mp – hol, paliere comune din etaj 1; 6,32 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter).

În Anexa 8 este prezentată *Situatia spatiilor cu destinatia de cabinete medicale in vederea renegocierii redeventei situate in Ploiesti, strada Andrei Muresanu nr. 56.*

2.2. Situația juridică

Cabinetul medical susmenționat este proprietatea MUNICIPIULUI PLOIESTI care are calitatea de concedent în Contractul de concesiune în favoarea concesionarului **Dr. GIRLICEL IOANA.**

Se evalueaza dreptul de proprietate aparținând MUNICIPIULUI PLOIESTI pentru proprietatea imobiliară situată în Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr.56 – Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti.

În Anexa 3 este prezentat calculul cotei de constructie si teren aferente cabinetului medical.

În Anexa 7 sint prezentate planurile proprietății imobiliare întocmite de S.C. PROTELCO S.A. Campina, puse la dispoziție de către client și însușite de evaluator în urma inspecției efectuate în data de 30.09.2016.

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 30.09.2016, în prezența concesionarilor. Au fost preluate și analizate informații referitoare la proprietate, s-au realizat descrieri ale proprietății.

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se află în zona mediana a municipiului Andrei Muresanu, respectiv zona B de amplasare (conform HCL 553/21.11.2011).

Caracterul preponderent al zonei este rezidential, combinat cu spații comerciale, etc.

Unități edilitare: rețele urbane de energie electrică, apă, canalizare, gaze, telefonie, cablu TV.

Gradul de poluare (rezultat din observații ale evaluatorului, fără expertizare): absența poluării.

Ambient: liniștit.

Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:

Zona mediana, amplasare buna, dotări și rețele edilitaree bune. Poluare absentă. Ambient civilizat.

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Cabinetul medical evaluat este situat în Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr.56 – Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti, și este identificat prin Documentatia cadastrala efectuata de S.C. PROTELCO S.A. Campina.

Proprietatea imobiliara, situata intr-o constructie S+P+3E edificata in anii 1980, este compusa din cabinete medicale, birou administrator, holuri, grupuri sanitare.

Clădirea – este o construcție tip S+P+3E, din ziduri portante de caramida, fundație continua din beton armat.

Planșeele sint din beton armat, pereții din cărămidă, iar învelitoarea clădirii este tip terasa cu termohidroizolatie.

Finisajele interioare actuale sunt de calitate medie – tencuieli pe zidărie de cărămidă și glet de ipsos atât la pereți cât și la tavane. Tâmplăria exterioară este din lemn de rasinoase cu geamuri duble.

Pardoselile sunt: gresie in cabinetele medicale, si mozaic in celelalte incaperi si holuri.

Încălzirea se face cu agent termic livrat de DALCHIA Ploiesti.

Iluminatul se face prin corpuri de iluminat de tip fluorescent.

Ca și instalații: alimentarea cu energie electrică se face din rețeaua stradală existentă. Instalația electrică cuprinde circuite separate pentru iluminat și circuite pentru prize. Alimentarea cu apă se face prin rețeaua stradală existentă, iar apele menajere se evacuează la rețeaua centralizată de canalizare a municipiului.

Starea tehnică a clădirii este "buna".

Calculul suprafețelor s-a făcut pe baza cotelor din planșele anexate puse la dispozitie de beneficiar, rezultind urmatoarele:

- Suprafata construita, Ac = 1232,32 mp
- Suprafata desfasurata, Ad = 4086,8 mp
- Suprafata utila totala, Au_{totala} = 3439,07 mp, din care:
  - Suprafata utila subsol, Au_{subsol} = 582,94 mp
  - Suprafata utila parter, Au_{parter} = 1232,32 mp
  - Suprafata utila etaj I, $Au_{etaj\ I}$ = 540,57 mp
  - Suprafata utila etaj II, $Au_{etaj\ II}$ = 542,42 mp
  - Suprafata utila etaj III, $Au_{etaj\ III}$ = 540,82 mp
- Inaltimea medie, Hmed = 3,0 m.

Capitolul 3
ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

3.1. Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare

Piața reprezintă un mediu în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor.

Conceptul de piață este reprezentat de capacitatea cumpărătorilor și a vânzătorilor de a-și desfășura activitatea fără restricții. Participanții din piață pot fi cumpărători, vânzători, proprietari, debitori, creditori, investitori sau intermediarii.

La momentul actual, municipiul Ploiesti dispune de spitale, policlinici, peste 100 de farmacii, circa 150 de cabinete medicale si peste 200 de cabinete stomatologice

Piața studiată, pentru cabinetele medicale, este cea a acestor feluri de spații situate în construcții independente, în apartamente situate în blocuri de locuințe sau case, în spații similare celor comerciale de la parterul blocurilor de locuințe.

Natura zonei studiate este: cartier rezidențial de case si blocuri situat in zona mediana a municipiului Ploiesti.

3.2. Analiza cererii

Cererea reprezintă numărul de proprietăți de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care factorii: populația, venitul, prețurile viitoare și preferințele consumatorilor rămân constante.

In prezent se manifesta o cerere în creștere pentru spații destinate cabinetelor medicale sau conexe actului medical, cererea fiind valabilă pentru spații medicale moderne și cu dotări la nivelul tehnicii actuale și a standardelor medicale ale U.E..

3.3. Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp.

Oferta de spatii medicale este mare fata de cerere, acest fapt datorindu-se posibilitatilor reduse de cumparare a cadrelor medicale, posibilitati coroborate cu faptul ca bancile nu ofera credite avantajoase.

3.4. Echilibrul pieței

In acest moment piata este dezechilibrata, deoarece oferta este relativ mare iar cererea este scazuta, ca urmare a faptului că puterea de cumpărare a angajaților din sistemul medical este redusă, cu puține excepții care au reușit să dezvolte o bază privată a sistemului medical românesc.

Totuși, se prezumează că sistemul medical privat va lua amploare odata cu reducerea efectelor crizei economice si relansarea economica precum si cu relaxarea creditarilor.

Din analiza bazei de date proprii, prețurile pentru proprietăți similare (cabinete medicale in cladiri independente) sint cuprinse între 250 EUR/mpAd și 400 EUR/mpAd, iar chiriile pentru astfel de spații sînt cuprinse între 5 – 10 EUR/mp/lună.

Capitolul 4
EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Date privind modul de realizare a evaluării

Selectarea metodelor de evaluare cât și modalitățile de aplicare s-a făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai apropiată de cea la care ar fi încheiată tranzacția.

La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație.

Evaluatorul prezintă în raport elemente descriptive, fotografii ale proprietății imobiliare, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia și a ajuta la determinarea aprecierilor calitative și cantitative.

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Evaluările bazate pe piață utilizează, în mod normal una sau mai multe abordări în evaluare, prin aplicarea principiului substituției, utilizând informații derivate din piață. Acest principiu arată că o persoană prudentă nu va plăti pentru un bun sau serviciu mai mult decât costul de achiziții pentru un bun sau serviciu acceptabil ca substitut, în absența factorilor timp, risc sau neadecvare. Costul cel mai mic al celei mai bune alternative, pentru un bun substitut sau pentru un bun identic, va tinde să reflecte valoarea de piață.

În prezenta lucrare se estimează "*Valoarea de piață*".

Valoarea de piață a proprietății imobiliare poate fi estimată prin următoarele abordări:

- prin comparația vânzărilor;
- prin cost;
- pe bază de venit.

4.2. Abordarea prin comparația vânzărilor

Această metodă analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru proprietăți similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate in mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor efectuate în zona.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea imobiliară „de evaluat" și celelalte proprietăți deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Estimarea valorii proprietății imobiliare se realizează conform relației:

valoarea proprietății evaluate = prețul proprietății comparabile ± corecții

4.3. Abordarea prin cost

S-a realizat prin aplicarea *metodei costurilor de inlocuire,* metodă care constă în aplicarea costurilor unitare pentru diferite componente ale clădirii, exprimate în unități de măsură adecvate.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

1. Stabilirea costului de constructie a unei clădiri similare noi cu ajutorul lucrarii "Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire", ed. IROVAL, 2010;

2. Determinarea valorii rămase la acelasi nivel de preturi, pe baza Normativului Pu135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999 si care stabileste coeficienti de uzura fizica a mijloacelor fixe din grupa 1 – constructii).

Pentru determinarea valorilor unitare si totale a fiecarui obiect de constructii ce se evalueaza se parcurg urmatoarele etape:

• documentatie privind cladirea care urmeaza a fi evaluata, prin studierea planurilor partiale puse la dispozitie de client;

• cercetarea obiectului la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente;

• se efectuaza incadrarea cladirii intr-unul din tipurile de clădiri ale căror costuri sînt calculate în "Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire", ed. IROVAL, 2010;

• se calculeaza valoarea unitara si totala a construcției similare noi;

• se stabileste valoarea ramasa prin diminuarea valorii de inlocuire cu pierderea de valoare datorita deprecierilor care afecteaza cladirea.

Determinarea valorii rămase, prin estimarea deprecierii cumulate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de înlocuire brut al construcției similare noi, ce există la construcția existentă, din cauze **fizice, funcționale** sau **externe.**

Formula folosită este:

Cost brut – Depreciere = Valoare, respectiv:

CIN = Cost de înlocuire brut (nou) – Deprecieri(fizică + funcțională + externă)

În cazul prezentei lucrări s-a luat în considerare deprecierea fizică estimată pe baza Normativului P 135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999) care stabileste coeficientii de uzura fizica a mijloacelor fixe din grupa 1 – constructii.

Conform anexei 45 din Normativul P135/99, ponderea subansamblelor unei clădiri din întregul acesteia, se prezintă astfel:

- Structura de rezistență - pondere 40%
- Închideri și compartimentări - pondere 17%
- Finisaje - pondere 25%
- Instalații - pondere 18%

În cadrul inspecției efectuate asupra imobilului evaluat, se apreciază prin observare directă deprecierea fizică a fiecărui subansamblu, iar prin cumulare ponderată rezultă deprecierea fizică totală a imobilului.

Deprecierea functionala este pierderea de valoare a proprietatii ca rezultat al progresului în domeniul asistentei medicale. Deprecierea functionala este independenta de orice deteriorare fizica a proprietatii. Având în vedere că la data evaluării, cabinetul medical se ridica la standardele actuale, evaluatorul apreciaza o **depreciere functionala 0%.**

Deprecierea externă este pierderea de valoare a proprietatii ca rezultat al actiunii unor factori externi activului. Factorii de baza in deprecierea economica sunt: cererea redusa, concurenta acerba, scăderea nivelului de trai al populatiei.

Avand in vedere că la momentul actual, cu toate ca sintem intr-o continua criza economico – financiara, spatiul este utilizat in limite de functionare, evaluatorul apreciaza o **depreciere externă 0%.**

4.4. Abordarea pe bază de venit

Abordarea pe baza de venit, ia în considerare valoarea prezentă a beneficiilor viitoare ca procedeu de măsurare a valorii.

Capitalizarea veniturilor, este una din metodele prin care veniturile viitoare previzionate (așteptate) sunt convertite în valoare. Principalii termeni utilizați în abordarea pe bază de venit sînt:

- Venitul net din exploatare (VNE), care reprezintă venitul net anticipat rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare. Venitul net din exploatare se exprimă ca o sumă anuală.
- Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată de piață și rezultă dintr-o comparație a vânzărilor de proprietăți comparabile. Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparației directe – analiza tranzacțiilor recente de proprietăți comparabile.
- Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultă dintr-o analiză comparativă pe ramura.

Capitalizarea veniturilor este procesul de transformare a unei serii de tranșe periodice anticipate de venit, în valoarea lor prezentă. Folosirea capitalizării veniturilor în valoarea proprietăților imobiliare este bazată pe premiza că valoarea este suma prezentă a beneficiilor previzionate sau anticipate exprimate în bani.

Evaluarea se face din punctul de vedere al unui investitor interesat și informat și este bazată pe venitul produs de proprietate, mai puțin pierderile din neocuparea integrală a proprietății – spații neocupate, neâncasarea la timp a chiriei, alte venituri nerealizate.

Formula de calcul este:

Valoarea proprietății imobiliare = Venit / rata de capitalizare

Capitolul 5
EVALUAREA CABINETULUI MEDICAL

5.1. Generalități

Cabinetul medical evaluat în prezenta lucrare face parte integrantă din imobilul situat în Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr.56 – Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti.

Având în vedere acest fapt, evaluarea se va realiza pentru întreg imobilul, urmând ca în final să se realizeze alocarea valorii pentru spatiul studiat.

5.2. Cea mai bună utilizare

Conceptul de ***cea mai buna utilizare*** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare.

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

Cea mai buna utilizare este determinata de fortele competitive de pe piata. Analiza se poate realiza in doua cazuri: (1) cea mai buna utilizare a terenului considerat liber si (2) cea mai buna utilizare a terenului construit.

Exista patru conditii care trebuie respectate simultan, prin prisma carora se realizeaza aceasta analiza. Cea mai buna utilizare trebuie sa fie: *admisibila legal, fizic posibila, financiar fezabila si maxim productiva.*

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează valoare, evaluatorul putând începe selecția de la proprietăți comparabile și să estimeze valoarea terenului.

În ce privește utilizarea terenului construit, se menționează următoarele aspecte:

- terenul deținut în proprietate indiviză este ocupat in proportie de ≈20%;
- imobilele existente în zonă sunt de natura spatiilor rezidențiale, fapt ce determină drept cea mai bună utilizare a terenului construit **utilizarea actuală**.

5.3. Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda comparațiilor vânzărilor

Abordarea prin metoda comparațiilor vânzărilor compară proprietatea de evaluat cu alte proprietăți similare.

În abordarea prin metoda comparațiilor vânzărilor trebuie să existe o bază rezonabilă pentru comparații prin referirea la proprietăți imobiliare similare. Aceste proprietăți imobiliare similare trebuie să funcționeze în acelasi domeniu de activitate ca si subiectul evaluat sau într-un domeniu care răspunde acelorasi variabile economice. Comparația trebuie făcută într-o manieră clară si fără ambiguități.

Negasindu-se proprietati comparabile, cu aceleasi functiuni, care sa constituie baza de estimare a unei valori de piata – nu s-a aplicat aceasata metoda de evaluare.

5.4. Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda costurilor

Evaluarea construcției prin metoda costurilor s-a realizat prin costuri segregate, respectiv incadrarea in niste tipuri generice, tipuri la care s-au estimat costuri de inlocuire brute actuale tinand cont de structura constructiva, destinatie, dotari.

Costul de inlocuire brut unitar s-a multiplicat cu suprafața desfasurată a cladirii rezultand astfel *costul de inlocui brut total*; aplicand deprecierea constatata la inspectia pe teren si o depreciere

funcțională de 0% datorată adecvării funcționale a clădirii cu standardele actuale în domeniul sănătății, precum si o depreciere externa de 0%, s-a obtinut *costul de inlocuire net al cladirii.*

Valoarea constructiei estimata prin metoda costurilor, conform Anexei 1:

4.848.790 RON = 1.086.515 EUR

5.5. Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda capitalizării venitului

Pentru estimarea valorii prin capitalizarea venitului se aplica o serie de ipoteze speciale enuntate in Anexa 2.

Valoarea constructiei estimate prin metoda capitalizării venitului, conform Anexei 2:

4.790.039 RON = 1.073.350 EUR

Capitolul 6
RECONCILIEREA ȘI ALOCAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea intregii constructii obtinuta prin cele două abordări este următoarea:
Metoda costurilor: **1.086.515 EUR, respectiv 4.848.790 RON**
Metoda capitalizării venitului: **1.073.350 EUR, respectiv 4.790.039 RON**

Valoarea de piață în opinia evaluatorului este **valoarea obținută prin metoda costului de inlocuire**, care ține seama de dimensiunile generice ale proprietății, de costurile de realizare a acesteia și de deprecierile pe care le prezintă.

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, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport.

Valoarea estimata se refera la proprietatea imobiliară situată in Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56.

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata.

Valoarea nu contine taxa pe valoarea adaugata.

În concluzie :

Valoarea de piață a întregii constructii este :

1.086.515 EUR

echivalent **4.848.790 RON**

curs RON / EUR = 4,4627 RON din 05.10.2016.

Alocarea valorilor se face astfel:

- Valoarea construcției, estimate prin metoda costurilor, conform Anexei 1, este:
  - **1.086.515 EUR, respectiv 4.848.790 RON**
  - **respectiv: 379 EUR/mpAu, respectiv 1.692 RON/mpAu**

Alocarea valorilor pentru cabinetul medical** concesionat de **Dr. GIRLICEL IOANA

Valorile aferente spatiului conform Anexei 8 sînt:

Au_{total} = 57,95 mp (reprezinta 1,69% din Au_{total} = 3439,07 mp)

Corespunzător acestor valori și a valorii proprietății imobiliare

- Valoarea cabinetului medical și a părților de uz comun aferente:

$Vcabinet = Au_{total} \cdot V_{unitară}$

Vcabinet = 57,95 mp · 379,0 EUR/mp = 21.963 EUR

Vcabinet = 21.963 EUR, respectiv ≈ 98.014,28 RON

Pentru concesionare se considera o redeventa de :
15,16 EUR/an/mp, echivalent a 67,65 RON/an/mp.
curs RON / EUR = 4,4627 RON din 05.10.2016.

Evaluator autorizat,
Ing. [illegible]

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - PALICI IOAN Legitimația Nr. 14961 Valabil 2016 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

ANEXA 1

EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE PRIN METODA COSTULUI DE INLOCUIRE

CENTRUL DE DIAGNOSTIC SI TRATAMENT PLOIESTI

Proprietar: MUNICIPIUL PLOIESTI

Denumire și adresă obiectiv: CENTRUL DE DIAGNOSTIC SI TRATAMENT Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56

Data evaluării: 05.10.2016

Suprafața construită Sc (mp) = 1,232.3

Suprafața desfașurat construită **Sdc (mp) =** **3,439.1**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (RON/mp)	Total cost (RON)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Coeficient actualizare	Cost total (RON)
		A	B	C=AxB	D 1.006	E 1.036	F	G=CxDxExF
Suprastructură / Structură								
1	**7CLBTIPB**	3,439.1	846.0	2,909,453.2	1.006	1.036	1.1674	**3,539,882.2**
	Total							**3,539,882.2**
Finisaj interior								
1	**FICLBTIPB**	3,439.1	934.7	3,214,498.7	1.006	1.036	1.0569	**3,540,828.5**
	Total							**3,540,828.5**
Instalații electrice								
1	**IECLBTIPB**	3,439.1	141.5	486,628.4	1.006	1.036	1.0244	**519,546.9**
	Total							**519,546.9**
Instalații sanitare								
1	**ISCLBTIPB**	3,439.1	107.1	368,324.4	1.006	1.036	0.9983	**383,221.0**
	Total			0.0				**383,221.0**
Instalații de încălzire cu / fară ventilație								
1	**IVCLBTIPB**	3,439.1	132.0	453,957.2	1.006	1.036	1.0198	**482,489.3**
	Total							**482,489.3**
Terasă								
1	**TERNECIRC**	1,232.3	439.4	541,481.4	1.006	1.036	0.9981	**563,268.3**
	Total							**563,268.3**
Finisaj fațadă clădire (calcul pentru suprafețele opace)								
1	**FVINAR**	2,579.3	149.4	385,347.8	1.006	1.036	1.036	**401,615.6**
	Total							**401,615.6**

TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON)	**9,430,851.8**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON/MP)	**2,742.3**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (RON)	**7,605,525.7**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (RON/MP)	**2,211.5**

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii CENTRULUI DE DIAGNOSTIC SI TRATAMENT

Sdc (mp) = **3,439.1**

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (RON)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată**(1)** (RON)	Valoare rămasă actualizată (EUR)
1	Structură de rezistență	3,539,882.2	30%	2,477,917.5	555,250.7
2	Finisaj	3,540,828.5	40%	2,124,497.1	476,056.4
3	Instalații electrice	519,546.9	40%	311,728.1	69,851.9
4	Instalații sanitare	383,221.0	40%	229,932.6	51,523.2
5	Instalații de încălzire	482,489.3	40%	289,493.6	64,869.6
6	Învelitori și terase	563,268.3	40%	337,961.0	75,730.2
7	Fațadă	401,615.6	40%	240,969.4	53,996.3
Total cost cu tva (RON)		**9,430,851.8**		**6,012,499.3**	**1,347,278.4**
Total cost cu tva (RON/MP)		**2,742.3**		**1,748.3**	**391.8**
Total cost fără tva (RON)		**7,605,525.7**		**4,848,789.8**	**1,086,514.8**
Cost Ad fără tva (RON/mp; EUR/mp)				**1,409.9**	**316**
Cost Au fără tva (RON/mp; EUR/mp)				**1,691.9**	**379**

Note:

(1) Valoarea rămasă actualizată reprezintă costul de înlocuire brut (CIB) minus uzura fizică.

- **Pentru determinarea costului de înlocuire net (CIN) evaluatorul estimeaza ca deprecierea funcțională și deprecierea externă au valoarea 0.**
- **Cursul valutar la data evaluarii:** **4.4627 RON / EUR**

Întocmit
Evaluator autorizat
Ing. Ioan PALICI

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - PALICI IOAN Legitimatia Nr. 14961 Valabil 2016 Specializarea: EPI, EBM - ANEVAR -

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL

ANEXA 2

EVALUAREA CONSTRUCTIEI PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

Metoda are la bază următoarea relație :

Valoarea proprietății imobiliare = Venit / rata de capitalizare

Pentru estimarea valorilor chiriei de piata si a ratei de capitalizare se considera valabile valorile indicate de lucrarea « Valoarea oriunde este ea » nr. 11/06.2016 editata de ANEVAR.

Pentru insusirea acestor valori se considera valabile urmatoarele ipoteze speciale :

1. *Se asimileaza cabinetele medicale cu spatiile de birouri amplasate in cladiri de birouri de clasa B.*
2. *In cazul municipiului Ploiesti – considerat secundar pe piata birourilor – informatiile despre chiriile practicate se bazeaza pe cladirile de birouri moderne, indiferent de locatie.*
3. *Chiriile raportate sunt de tip contractual (nu se iau in considerare facilitatile acordate de catre proprietar : luni de chirie gratuita, contributie proprietar la amenajare spatiu, etc.).*
4. *Rata de capitalizare este estimata ca fiind raportul dintre Venitul Net din Exploatare (dupa deducerea din Venitul Brut Potential a cheltuielilor de exploatare si a pierderilor cauzate de gradul de neocupare) si pretul de tranzactionare / preturi negociate. In cazul oraselor secundare au fost destul de putine tranzactii transparente in ultimii ani, prin urmare este dificil de estimat rata de capitalizare.*
5. *Avind in vedere ipotezele speciale anterioare se adopta ca valabile pentru abordarea prin capitalizarea venitului valorile estimate de DARIAN DRS, astfel :*
   - ***Chirie contractuala cladire clasa B : 6 EUR / mp / luna***
   - ***Rata medie de neocupare : 15%***
   - ***Rata de capitalizare : 10%***
6. *Se considera suprafata utila inchiriabila ca fiind ≈60% din Au total = 3439,07 mp.*
   Au inchiriabil = Au total x 60%
   Au inchiriabil = 3439,07 x 60% = 2063,44 mp.

Detalii	Ipoteze	Calcul
Suprafata utila (mp) de inchiriat		***2,063.44***
Chiria lunara/mp de piata (valoarea medie)		***6.0***
Chiria lunara/mp practicata de firma		***6.0***
Chiria lunara (EUR/luna)		***12380***
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		148,560
Total VBP (eur/an)		148,560
Grad de ocupare		85%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		126,276
Total VBE (EUR/an)		126,276
Cheltuieli exploatare	15%	18,941
Venit net efectiv (EUR/an)		107,335
Total VNE (EUR/an)		107,335
Rata de capitalizare conform Anexei		10.0%
Multiplicator		10.00
Valoare randament (EUR)		***1,073,346***
rotund, EUR		**1,073,350 €**
Curs valutar la data evaluarii: 05.10.2016		**4.4627**
rotund, RON		**4,790,039**

Nota: 1. Cheltuieli exploatare: impozite, cheltuieli de reparatii, management, asigurari

Evaluator autorizat
Ing. Ioan PAUCI

ANEXA 3

Calculul cotei de construcție aferente

Cabinetului medical concesionat de **Dr. GIRLICEL IOANA**

1. **Date de calcul**

Conform Anexei 7 – Planurile constructiei:

- **Aria utila a spatiului, $Au_{cabinet}$ = 26,54 mp**
- **Aria utila a spatiilor comune dependinte, $Au_{dependinte}$ = 31,41 mp**
- **Aria utila a spatiului + Aria utila a spatiilor comune dependinte, Au_{total} = 57,95 mp**
  Suprafetele spatiilor comune dependinte sint: 22,36 mp – comun din etaj 2 – grup sanitar, hol, paliere; 2,73 mp – hol, paliere comune din etaj 1; 6,32 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter.

  Conform pct.2.4:
  - Suprafata utila totala a constructiei, Au_{totala} = 3439,07 mp

- **Aria utila a spatiului + Aria utila a spatiilor comune dependinte reprezinta 1,69% din Au_{totala} = 3439,07 mp**

- Total de plata:

  Au_{total} = 26,54 mp + 31,41 mp = 57,95 mp

Evaluator autorizat:
Ing. Ioan PALICI

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - PALICI IOAN Legitimația Nr. 14961 Valabil 2016 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

ANEXA 4

IMAGINI EXTERIOARE – INTERIOARE ALE POLICLINICII

O.R.L.

ANEXA 5

CARTE FUNCIARA NR. 137580 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploiesti

Nr.cerere	49372
Ziua	27
Luna	06
Anul	2014

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan
Adresa: Ploiesti, Strada Andrei Muresanu, nr. 56

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	137580	Din acte: 6290; Masurata: 6290	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	137580-C1	Ploiesti, Strada Andrei Muresanu, nr. 56	NU ESTE REABILITATA TERMIC, ARE LIFT

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
49372 / 27.06.2014		
	Act administrativ nr. 72, din 01.04.2003, emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI, act administrativ nr. 514/19-12-2013 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI; act administrativ nr. 203/28-05-2014 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI;	
B1	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1
	1 **MUNICIPIUL PLOIESTI**, CIF: 2844855, (domeniu public)	-

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

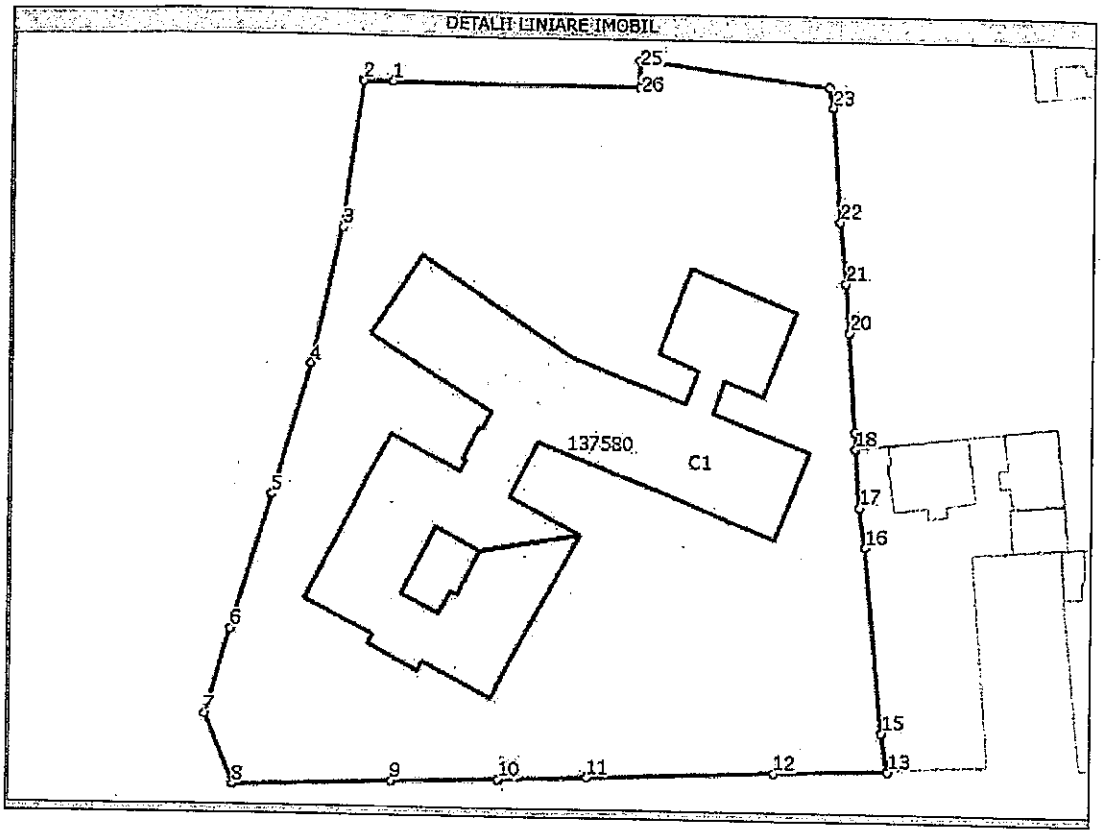
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Ploiesti, Strada Andrei Muresanu, nr. 56

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
137580	6290	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:6290	-	-	-	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	137580-C1	constructii administrative si social culturale	Din acte:1479; Masurata:1479	Cu acte	NU ESTE REABILITATA TERMIC, ARE LIFT

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (") (m)
1	2	3,8
3	4	17,5
5	6	17,8
7	8	9,5
9	10	13,6
11	12	23,3

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (") (m)
2	3	18,7
4	5	17,3
6	7	11,2
8	9	20,0
10	11	11,1
12	13	14,2

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

CARTE FUNCIARA NR. 137580 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (**) (m)
13	14	0,1
15	16	23,6
17	18	7,4
19	20	12,4
21	22	7,7
23	24	2,6
25	26	3,3

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (**) (m)
14	15	4,8
16	17	5,0
18	19	2,2
20	21	6,2
22	23	14,4
24	25	24,0
26	1	31,1

**** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.**
***** Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.**

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211,

Data soluţionării,
15/07/2014

Asistent-registrator,
MADALINA CLAUDIA STANCUTU

(semnătura)

Referent,

STAN EMILIA
REFERENT
(parafa si semnătura)

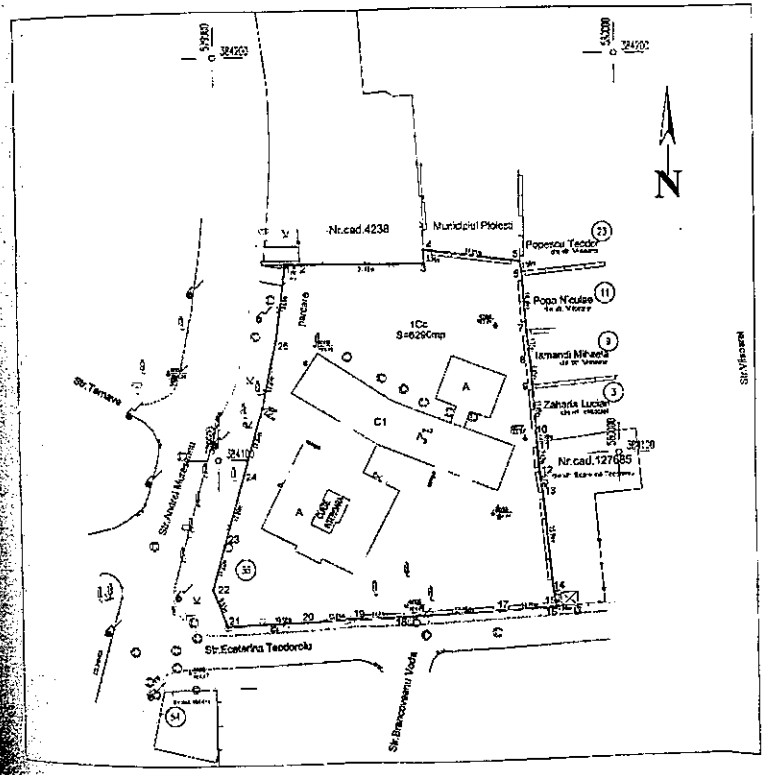
Data eliberării,
__/__/____
15-07-2014

ANEXA 6

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1: 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
13756	6290mp	Intravilan, mun.Ploiesti, str.Andrei Muresanu, nr.56,Jud. PRAHOVA
Cartea Funciara nr.		UAT: mun.Ploiesti, Jud. PRAHOVA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1	Cc	6290	-	imprejmuit
			-	
	Total	6290		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol(mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
C1	1479	-	S desfasurata= 4086mp S demisol= 699.96mp S parter= 1479.47mp S etaj 1= 635.55mp S etaj 2= 635.55mp S etaj 3= 635.55mp
Total	1479		

INVENTAR DE COORDONATE

SISTEM STEREOGRAFIC 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	384148.381	579917.317	3.764
2	384146.903	579921.101	31.117
3	384148.040	579952.217	3.344
4	384151.283	579952.155	24.013
5	384148.310	579975.071	2.573
6	384149.772	579976.407	14.364
7	384131.443	579977.400	7.749
8	384123.735	579978.178	6.153
9	384117.604	579976.702	12.447
10	384105.185	579979.530	2.180
11	384103.005	579979.555	7.429
12	384095.596	579980.098	5.018
13	384090.635	579980.524	23.593
14	384067.148	579983.060	4.809
15	384062.406	579983.866	3.135
16	384059.270	579983.849	14.135
17	384291.842	579999.670	23.330
18	384080.903	579948.383	11.140
19	384069.450	579935.252	13.612
20	384063.094	579921.643	19.592
21	384059.399	579901.865	9.526
22	384068.246	579898.132	11.220
23	384079.023	579901.252	17.799
24	384096.108	579906.243	17.314
25	384112.744	579911.041	17.520
26	384129.638	579914.618	19.691
	S=4253mp		

Suprafata totala masurata=6290mp
Suprafata din act= 6290 mp

Executant,
Semnatura si stampila

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-S-I Nr.6426 / 14.04.2014 Clasa I S.C. PROTELCO S.A. CÂMPINA ANCPI

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-PH-F Nr. 0144 Badulescu M. Daniela

Data:06.2014

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova
Semnatura si data
Stampila BCPI
SUBINGINER GR. III

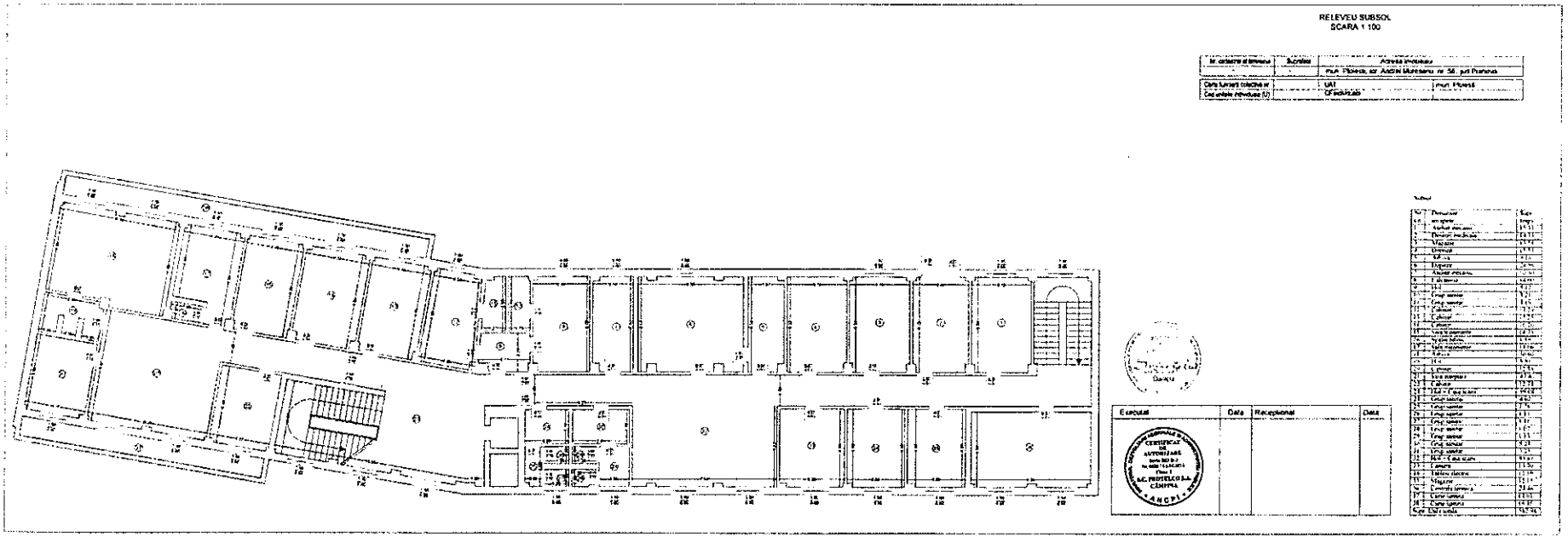
PLOIESTI

49372/ 1 IUL 2014

ANEXA 7

PLANURI CONSTRUCTIE

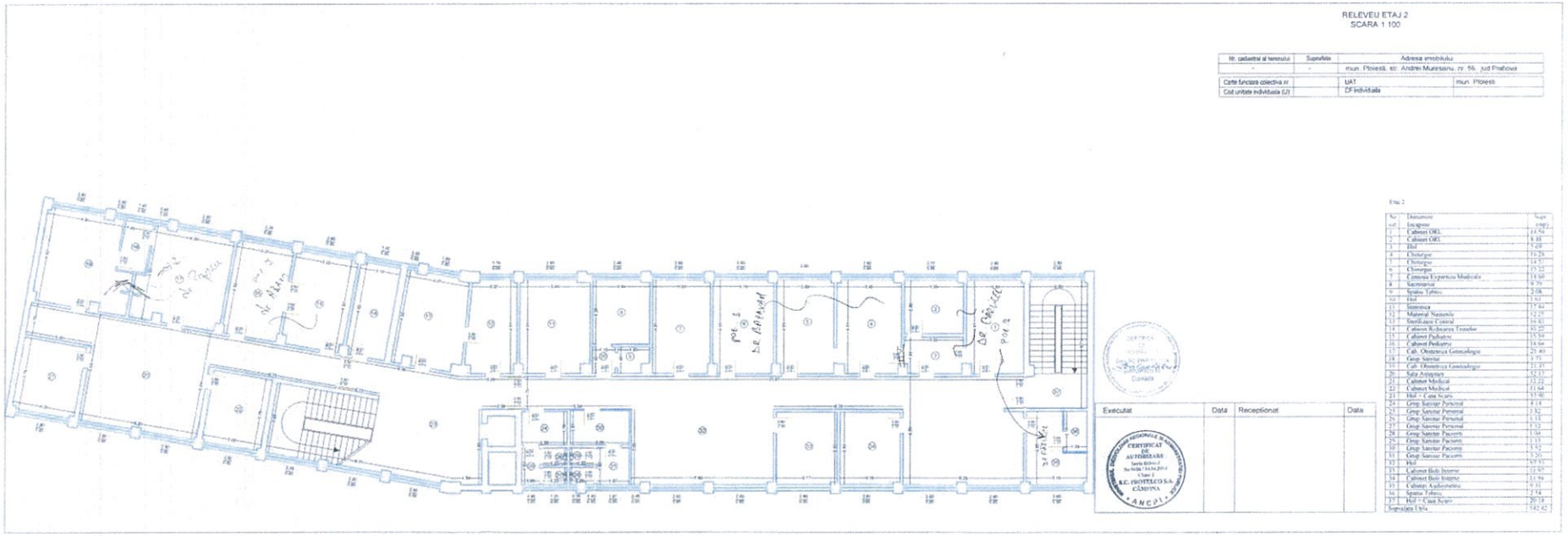
Plan SUBSOL



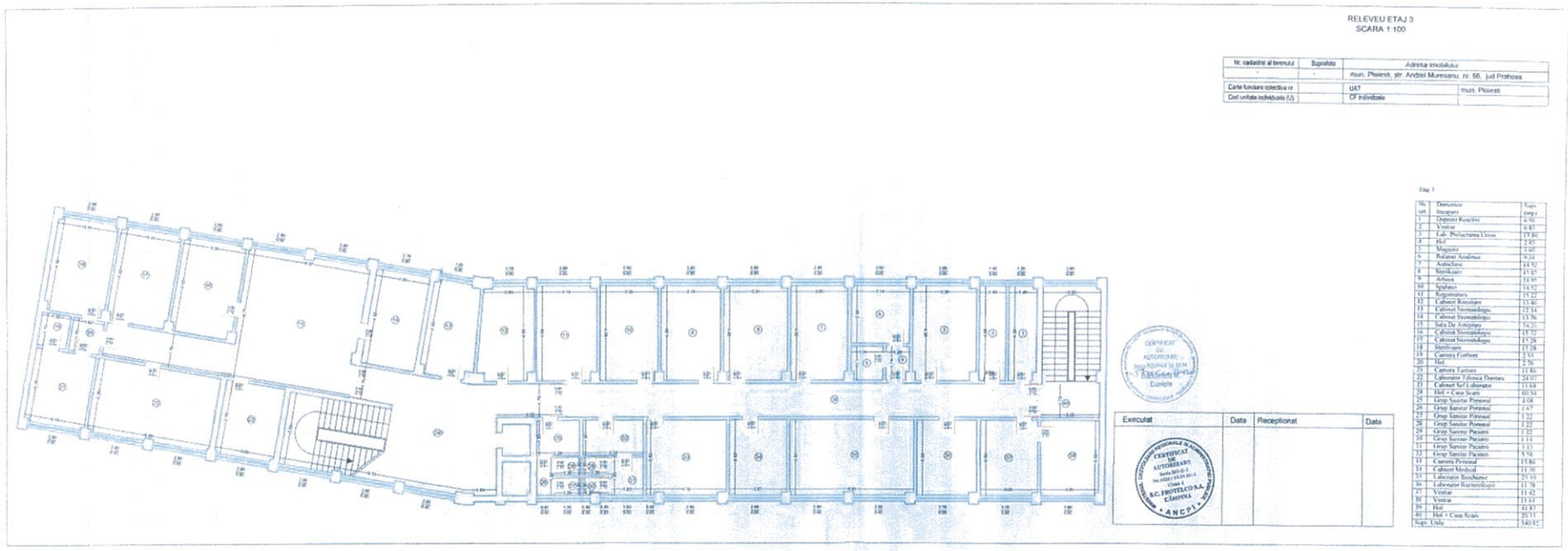
Plan PARTER

Plan ETAJ I

Plan ETAJ II



Plan ETAJ III



ANEXA 8

DIRECTIA GESTIUNE PATRIMONIU
SERVICIUL CONTRACTE

SITUATIA SPATIILOR CU DESTINATIA DE CABINETE MEDICALE IN VEDEREA RENEGOCIERII REDEVENTEI SITUATE IN PLOIESTI, STRADA ANDREI MURESANU NR.56

Nr. Crt.	Adresa spatiu Zona	Titular contract Nr. Contract / Data Durata contractului	Suprafata Utilizata detinuta in baza contractelor de concesiune	Mod de folosire	Data cand expira perioada de 5 (cinci) ani	Redeventa lei
1.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Caciuc Adrian 2143/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	37,50 /	tura	06.12.2016	170,02 lei
2.	Str. Andrei Muresanu nr.56	S.C. Dr. Popescu Nicolae SRL 2140/07.12.2011 07.12.2011-04.05.2022	97,53 /	tura	06.12.2016	467,03 lei
3.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr.Stanimir Gabriel 2140/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	102,13 /	tura	06.12.2016	489,05 lei
4.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Cargan Daniela 2140/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	31,46 /	tura	06.12.2016	150,61 lei
5.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr.Lucaci Marilena 2146/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	32,99 /	tura	06.12.2016	157,94 lei
6.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Mihaescu Elena Tania 2146/07.12.2011 07.12.2011-04.07.2024	37,16 /	tura	06.12.2016	177,99 lei
7.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr.Adam Mihaela 2141/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	66,06 /	tura	06.12.2016	311,43 lei
8.	Str.Andrei Muresanu nr.56	Dr.Stefanescu Ana Doina 2140/07.12.2011 07.12.2011-23.02.2019	26,77 /	tura	06.12.2016	128,19 lei

1

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL

9.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Gurlod Ioana 21411/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	57,85 /	euro	06.12.2016	277,43 lei
10.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Serb Daniela 21411/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	40,26 /	euro	06.12.2016	192,75 lei
11.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Alexa Raluca 21415/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	32,07 /	euro	06.12.2016	153,54 lei
12.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Radacanu Maria 21413/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	31,29 /	euro	06.12.2016	149,81 lei

ANEXA Nr. 2
la H.C.L. 11 /2017

S.C. DANINA STAR S.R.L.

Str. Gheorghe Lazar nr.25 Braşov 500090 ROMANIA
Tel: 0268.547.169 Fax: 0268.547.168
E-mail : office@daninastar.ro Web : www.daninastar.ro
Reg. Com. J 08 / 3836 / 1992 Cod Fiscal : R 3581471

Societate certificata in:
Sistemul de Management al Calitatii
Sistemul de Management de Mediu

PROIECTARE
- consultanta
- arhitectura si design;
- rezistenta si instalatii;
- urbanistica P.U.D., P.U.Z., P.U.G.;
- constructii civile si industriale;
- studii de fezabilitate.

CADASTRU - TOPOGRAFIE - GEODEZIE
- ridicari topografice;
- identificari de terenuri si puneri in posesie;
- expertize de granituire si litigii de hotare;
- intabulari titluri de proprietate;
- dezmembrari, contopiri;
- determinari puncte GPS.

EXPERTIZE - EVALUARI
- proprietati imobiliare;
- bunuri mobile;
- active corporale;
- active necorporale;
- societati comerciale;
- consultanta expertize judiciare.

RAPORT DE EVALUARE

CABINET MEDICAL INDIVIDUAL
S.C. *Dr. POPESCU NICULAE* S.R.L. Ploiesti
situat în
Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti
str. Andrei Muresanu nr. 56

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

NR. LUCRARE: 7135 / 2016 / 2 / 2

S.C. DANINA STAR S.R.L. J 08 / 3836 / 92 BRAŞOV - ROMÂNIA 1

DIRECTOR GENERAL,
Dan Zubcov

SINTEZA LUCRĂRII

S.C. DANINA STAR S.R.L., inmatriculata la O.R.C. Brasov sub nr. J08/3836/1992 și avand Codul unic de înregistrare RO 3581471, reprezentată prin ing. Dan ZUBCOV – Director General, societate membru corporativ ANEVAR cu autorizatia nr. 0487, în baza Contractului de prestari de servicii nr. 7135/2016, a efectuat raportul de evaluare a **Cabinetului medical individual S.C. Dr. POPESCU NICULAE S.R.L. Ploiesti** – situat in Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56.

1.1. Obiectul supus evaluării și scopul lucrării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie imobilul amplasat în municipiul Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56, identificat prin CF 137580 – Ploiesti, nr. cad. 137580, respectiv **Cabinetul medical individual S.C. Dr. POPESCU NICULAE S.R.L. Ploiesti** situat la etaj 2 – compus din cabinet consultatii + sala tratament + grup sanitar etaj 2, având Au = 44,68 mp + 52,87 mp suprafete comune dependinte (37,63 mp – comun din etaj 2 – grup sanitar, hol, paliere; 4,59 mp – comun din hol, paaliere etaj 1; 10,65 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter).

Aria utila totala ce revine cabinetului medical individual Au_{total} = *97,55 mp reprezinta 2,84%* din $Au_{total\ cladire}$ = 3439,07 mp.

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață în vederea concesionarii în baza HG nr. 884/2004.

Proprietarul imobilului: MUNICIPIUL PLOIESTI.

1.2. Data evaluării: 05.10.2016.

Data inspectării proprietății imobiliare: 30.09.2016

1.3. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2016
- Extras CF 137580 – Ploiesti
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- Planuri constructie
- Contract de concesiune nr. 21406/07.12.2011
- Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire, Ed. IROVAL Bucuresti, 2010
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 05.10.2016
- Inspecția efectuată de expert în data de 30.09.2016.

1.4. Valoarea propusă

În urma analizării datelor prezentate și a aplicării metodelor de evaluare adecvate, opinia evaluatorului este că *valoarea de piață* a proprietății imobiliare este:

Cabinet medical + suprafete comune: 36.971 EUR, echivalent 164.990,48 RON

Pentru concesionare se considera o redeventa de :
15,16 EUR/an/mp, echivalent a 67,65 RON/an/mp.
curs RON / EUR = 4,4627 RON din 05.10.2016
valori obținute prin metoda costurilor – constructie, si comparatii directe – teren
(valorile nu contin TVA)

1.5. Argumente privind valoarea propusă

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabilă in condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la proprietatea imobiliară menționată mai sus;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociația Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Data: 05.10.2016

Evaluator autorizat,
Ing. Ioan Palici

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PALICI IOAN
Legitimația Nr. 14961
Valabil 2016
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că :

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părtinitori față de vreuna din părțile implicate.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din Romania)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Activele supuse evaluării au fost inspectate personal de către evaluator.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

05.10.2016

Evaluator autorizat,
Ing. Ioan Palici

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
PALICI
IOAN
Legitimația Nr. 14961
Valabil 2016
Specializarea: EPI, EBM
- ANEVAR -

CUPRINS

Sinteza lucrării 1
Declarație de certificare 2

1. GENERALITĂȚI 4
1.1 Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluării 4
1.2 Scopul evaluării 4
1.3 Utilizarea evaluării 4
1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate. Premisele evaluării 4
1.5 Data inspecției 4
1.6 Data estimării valorii 5
1.7 Moneda raportului 5
1.8 Standardele aplicabile 5
1.9 Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare 5
1.10 Ipoteze generale 6
1.11 Conditii limitative 6
1.12 Clauza de nepublicare 6
1.13 Responsabilitatea față de terți 6

2. PREZENTAREA DATELOR 7
2.1 Descrierea juridică a proprietății imobiliare 7
2.2 Situația juridică 7
2.3 Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare 7
2.4 Descrierea proprietății imobiliare 7

3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE 9
3.1 Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare 9
3.2 Analiza cererii 9
3.3 Analiza ofertei 9
3.4 Echilibrul pieței 9

4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE 10
4.1 Date privind modul de realizare a evaluării 10
4.2 Abordarea prin comparația vânzărilor 10
4.3 Abordarea prin cost 10
4.4 Abordarea pe bază de venit 12

5. EVALUAREA CABINETULUI MEDICAL 13
5.1 Generalități 13
5.2 Cea mai bună utilizare 13
5.3 Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda comparațiilor vânzărilor 15
5.4 Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda costurilor 15
5.5 Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda capitalizării venitului 15

6. RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI 16

Anexa 1 – Evaluarea proprietatii imobiliare prin metoda costului de inlocuire
Anexa 2 – Evaluarea construcției prin metoda capitalizării venitului
Anexa 3 – Calculul cotei de constructie aferente cabinetului medical
Anexa 4 – Imagini exterioare – interioare ale policlinicii
Anexa 5 – CF 137580 – Ploiesti
Anexa 6 – Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Anexa 7 – Planuri constructie
Anexa 8 – Situatia spatiilor cu destinatia de cabinete medicale in vederea renegocierii redeventei

Capitolul 1
PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluarii

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie imobilul amplasat în municipiul Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56, identificat prin CF 137580 – Ploiesti, nr. cad. 137580, respectiv **Cabinetul medical individual S.C. Dr. POPESCU NICULAE S.R.L. Ploiesti** situat la etaj 2 – compus din cabinet consultatii + sala tratament + grup sanitar etaj 2, având Au = 44,68 mp + 52,87 mp suprafete comune dependinte (37,63 mp – comun din etaj 2 – grup sanitar, hol, paliere; 4,59 mp – comun din hol, paaliere etaj 1; 10,65 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter).

Aria utila totala ce revine cabinetului medical individual Au_{total} = *97,55 mp reprezinta 2,84%* din $Au_{total\ cladire}$ = 3439,07 mp.

Cabinetul medical individual susmenționat este proprietatea MUNICIPIULUI PLOIESTI care are calitatea de concedent în Contractul de concesiune în favoarea concesionarului **S.C. Dr. POPESCU NICULAE S.R.L. Ploiesti.**

Acest spațiu este inclus în HCL nr. 506/2011 – *Hotarire a Consiliului Local privind concesionarea spatiilor cu destinatie medicala din Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti situat in Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56.*

1.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață în vederea concesionarii în baza HG nr. 884/2004.

1.3. Utilizarea evaluării

Prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Municipiului Ploiesti, în calitate de **client** și Cabinetul medical concesionat de **S.C. Dr. POPESCU NICULAE S.R.L. Ploiesti** în calitate de **destinatar**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate Premisele evaluarii

Metodologia de calcul ține cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare. Avand in vedere cerintele beneficiarului, baza de evaluare va fi ***valoarea de piata*** *(conform SEV 100 – Cadrul general).*

Valoarea de piata, conform SEV 100 – Cadrul general, este *suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluarii, intre un cumparator hotărât si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepărtinitoare,, dupa un marketing adecvat și in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.*

Metodologia de evaluare aplicata include abordarea prin costuri si abordarea pe bază de venit.

Abordarea prin costuri se bazează pe estimarea valorii de inlocuire prin costul de inlocuire net, tinind seama de deprecierile fizica, functionala si externa aplicate constructiei.

Abordarea pe baza de venit se bazează pe determinarea valorii proprietatii prin metoda actualizarii veniturilor pe care le poate obține proprietarul prin concesionarea sau închirierea acesteia.

Premisa evaluării este –utilizarea în continuare a proprietății imobiliare ca și cabinet medical.

1.5. Data inspecției

Inspectia proprietatii a fost realizata in 30.09.2016. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (stare fizica, descriere, activitate desfasurata).

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau defecte ascunse ale proprietatii.

1.6. Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data de 05.10.2016, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data evaluarii este **05.10.2016**.

1.7. Moneda raportului. Modalități de plată

Opinia finală a evaluării va fi prezentata in RON si in EUR. Cursul de schimb utilizat pentru transpunere este de **4,4627 RON/EUR**, comunicat de BNR pentru data de 05.10.2016.

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atâta vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (cursul de schimb si evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.). Valorile exprimate nu contin TVA.

1.8. Standardele aplicabile

Metodologia de calcul a „*valorii de piață*" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportarea evaluării
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

Procedura de evaluare parcurge următoarele etape:

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

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

1.9 Sursele de informații care au stat la baza intocmirii raportului de evaluare

Informatiile si sursele de informatii utilizate in acest raport sunt:

- CF 137580 – Ploiesti
- Planuri ale constructiei
- Informatii culese pe teren de catre evaluator (privind pozitionarea, zona in care este amplasata proprietatea, etc.);
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata municipiului Ploiesti, informatii privind cererea si oferta preluate de la agentii imobiliare si din publicatii de profil;
- Adresele de pe internet: www.imobiliare.ro., www.equinox.ro.
- Responsabilitatea asupra veridicitatii informatiilor preluate de la solicitantul lucrării apartine celor care le-au pus la dispozitia evaluatorului.

1.10. Ipoteze generale

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar 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;

- Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere dar nu li se acorda garantii pentru acuratete;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidentiate ale proprietatii. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru existenta vreunui contaminant, nici nu ne angajam pentru o expertiza sau o cercetare stiintifica necesara pentru a fi descoperit.
- Evaluatorul nu are cunostință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul nu a facut o expertiza tehnica a bunurilor sau a partilor componente, nici nu a inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna corespunzatoare unei exploatari normale. Opinia asupra starii partilor neexpertizate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea lor.
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.11. Condiții limitative

- Orice alocare a valorii totale estimate in acest raport, nu trebuie utilizata in combinatie cu nici o alta evaluare, in caz contrar ele fiind nevalide.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu confera dreptul de publicare
- 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.

1.12. 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 evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.3, atrage dupa sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.13. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct.1.3. Raportul este confidențial, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Capitolul 2
PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea juridică a proprietății imobiliare

Date generale privind dreptul de proprietate:

Dreptul de proprietate este dreptul real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Identificarea proprietății imobiliare ce face obiectul acestui raport s-a făcut pe baza documentelor prezentate de client.

Cabinetul medical evaluat în prezenta lucrare este identificat prin *„Situatia spatiilor cu destinatia de cabinete medicale in vederea renegocierii redeventei situate in Ploiesti, strada Andrei Muresanu nr. 56"* și este compus din cabinet consultatii + sala tratament + grup sanitar etaj 2, având Au = 44,68 mp + 52,87 mp suprafete comune dependinte (37,63 mp – comun din etaj 2 – grup sanitar, hol, paliere; 4,59 mp – comun din hol, paaliere etaj 1; 10,65 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter).

În Anexa 8 este prezentată *Situatia spatiilor cu destinatia de cabinete medicale in vederea renegocierii redeventei situate in Ploiesti, strada Andrei Muresanu nr. 56.*

2.2. Situația juridică

Cabinetul medical susmenționat este proprietatea MUNICIPIULUI PLOIESTI care are calitatea de concedent în Contractul de concesiune în favoarea concesionarului **S.C. Dr. POPESCU NICULAE S.R.L. Ploiesti.**

Se evalueaza dreptul de proprietate aparținând MUNICIPIULUI PLOIESTI pentru proprietatea imobiliară situată în Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr.56 – Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti.

În Anexa 3 este prezentat calculul cotei de constructie si teren aferente cabinetului medical.

În Anexa 7 sint prezentate planurile proprietății imobiliare întocmite de S.C. PROTELCO S.A. Campina, puse la dispoziție de către client și însușite de evaluator în urma inspecției efectuate în data de 30.09.2016.

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 30.09.2016, în prezența concesionarilor. Au fost preluate și analizate informații referitoare la proprietate, s-au realizat descrieri ale proprietății.

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se află în zona mediana a municipiului Andrei Muresanu, respectiv zona B de amplasare (conform HCL 553/21.11.2011).

Caracterul preponderent al zonei este rezidential, combinat cu spații comerciale, etc.

Unități edilitare: rețele urbane de energie electrică, apă, canalizare, gaze, telefonie, cablu TV.

Gradul de poluare (rezultat din observații ale evaluatorului, fără expertizare): absența poluării.

Ambient: liniștit.

Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:

Zona mediana, amplasare buna, dotări și rețele edilitaree bune. Poluare absentă. Ambient civilizat.

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Cabinetul medical evaluat este situat în Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr.56 – Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti, și este identificat prin Documentatia cadastrala efectuata de S.C. PROTELCO S.A. Campina.

Proprietatea imobiliara, situata intr-o constructie S+P+3E edificata in anii 1980, este compusa din cabinete medicale, birou administrator, holuri, grupuri sanitare.

Clădirea – este o construcție tip S+P+3E, din ziduri portante de caramida, fundatie continua din beton armat.

Planșeele sint din beton armat, pereții din cărămidă, iar învelitoarea clădirii este tip terasă cu termohidroizolatie.

Finisajele interioare actuale sunt de calitate medie – tencuieli pe zidărie de cărămidă și glet de ipsos atât la pereți cât și la tavane. Tâmplăria exterioară este din lemn de rasinoase cu geamuri duble.

Pardoselile sunt: gresie in cabinetele medicale, si mozaic in celelalte incaperi si holuri.

Încălzirea se face cu agent termic livrat de DALCHIA Ploiesti.

Iluminatul se face prin corpuri de iluminat de tip fluorescent.

Ca și instalații: alimentarea cu energie electrică se face din rețeaua stradală existentă. Instalația electrică cuprinde circuite separate pentru iluminat și circuite pentru prize. Alimentarea cu apă se face prin rețeaua stradală existentă, iar apele menajere se evacuează la rețeaua centralizată de canalizare a municipiului.

Starea tehnică a clădirii este "buna".

Calculul suprafețelor s-a făcut pe baza cotelor din planșele anexate puse la dispozitie de beneficiar, rezultind urmatoarele:

- Suprafata construita, Ac = 1232,32 mp
- Suprafata desfasurata, Ad = 4086,8 mp
- Suprafata utila totala, Au_{totala} = 3439,07 mp, din care:
  - Suprafata utila subsol, Au_{subsol} = 582,94 mp
  - Suprafata utila parter, Au_{parter} = 1232,32 mp
  - Suprafata utila etaj I, $Au_{etaj\ I}$ = 540,57 mp
  - Suprafata utila etaj II, $Au_{etaj\ II}$ = 542,42 mp
  - Suprafata utila etaj III, $Au_{etaj\ III}$ = 540,82 mp
- Inaltimea medie, Hmed = 3,0 m.

Capitolul 3
ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

3.1. Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare

Piața reprezintă un mediu în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor.

Conceptul de piață este reprezentat de capacitatea cumpărătorilor și a vânzătorilor de a-și desfășura activitatea fără restricții. Participanții din piață pot fi cumpărători, vânzători, proprietari, debitori, creditori, investitori sau intermediarii.

La momentul actual, municipiul Ploiesti dispune de spitale, policlinici, peste 100 de farmacii, circa 150 de cabinete medicale si peste 200 de cabinete stomatologice

Piața studiată, pentru cabinetele medicale, este cea a acestor feluri de spații situate în construcții independente, în apartamente situate în blocuri de locuințe sau case, în spații similare celor comerciale de la parterul blocurilor de locuințe.

Natura zonei studiate este: cartier rezidențial de case si blocuri situat in zona mediana a municipiului Ploiesti.

3.2. Analiza cererii

Cererea reprezintă numărul de proprietăți de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care factorii: populația, venitul, prețurile viitoare și preferințele consumatorilor rămân constante.

In prezent se manifesta o cerere în creștere pentru spații destinate cabinetelor medicale sau conexe actului medical, cererea fiind valabilă pentru spații medicale moderne și cu dotări la nivelul tehnicii actuale și a standardelor medicale ale U.E..

3.3. Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp.

Oferta de spatii medicale este mare fata de cerere, acest fapt datorindu-se posibilitatilor reduse de cumparare a cadrelor medicale, posibilitati coroborate cu faptul ca bancile nu ofera credite avantajoase.

3.4. Echilibrul pieței

In acest moment piata este dezechilibrata, deoarece oferta este relativ mare iar cererea este scazuta, ca urmare a faptului că puterea de cumpărare a angajaților din sistemul medical este redusă, cu puține excepții care au reușit să dezvolte o bază privată a sistemului medical românesc.

Totuși, se prezumează că sistemul medical privat va lua amploare odata cu reducerea efectelor crizei economice si relansarea economica precum si cu relaxarea creditarilor.

Din analiza bazei de date proprii, prețurile pentru proprietăți similare (cabinete medicale in cladiri independente) sint cuprinse între 250 EUR/mpAd și 400 EUR/mpAd, iar chiriile pentru astfel de spații sînt cuprinse între 5 – 10 EUR/mp/lună.

Capitolul 4
EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Date privind modul de realizare a evaluării

Selectarea metodelor de evaluare cât și modalitățile de aplicare s-a făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai apropiată de cea la care ar fi încheiată tranzacția.

La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație.

Evaluatorul prezintă în raport elemente descriptive, fotografii ale proprietății imobiliare, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia și a ajuta la determinarea aprecierilor calitative și cantitative.

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Evaluările bazate pe piață utilizează, în mod normal una sau mai multe abordări în evaluare, prin aplicarea principiului substituției, utilizând informații derivate din piață. Acest principiu arată că o persoană prudentă nu va plăti pentru un bun sau serviciu mai mult decât costul de achiziții pentru un bun sau serviciu acceptabil ca substitut, în absența factorilor timp, risc sau neadecvare. Costul cel mai mic al celei mai bune alternative, pentru un bun substitut sau pentru un bun identic, va tinde să reflecte valoarea de piață.

În prezenta lucrare se estimează "*Valoarea de piață*".

Valoarea de piață a proprietății imobiliare poate fi estimată prin următoarele abordări:

- prin comparația vânzărilor;
- prin cost;
- pe bază de venit.

4.2. Abordarea prin comparația vânzărilor

Această metodă analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru proprietăți similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate in mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor efectuate în zona.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea imobiliară „de evaluat" și celelalte proprietăți deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Estimarea valorii proprietății imobiliare se realizează conform relației:

valoarea proprietății evaluate = prețul proprietății comparabile ± corecții

4.3. Abordarea prin cost

S-a realizat prin aplicarea *metodei costurilor de inlocuire,* metodă care constă în aplicarea costurilor unitare pentru diferite componente ale clădirii, exprimate în unități de măsură adecvate.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

1. Stabilirea costului de constructie a unei clădiri similare noi cu ajutorul lucrarii "Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire", ed. IROVAL, 2010;

2. Determinarea valorii rămase la acelasi nivel de preturi, pe baza Normativului P 135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999 si care stabileste coeficienti de uzura fizica a mijloacelor fixe din grupa 1 – constructii).

Pentru determinarea valorilor unitare si totale a fiecarui obiect de constructii ce se evalueaza se parcurg urmatoarele etape:

• documentatie privind cladirea care urmeaza a fi evaluata, prin studierea planurilor partiale puse la dispozitie de client;

• cercetarea obiectului la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente;

• se efectuaza incadrarea cladirii intr-unul din tipurile de clădiri ale căror costuri sînt calculate în "Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire", ed. IROVAL, 2010;

• se calculeaza valoarea unitara si totala a construcției similare noi;

• se stabileste valoarea ramasa prin diminuarea valorii de inlocuire cu pierderea de valoare datorita deprecierilor care afecteaza cladirea.

Determinarea valorii rămase, prin estimarea deprecierii cumulate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de înlocuire brut al construcției similare noi, ce există la construcția existentă, din cauze **fizice, funcționale** sau **externe**.

Formula folosită este:

Cost brut – Depreciere = Valoare, respectiv:

CIN = Cost de înlocuire brut (nou) – Deprecieri(fizică + funcțională + externă)

În cazul prezentei lucrări s-a luat în considerare deprecierea fizică estimată pe baza Normativului P 135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999) care stabileste coeficientii de uzura fizica a mijloacelor fixe din grupa 1 – constructii.

Conform anexei 45 din Normativul P135/99, ponderea subansamblelor unei clădiri din întregul acesteia, se prezintă astfel:

- Structura de rezistență - pondere 40%
- Închideri și compartimentări - pondere 17%
- Finisaje - pondere 25%
- Instalații - pondere 18%

În cadrul inspecției efectuate asupra imobilului evaluat, se apreciază prin observare directă deprecierea fizică a fiecărui subansamblu, iar prin cumulare ponderată rezultă deprecierea fizică totală a imobilului.

Deprecierea functionala este pierderea de valoare a proprietatii ca rezultat al progresului în domeniul asistentei medicale. Deprecierea functionala este independenta de orice deteriorare fizica a proprietatii. Având în vedere că la data evaluării, cabinetul medical se ridica la standardele actuale, evaluatorul apreciaza o **depreciere functionala 0%.**

Deprecierea externă este pierderea de valoare a proprietatii ca rezultat al actiunii unor factori externi activului. Factorii de baza in deprecierea economica sunt: cererea redusa, concurenta acerba, scăderea nivelului de trai al populatiei.

Avand in vedere că la momentul actual, cu toate ca sintem intr-o continua criza economico – financiara, spatiul este utilizat in limite de functionare, evaluatorul apreciaza o **depreciere externă 0%.**

4.4. Abordarea pe bază de venit

Abordarea pe baza de venit, ia în considerare valoarea prezentă a beneficiilor viitoare ca procedeu de măsurare a valorii.

Capitalizarea veniturilor, este una din metodele prin care veniturile viitoare previzionate (așteptate) sunt convertite în valoare. Principalii termeni utilizați în abordarea pe bază de venit sînt:

- Venitul net din exploatare (VNE), care reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare. Venitul net din exploatare se exprimă ca o sumă anuală.
- Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată de piață și rezultă dintr-o comparație a vânzărilor de proprietăți comparabile. Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparației directe – analiza tranzacțiilor recente de proprietăți comparabile.
- Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultă dintr-o analiză comparativă pe ramura.

Capitalizarea veniturilor este procesul de transformare a unei serii de tranșe periodice anticipate de venit, în valoarea lor prezentă. Folosirea capitalizării veniturilor în valoarea proprietăților imobiliare este bazată pe premiza că valoarea este suma prezentă a beneficiilor previzionate sau anticipate exprimate în bani.

Evaluarea se face din punctul de vedere al unui investitor interesat și informat și este bazată pe venitul produs de proprietate, mai puțin pierderile din neocuparea integrală a proprietății – spații neocupate, neâncasarea la timp a chiriei, alte venituri nerealizate.

Formula de calcul este:

Valoarea proprietății imobiliare = Venit / rata de capitalizare

Capitolul 5
EVALUAREA CABINETULUI MEDICAL

5.1. Generalități

Cabinetul medical evaluat în prezenta lucrare face parte integrantă din imobilul situat în Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr.56 – Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti.

Având în vedere acest fapt, evaluarea se va realiza pentru întreg imobilul, urmând ca în final să se realizeze alocarea valorii pentru spatiul studiat.

5.2. Cea mai bună utilizare

Conceptul de ***cea mai buna utilizare*** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare.

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

Cea mai buna utilizare este determinata de fortele competitive de pe piata. Analiza se poate realiza in doua cazuri: (1) cea mai buna utilizare a terenului considerat liber si (2) cea mai buna utilizare a terenului construit.

Exista patru conditii care trebuie respectate simultan, prin prisma carora se realizeaza aceasta analiza. Cea mai buna utilizare trebuie sa fie: *admisibila legal, fizic posibila, financiar fezabila si maxim productiva.*

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează valoare, evaluatorul putând începe selecția de la proprietăți comparabile și să estimeze valoarea terenului.

În ce privește utilizarea terenului construit, se menționează următoarele aspecte:

- terenul deținut în proprietate indiviză este ocupat in proportie de ≈20%;
- imobilele existente în zonă sunt de natura spatiilor rezidențiale, fapt ce determină drept cea mai bună utilizare a terenului construit **utilizarea actuală**.

5.3. Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda comparațiilor vânzărilor

Abordarea prin metoda comparațiilor vânzărilor compară proprietatea de evaluat cu alte proprietăți similare.

În abordarea prin metoda comparațiilor vânzărilor trebuie să existe o bază rezonabilă pentru comparații prin referirea la proprietăți imobiliare similare. Aceste proprietăți imobiliare similare trebuie să funcționeze în acelasi domeniu de activitate ca si subiectul evaluat sau într-un domeniu care răspunde acelorasi variabile economice. Comparația trebuie făcută într-o manieră clară si fără ambiguități.

Negasindu-se proprietati comparabile, cu aceleasi functiuni, care sa constituie baza de estimare a unei valori de piata – nu s-a aplicat aceasata metoda de evaluare.

5.4. Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda costurilor

Evaluarea construcției prin metoda costurilor s-a realizat prin costuri segregate, respectiv incadrarea in niste tipuri generice, tipuri la care s-au estimat costuri de inlocuire brute actuale tinand cont de structura constructiva, destinatie, dotari.

Costul de inlocuire brut unitar s-a multiplicat cu suprafața desfasurată a cladirii rezultand astfel *costul de inlocui brut total*; aplicand deprecierea constatata la inspectia pe teren si o depreciere

funcțională de 0% datorată adecvării funcționale a clădirii cu standardele actuale în domeniul sănătății, precum si o depreciere externa de 0%, s-a obtinut *costul de inlocuire net al cladirii.*

Valoarea constructiei estimata prin metoda costurilor, conform Anexei 1:

4.848.790 RON = 1.086.515 EUR

5.5. Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda capitalizării venitului

Pentru estimarea valorii prin capitalizarea venitului se aplica o serie de ipoteze speciale enuntate in Anexa 2.

Valoarea construcției estimate prin metoda capitalizării venitului, conform Anexei 2:

4.790.039 RON = 1.073.350 EUR

Capitolul 6
RECONCILIEREA ȘI ALOCAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea intregii constructii obtinuta prin cele două abordări este următoarea:

Metoda costurilor: **1.086.515 EUR, respectiv 4.848.790 RON**

Metoda capitalizării venitului: **1.073.350 EUR, respectiv 4.790.039 RON**

Valoarea de piață în opinia evaluatorului este **valoarea obținută prin metoda costului de inlocuire**, care ține seama de dimensiunile generice ale proprietății, de costurile de realizare a acesteia și de deprecierile pe care le prezintă.

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, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport.

Valoarea estimata se refera la proprietatea imobiliară situată in Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56.

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata.

Valoarea nu contine taxa pe valoarea adaugata.

În concluzie :

Valoarea de piață a întregii constructii este :

1.086.515 EUR

echivalent **4.848.790 RON**

curs RON / EUR = 4,4627 RON din 05.10.2016.

Alocarea valorilor se face astfel:

- Valoarea construcției, estimate prin metoda costurilor, conform Anexei 1, este:
  - **1.086.515 EUR, respectiv 4.848.790 RON**
  - **respectiv: 379 EUR/mpAu, respectiv 1.692 RON/mpAu**

Alocarea valorilor pentru cabinetul medical concesionat de S.C. Dr. POPESCU NICULAE S.R.L. Ploiesti

Valorile aferente spatiului conform Anexei 8 sînt:

Au_{total} = 97,55 mp (reprezinta 2,84% din Au_{total} = 3439,07 mp)

Corespunzător acestor valori și a valorii proprietății imobiliare

- Valoarea cabinetului medical și a părților de uz comun aferente:

$Vcabinet = Au_{total} \cdot V_{unitară}$

Vcabinet = 97,55 mp · 379,0 EUR/mp = 36.971 EUR

Vcabinet = 36.971 EUR, respectiv ≈ 164.990,48 RON

Pentru concesionare se considera o redeventa de :
15,16 EUR/an/mp, echivalent a 67,65 RON/an/mp.
curs RON / EUR = 4,4627 RON din 05.10.2016.

Evaluator autorizat,
ing. Ioan Palici

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - PALICI IOAN Legitimația Nr. 14961 Valabil 2016 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

ANEXA 1

EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE PRIN METODA COSTULUI DE INLOCUIRE

CENTRUL DE DIAGNOSTIC SI TRATAMENT PLOIESTI

Proprietar: MUNICIPIUL PLOIESTI
Denumire și adresă obiectiv: CENTRUL DE DIAGNOSTIC SI TRATAMENT Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56
Data evaluării: 05.10.2016
Suprafața construită Sc (mp) = 1,232.3
Suprafața desfașurat construită **Sdc (mp) =** **3,439.1**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (RON/mp)	Total cost (RON)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Coeficient actualizare	Cost total (RON)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
					1.006	1.036		
Suprastructură / Structură								
1	**7CLBTIPB**	3,439.1	846.0	2,909,453.2	1.006	1.036	1.1674	**3,539,882.2**
	Total							**3,539,882.2**
Finisaj interior								
1	**FICLBTIPB**	3,439.1	934.7	3,214,498.7	1.006	1.036	1.0569	**3,540,828.5**
	Total							**3,540,828.5**
Instalații electrice								
1	**IECLBTIPB**	3,439.1	141.5	486,628.4	1.006	1.036	1.0244	**519,546.9**
	Total							**519,546.9**
Instalații sanitare								
1	**ISCLBTIPB**	3,439.1	107.1	368,324.4	1.006	1.036	0.9983	**383,221.0**
	Total			0.0				**383,221.0**
Instalații de încălzire cu / fară ventilație								
1	**IVCLBTIPB**	3,439.1	132.0	453,957.2	1.006	1.036	1.0198	**482,489.3**
	Total							**482,489.3**
Terasă								
1	**TERNECIRC**	1,232.3	439.4	541,481.4	1.006	1.036	0.9981	**563,268.3**
	Total							**563,268.3**
Finisaj fațadă clădire (calcul pentru suprafețele opace)								
1	**FVINAR**	2,579.3	149.4	385,347.8	1.006	1.036	1.036	**401,615.6**
	Total							**401,615.6**

TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON)	**9,430,851.8**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON/MP)	**2,742.3**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (RON)	**7,605,525.7**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (RON/MP)	**2,211.5**

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii CENTRULUI DE DIAGNOSTIC SI TRATAMENT

Sdc (mp) = 3,439.1

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (RON)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (RON)	Valoare rămasă actualizată (EUR)
1	Structură de rezistență	3,539,882.2	30%	2,477,917.5	555,250.7
2	Finisaj	3,540,828.5	40%	2,124,497.1	476,056.4
3	Instalații electrice	519,546.9	40%	311,728.1	69,851.9
4	Instalații sanitare	383,221.0	40%	229,932.6	51,523.2
5	Instalații de încălzire	482,489.3	40%	289,493.6	64,869.6
6	Învelitori și terase	563,268.3	40%	337,961.0	75,730.2
7	Fațadă	401,615.6	40%	240,969.4	53,996.3
Total cost cu tva (RON)		**9,430,851.8**		**6,012,499.3**	**1,347,278.4**
Total cost cu tva (RON/MP)		**2,742.3**		**1,748.3**	**391.8**
Total cost fără tva (RON)		**7,605,525.7**		**4,848,789.8**	**1,086,514.8**
Cost Ad fără tva (RON/mp; EUR/mp)				**1,409.9**	**316**
Cost Au fără tva (RON/mp; EUR/mp)				**1,691.9**	**379**

Note:

(1) Valoarea rămasă actualizată reprezintă costul de înlocuire brut (CIB) minus uzura fizică.

- **Pentru determinarea costului de înlocuire net (CIN) evaluatorul estimeaza ca deprecierea funcțională și deprecierea externă au valoarea 0.**
- **Cursul valutar la data evaluarii:** **4.4627 RON / EUR**

Întocmit
Evaluator autorizat,
Ing. Ioan PALICI

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - PALICI IOAN Legitimatia Nr. 14961 Valabil 2016 Specializarea: EPI, EBM - ANEVAR -

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL

ANEXA 2

EVALUAREA CONSTRUCTIEI PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

Metoda are la bază următoarea relație :

Valoarea proprietății imobiliare = Venit / rata de capitalizare

Pentru estimarea valorilor chiriei de piata si a ratei de capitalizare se considera valabile valorile indicate de lucrarea « Valoarea oriunde este ea » nr. 11/06.2016 editata de ANEVAR.

Pentru insusirea acestor valori se considera valabile urmatoarele ipoteze speciale :

1. *Se asimileaza cabinetele medicale cu spatiile de birouri amplasate in cladiri de birouri de clasa B.*
2. *In cazul municipiului Ploiesti – considerat secundar pe piata birourilor – informatiile despre chiriile practicate se bazeaza pe cladirile de birouri moderne, indiferent de locatie.*
3. *Chiriile raportate sunt de tip contractual (nu se iau in considerare facilitatile acordate de catre proprietar : luni de chirie gratuita, contributie proprietar la amenajare spatiu, etc.).*
4. *Rata de capitalizare este estimata ca fiind raportul dintre Venitul Net din Exploatare (dupa deducerea din Venitul Brut Potential a cheltuielilor de exploatare si a pierderilor cauzate de gradul de neocupare) si pretul de tranzactionare / preturi negociate. In cazul oraselor secundare au fost destul de putine tranzactii transparente in ultimii ani, prin urmare este dificil de estimat rata de capitalizare.*
5. *Avind in vedere ipotezele speciale anterioare se adopta ca valabile pentru abordarea prin capitalizarea venitului valorile estimate de DARIAN DRS, astfel :*
   - ***Chirie contractuala cladire clasa B : 6 EUR / mp / luna***
   - ***Rata medie de neocupare : 15%***
   - ***Rata de capitalizare : 10%***
6. *Se considera suprafata utila inchiriabila ca fiind ≈60% din Au total = 3439,07 mp.*
   Au inchiriabil = Au total x 60%
   Au inchiriabil = 3439,07 x 60% = 2063,44 mp.

Detalii	Ipoteze	Calcul
Suprafata utila (mp) de inchiriat		***2,063.44***
Chiria lunara/mp de piata (valoarea medie)		***6.0***
Chiria lunara/mp practicata de firma		***6.0***
Chiria lunara (EUR/luna)		***12380***
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		148,560
Total VBP (eur/an)		148,560
Grad de ocupare		85%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		126,276
Total VBE (EUR/an)		126,276
Cheltuieli exploatare	15%	18,941
Venit net efectiv (EUR/an)		107,335
Total VNE (EUR/an)		107,335
Rata de capitalizare conform Anexei		10.0%
Multiplicator		10.00
Valoare randament (EUR)		***1,073,346***
rotund, EUR		**1,073,350 €**
Curs valutar la data evaluarii: 05.10.2016		**4.4627**
rotund, RON		**4,790,039**

Nota: 1. Cheltuieli exploatare: impozite, cheltuieli de reparatii, management, asigurari etc.

Evaluator autorizat:
ing. PALICI IOAN

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - PALICI IOAN Legitimația Nr. 14961 Valabil 2016 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

ANEXA 3

Calculul cotei de construcție aferente

Cabinetului medical concesionat de ***S.C. Dr. POPESCU NICULAE S.R.L. Ploiesti***

1. Date de calcul

Conform Anexei 7 – Planurile constructiei:

- **Aria utila a spatiului, $Au_{cabinet}$ = 44,68 mp**
- **Aria utila a spatiilor comune dependinte, $Au_{dependinte}$ = 52,87 mp**
- **Aria utila a spatiului + Aria utila a spatiilor comune dependinte, Au_{total} = 97,55 mp**

Suprafetele spatiilor comune dependinte sint: 37,63 mp – comun din etaj 2 – grup sanitar, hol, paliere; 4,59 mp – comun din hol, paaliere etaj 1; 10,65 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter.

Conform pct.2.4:

- Suprafata utila totala a constructiei, Au_{totala} = 3439,07 mp

- **Aria utila a spatiului + Aria utila a spatiilor comune dependinte reprezinta 2,84% din Au_{totala} = 3439,07 mp**

- Total de plata:

$\underline{Au_{total} = 44,68 \text{ mp} + 52,87 \text{ mp} = 97,55 \text{ mp}}$

Evaluator autorizat:
Ioan PALICI

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - ANEVAR - Evaluator Autorizat PALICI IOAN Legitimația Nr. 14961 Valabil 2016 Specializarea: EPI, EBM

ANEXA 4

IMAGINI EXTERIOARE – INTERIOARE ALE POLICLINICII

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 5

CARTE FUNCIARA NR. 137580 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploiesti

Nr.cerere	49372
Ziua	27
Luna	06
Anul	2014

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan
Adresa: Ploiesti, Strada Andrei Muresanu, nr. 56

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	137580	Din acte: 6290; Masurata: 6290	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	137580-C1	Ploiesti, Strada Andrei Muresanu, nr. 56	NU ESTE REABILITATA TERMIC, ARE LIFT

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
49372 / 27.06.2014		
	Act administrativ nr. 72, din 01.04.2003, emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI, act administrativ nr. 514/19-12-2013 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI; act administrativ nr. 203/28-05-2014 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI;	
B1	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1
	1 **MUNICIPIUL PLOIESTI**, CIF: 2844855, (domeniu public)	-

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

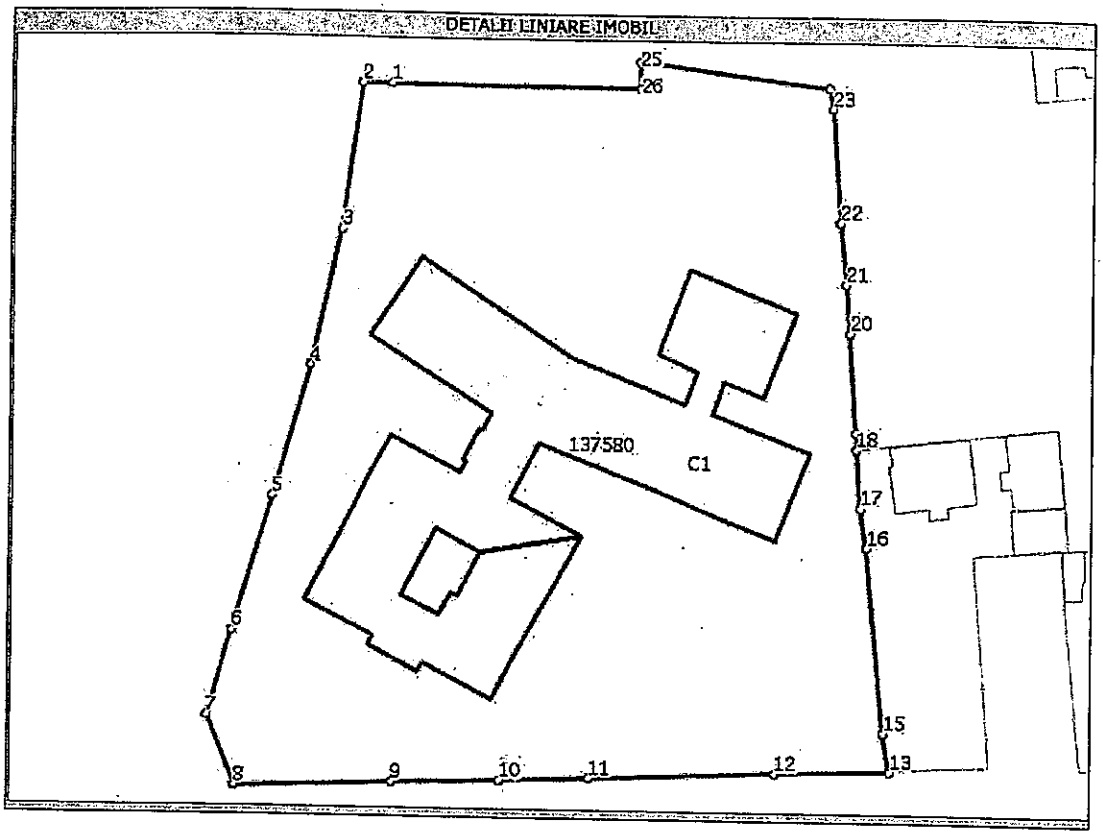
Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Ploiesti, Strada Andrei Muresanu, nr. 56

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
137580	6290	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:6290	-	-	-	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	137580-C1	constructii administrative si social culturale	Din acte:1479; Masurata:1479	Cu acte	NU ESTE REABILITATA TERMIC, ARE LIFT

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (") (m)
1	2	3,8
3	4	17,5
5	6	17,8
7	8	9,5
9	10	13,6
11	12	23,3

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (") (m)
2	3	18,7
4	5	17,3
6	7	11,2
8	9	20,0
10	11	11,1
12	13	14,2

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

CARTE FUNCIARA NR. 137580 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment *** (m)
13	14	0,1
15	16	23,6
17	18	7,4
19	20	12,4
21	22	7,7
23	24	2,6
25	26	3,3

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment *** (m)
14	15	4,8
16	17	5,0
18	19	2,2
20	21	6,2
22	23	14,4
24	25	24,0
26	1	31,1

**** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.**
***** Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.**

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211,

Data soluţionării,
15/07/2014

Asistent-registrator,
MADALINA CLAUDIA STANCUTU

(semnătura)

Referent,

STAN EMILIA
REFERENT
(parafa si semnătura)

Data eliberării,
__/__/____

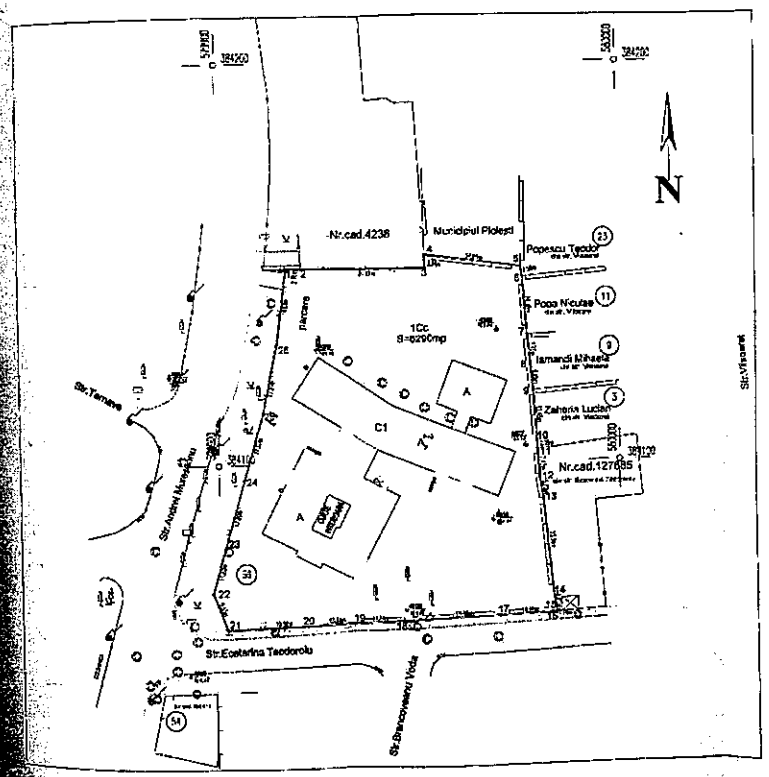
15 -07- 2014

ANEXA 6

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1: 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
137560	6290mp	Intravilan, mun.Ploiesti, str.Andrei Muresanu, nr.56,Jud. PRAHOVA
Cartea Funciara nr.		UAT: mun.Ploiesti, jud. PRAHOVA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1	Cc	6290	-	Imprejmuit
			-	
	Total	6290		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol(mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
C1	1479	-	S desfasurata= 4086mp S demisol= 699.96mp S parter= 1479.47mp S etaj 1= 635.55mp S etaj 2= 635.55mp S etaj 3= 635.55mp
Total	1479		

INVENTAR DE COORDONATE

SISTEM STEREOGRAFIC 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	384145.361	579917.317	3.784
2	384148.303	579921.101	31.117
3	384145.040	579952.217	3.344
4	384151.353	579952.155	24.013
5	384148.310	579976.971	2.575
6	384149.772	579976.407	14.564
7	384151.442	579977.403	7.746
8	384120.735	579978.178	8.153
9	384117.604	579978.702	12.447
10	384105.185	579979.530	2.150
11	384103.005	579979.555	7.429
12	384095.596	579980.089	5.018
13	384090.635	579980.854	23.580
14	384067.148	579983.060	4.809
15	384062.408	579983.860	0.135
16	384062.270	579983.849	14.185
17	384091.842	579958.670	23.300
18	384060.900	579948.383	11.140
19	384050.450	579935.252	13.812
20	384063.094	579921.645	19.882
21	384058.399	579901.965	9.526
22	384068.246	579898.132	11.220
23	384079.023	579931.252	17.799
24	384098.108	579908.249	17.314
25	384112.744	579911.041	17.506
26	384129.836	579914.818	18.691
	S=6290mp		

Suprafata totala masurata=6290mp
Suprafata din act= 6290 mp

Executant,
Semnatura si stampila

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-M-I Nr.6426 / 14.04.2014 Clasa I S.C. PROTELCO S.A. CAMPINA ANCPI

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-PH-F Nr. 0144 Badulescu M. Daniela

Data:06.2014

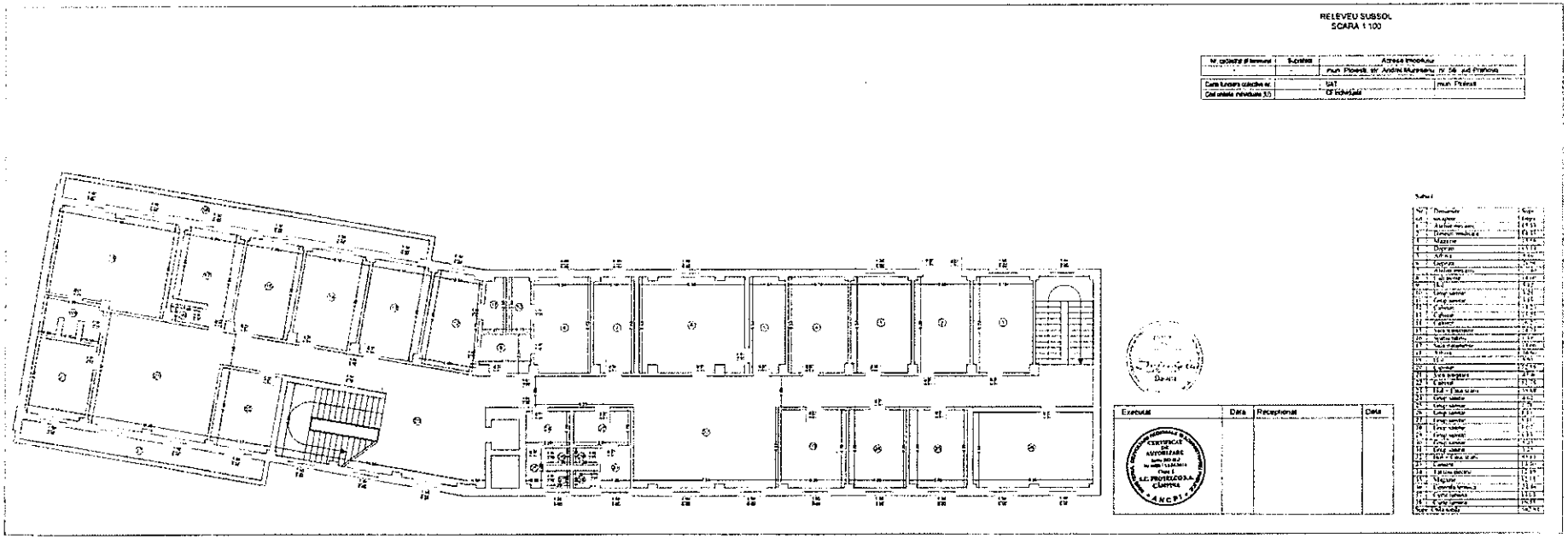
Se confirma suprafata din masuratori si Introducerea imobilului in baza de date
Data:
Semnatura si data
Stampila BCPI

49372/ 1 4 IUL. 2014

ANEXA 7

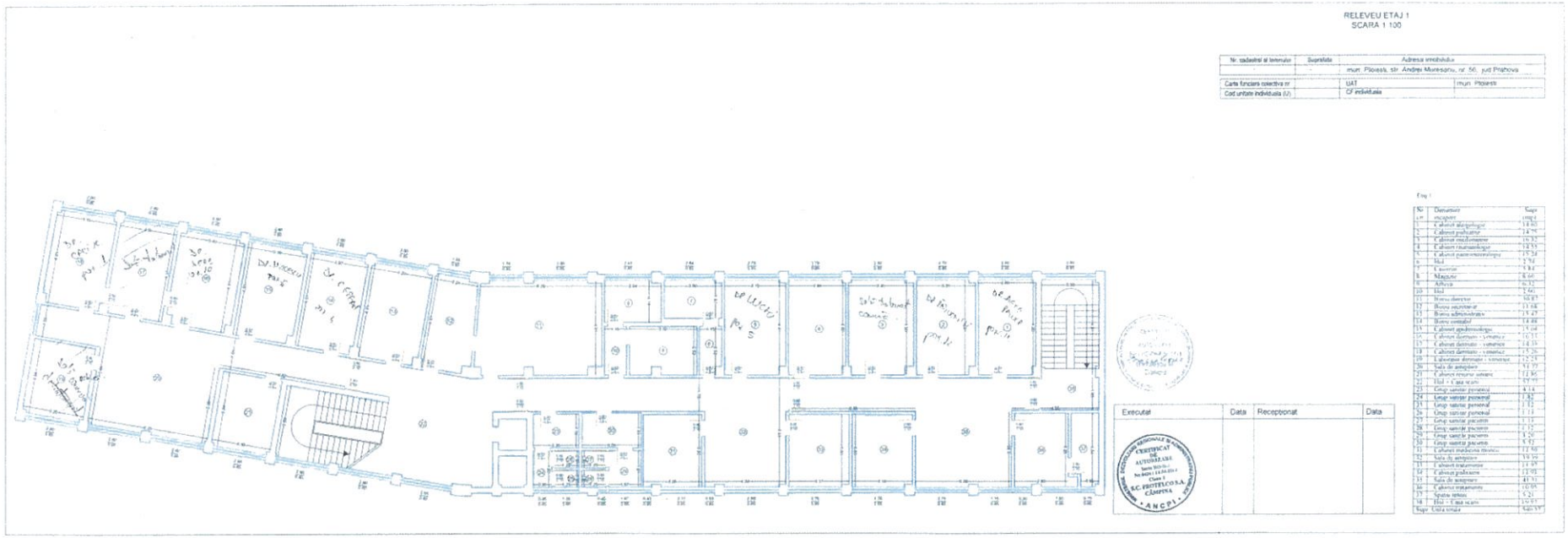
PLANURI CONSTRUCTIE

Plan SUBSOL

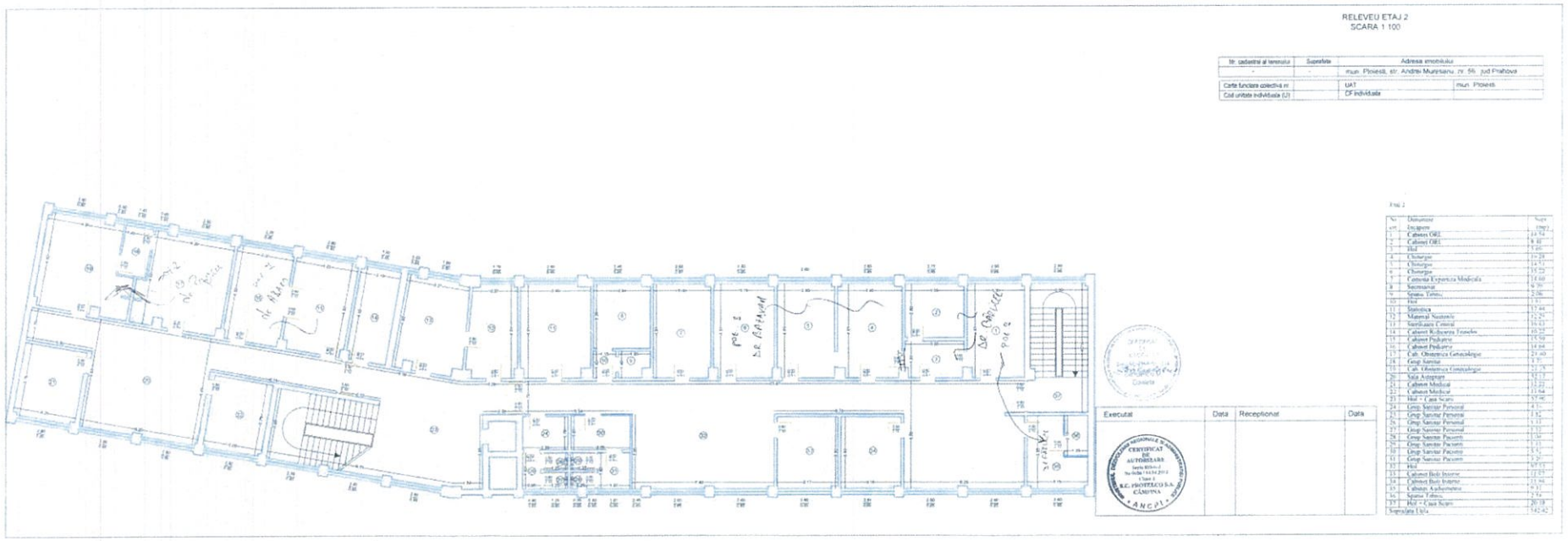


Plan PARTER

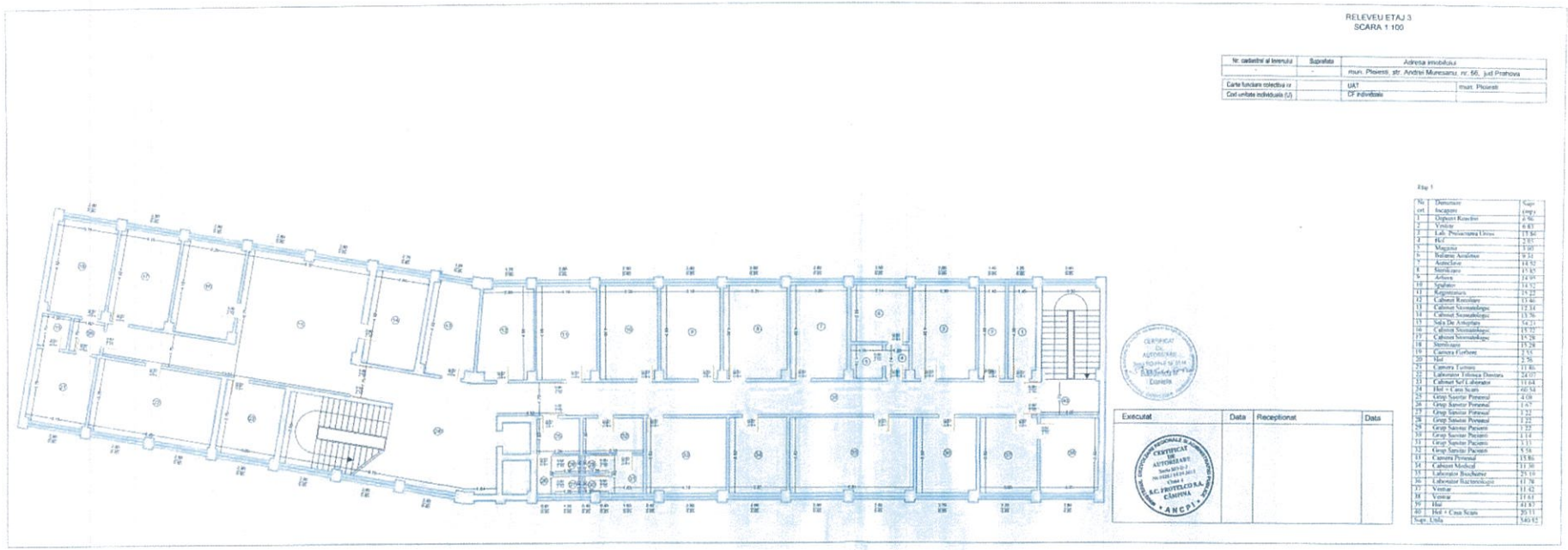
Plan ETAJ I



Plan ETAJ II



Plan ETAJ III



ANEXA 8

DIRECTIA GESTIUNE PATRIMONIU
SERVICIUL CONTRACTE

SITUATIA SPATIILOR CU DESTINATIA DE CABINETE MEDICALE IN VEDEREA

RENEGOCIERII REDEVENTEI SITUATE IN PLOIESTI, STRADA ANDREI MURESANU NR.55

Nr. Crt.	Adresa spatiu Zona	Titular contract, Nr. Contract / Data Durata contractului	Suprafata Utilizata actualizata in baza contractelor de concesiune	Mod de folosire	Data cand expira perioada de 5 (cinci) ani	Redeventa lei
1.	Str. Andrei Muresanu nr.55	Dr. Ciobu Adrian 21452/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	37,58 /	tura	06.12.2016	170,02 lei
2.	Str. Andrei Muresanu nr.55	S.C. Dr. Popescu Nicolae SRL 21456/07.12.2011 07.12.2011-04.05.2022	97,53 /	tura	06.12.2016	467,03 lei
3.	Str. Andrei Muresanu nr.55	Dr.Bazavan Gabriel 21457/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	102,13 /	tura	06.12.2016	488,05 lei
4.	Str. Andrei Muresanu nr.55	Dr. Cirpan Daniela 21455/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	31,49 /	tura	06.12.2016	150,51 lei
5.	Str. Andrei Muresanu nr.55	Dr.Lucaci Mariana 21456/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	32,99 /	tura	06.12.2016	157,04 lei
6.	Str. Andrei Muresanu nr.55	Dr. Mirzescu Elena Tania 21454/07.12.2011 07.12.2011-04.07.2024	37,18 /	tura	06.12.2016	177,08 lei
7.	Str. Andrei Muresanu nr.55	Dr.Adam Mihaela 21451/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	65,06 /	tura	06.12.2016	311,43 lei
8.	Str Andrei Muresanu nr.55	Dr.Simionescu Ana Doina 21453/07.12.2011 07.12.2011-23.02.2019	28,77 /	tura	06.12.2016	138,59 lei

1

9.	Str. Andrei Muresanu nr.58	Dr. Gurlos Ioana 21417/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	57,65 /	euro	06.12.2016	277,40 lei
10.	Str. Andrei Muresanu nr.60	Sarb Daniela 21411/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	40,26 /	euro	06.12.2016	192,75 lei
11.	Str. Andrei Muresanu nr.60	Dr. Alexa Raluca 21415/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	33,07 /	euro	06.12.2016	153,54 lei
12.	Str. Andrei Muresanu nr.58	Dr. Radacanu Maria 21413/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	31,29 /	euro	06.12.2016	148,61 lei

ANEXA Nr. 3
la H.C.L. 11 /2017

S.C. DANINA STAR S.R.L.

Str. Gheorghe Lazar nr.25 Braşov 500090 ROMANIA
Tel: 0268.547.169 Fax: 0268.547.168
E-mail : office@daninastar.ro Web : www.daninastar.ro
Reg. Com. J 08 / 3836 / 1992 Cod Fiscal : R 3581471

Societate certificata in:
Sistemul de Management al Calitati
Sistemul de Management de Mediu

PROIECTARE
- consultanta
- arhitectura si design;
- rezistenta si instalatii;
- urbanistica P.U.D., P.U.Z., P.U.G.;
- constructii civile si industriale;
- studii de fezabilitate.

CADASTRU - TOPOGRAFIE - GEODEZIE
- ridicari topografice;
- identificari de terenuri si puneri in posesie;
- expertize de granituire si litigii de hotare;
- intabulari titluri de proprietate;
- dezmembrari, contopiri;
- determinari puncte GPS.

EXPERTIZE - EVALUARI
- proprietati imobiliare;
- bunuri mobile;
- active corporale;
- active necorporale;
- societati comerciale;
- consultanta expertize judiciare.

RAPORT DE EVALUARE

CABINET MEDICAL INDIVIDUAL
Dr. CACIUC ADRIAN
situat în
Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti
str. Andrei Muresanu nr. 56

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

NR. LUCRARE: 7135 / 2016 / 2 / 1

S.C. DANINA STAR S.R.L. J 08 / 3836 / 92 BRAŞOV - ROMANIA 1

DIRECTOR GENERAL,
Dan Zubcov

SINTEZA LUCRĂRII

S.C. DANINA STAR S.R.L., inmatriculata la O.R.C. Brasov sub nr. J08/3836/1992 si avand Codul unic de înregistrare RO 3581471, reprezentată prin ing. Dan ZUBCOV – Director General, societate membru corporativ ANEVAR cu autorizatia nr. 0487, în baza Contractului de prestari de servicii nr. 7135/2016, a efectuat raportul de evaluare a **Cabinetului medical individual Dr. CACIUC ADRIAN** – situat in Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56.

1.1. Obiectul supus evaluării și scopul lucrării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie imobilul amplasat în municipiul Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56, identificat prin CF 137580 – Ploiesti, nr. cad. 137580, respectiv **Cabinetul medical individual Dr. CACIUC ADRIAN** situat la etaj 1 – compus din cabinet consultatii având Au = 15,11 mp + 22,47 mp suprafete comune dependinte (4,67 mp – comun din incaperea 4 – sala de tratamente etaj 1, 3,94 mp – comun din incaperea 2 etaj 1, 10,26 mp – grup sanitar, holuri si paliere etaj 1, 3,6 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter).

Aria utila totala ce revine cabinetului medical individual Au_{total} = *37,58 mp reprezinta 1,09%* din $Au_{total\ cladire}$ = 3439,07 mp.

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață în vederea concesionarii în baza HG nr. 884/2004.

Proprietarul imobilului: MUNICIPIUL PLOIESTI.

1.2. Data evaluării: 05.10.2016.

Data inspectării proprietății imobiliare: 30.09.2016

1.3. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2016
- Extras CF 137580 – Ploiesti
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- Planuri constructie
- Contract de concesiune nr. 21412/07.12.2011
- Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire, Ed. IROVAL Bucuresti, 2010
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 05.10.2016
- Inspecția efectuată de expert în data de 30.09.2016.

1.4. Valoarea propusă

În urma analizării datelor prezentate și a aplicării metodelor de evaluare adecvate, opinia evaluatorului este că *valoarea de piață* a proprietății imobiliare este:

Cabinet medical + suprafete comune: 14.283 EUR, echivalent 63.740,74 RON,

Pentru concesionare se considera o redeventa de :
15,20 EUR/an/mp, echivalent a 67,83 RON/an/mp.

curs RON / EUR = 4,4627 RON din 05.10.2016

valori obținute prin metoda costurilor – constructie, si comparatii directe – teren

(valorile nu contin TVA)

1.5. Argumente privind valoarea propusă

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabilă in condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la proprietatea imobiliară menționată mai sus;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociația Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Data: 05.10.2016

Evaluator autorizat,
Ing. Ioan Palici

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat: PALICI IOAN Legitimația Nr. 14961 Valabil 2016 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

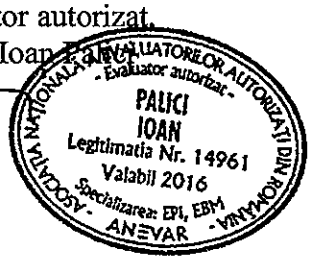
Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că :

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părtinitori față de vreuna din părțile implicate.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din Romania)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Activele supuse evaluării au fost inspectate personal de către evaluator.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

05.10.2016

Evaluator autorizat,
Ing. Ioan Palici



CUPRINS

	Sinteza lucrării	1
	Declarație de certificare	2
1.	**GENERALITĂȚI**	4
1.1	Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluării	4
1.2	Scopul evaluării	4
1.3	Utilizarea evaluării	4
1.4	Baza de evaluare. Tipul valorii estimate. Premisele evaluării	4
1.5	Data inspecției	4
1.6	Data estimării valorii	5
1.7	Moneda raportului	5
1.8	Standardele aplicabile	5
1.9	Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare	5
1.10	Ipoteze generale	6
1.11	Conditii limitative	6
1.12	Clauza de nepublicare	6
1.13	Responsabilitatea față de terți	6
2.	**PREZENTAREA DATELOR**	7
2.1	Descrierea juridică a proprietății imobiliare	7
2.2	Situația juridică	7
2.3	Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare	7
2.4	Descrierea proprietății imobiliare	7
3.	**ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE**	9
3.1	Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare	9
3.2	Analiza cererii	9
3.3	Analiza ofertei	9
3.4	Echilibrul pieței	9
4.	**EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**	10
4.1	Date privind modul de realizare a evaluării	10
4.2	Abordarea prin comparația vânzărilor	10
4.3	Abordarea prin cost	10
4.4	Abordarea pe bază de venit	12
5.	**EVALUAREA CABINETULUI MEDICAL**	13
5.1	Generalități	13
5.2	Cea mai bună utilizare	13
5.3	Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda comparațiilor vânzărilor	15
5.4	Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda costurilor	15
5.5	Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda capitalizării venitului	15
6.	**RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI**	16

Anexa 1 – Evaluarea proprietatii imobiliare prin metoda costului de inlocuire
Anexa 2 – Evaluarea construcției prin metoda capitalizării venitului
Anexa 3 – Calculul cotei de constructie aferente cabinetului medical
Anexa 4 – Imagini exterioare – interioare ale policlinicii
Anexa 5 – CF 137580 – Ploiesti
Anexa 6 – Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Anexa 7 – Planuri constructie
Anexa 8 – Situatia spatiilor cu destinatia de cabinete medicale in vederea renegocierii redeventei

Capitolul 1
PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluarii

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie imobilul amplasat în municipiul Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56, identificat prin CF 137580 – Ploiesti, nr. cad. 137580, respectiv **Cabinetul medical individual Dr. CACIUC ADRIAN** situat la etaj 1 – compus din cabinet consultatii având Au = 15,11 mp + 22,47 mp suprafete comune dependinte (4,67 mp – comun din incaperea 4 – sala de tratamente etaj 1, 3,94 mp – comun din incaperea 2 etaj 1, 10,26 mp – grup sanitar, holuri si paliere etaj 1, 3,6 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter).

Aria utila totala ce revine cabinetului medical individual Au_{total} = *37,58 mp reprezinta 1,09%* din $Au_{total\ cladire}$ = 3439,07 mp.

Cabinetul medical individual susmenționat este proprietatea MUNICIPIULUI PLOIESTI care are calitatea de concedent în Contractul de concesiune în favoarea concesionarului **Dr. CACIUC ADRIAN**.

Acest spațiu este inclus în HCL nr. 506/2011 – *Hotarire a Consiliului Local privind concesionarea spatiilor cu destinatie medicala din Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti situat in Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56.*

1.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață în vederea concesionarii în baza HG nr. 884/2004.

1.3. Utilizarea evaluării

Prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Municipiului Ploiesti, în calitate de **client** și Cabinetul medical concesionat de **Dr. CACIUC ADRIAN** în calitate de **destinatar**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate Premisele evaluarii

Metodologia de calcul ține cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare. Avand in vedere cerintele beneficiarului, baza de evaluare va fi ***valoarea de piata*** *(conform SEV 100 – Cadrul general).*

Valoarea de piata, conform SEV 100 – Cadrul general, este *suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluarii, intre un cumparator hotărât si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepărtinitoare,, dupa un marketing adecvat și in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.*

Metodologia de evaluare aplicata include abordarea prin costuri si abordarea pe bază de venit.

Abordarea prin costuri se bazează pe estimarea valorii de inlocuire prin costul de inlocuire net, tinind seama de deprecierile fizica, functionala si externa aplicate constructiei.

Abordarea pe baza de venit se bazează pe determinarea valorii proprietatii prin metoda actualizarii veniturilor pe care le poate obține proprietarul prin concesionarea sau închirierea acesteia.

Premisa evaluării este –utilizarea în continuare a proprietății imobiliare ca și cabinet medical.

1.5. Data inspecției

Inspectia proprietatii a fost realizata in 30.09.2016. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (stare fizica, descriere, activitate desfasurata).

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau defecte ascunse ale proprietatii.

1.6. Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data de 05.10.2016, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data evaluarii este **05.10.2016**.

1.7. Moneda raportului. Modalități de plată

Opinia finală a evaluării va fi prezentata in RON si in EUR. Cursul de schimb utilizat pentru transpunere este de **4,4627 RON/EUR**, comunicat de BNR pentru data de 05.10.2016.

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atâta vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (cursul de schimb si evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.). Valorile exprimate nu contin TVA.

1.8. Standardele aplicabile

Metodologia de calcul a „*valorii de piață*" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportarea evaluării
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

Procedura de evaluare parcurge următoarele etape:

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

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

1.9 Sursele de informații care au stat la baza intocmirii raportului de evaluare

Informatiile si sursele de informatii utilizate in acest raport sunt:

- CF 137580 – Ploiesti
- Planuri ale constructiei
- Informatii culese pe teren de catre evaluator (privind pozitionarea, zona in care este amplasata proprietatea, etc.);
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata municipiului Ploiesti, informatii privind cererea si oferta preluate de la agentii imobiliare si din publicatii de profil;
- Adresele de pe internet: www.imobiliare.ro., www.equinox.ro.
- Responsabilitatea asupra veridicitatii informatiilor preluate de la solicitantul lucrării apartine celor care le-au pus la dispozitia evaluatorului.

1.10. Ipoteze generale

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar 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;

- Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere dar nu li se acorda garantii pentru acuratete;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidentiate ale proprietatii. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru existenta vreunui contaminant, nici nu ne angajam pentru o expertiza sau o cercetare stiintifica necesara pentru a fi descoperit.
- Evaluatorul nu are cunostință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul nu a facut o expertiza tehnica a bunurilor sau a partilor componente, nici nu a inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna corespunzatoare unei exploatari normale. Opinia asupra starii partilor neexpertizate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea lor.
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.11. Condiții limitative

- Orice alocare a valorii totale estimate in acest raport, nu trebuie utilizata in combinatie cu nici o alta evaluare, in caz contrar ele fiind nevalide.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu confera dreptul de publicare
- 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.

1.12. 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 evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.3, atrage dupa sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.13. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct.1.3. Raportul este confidențial, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Capitolul 2
PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea juridică a proprietății imobiliare

Date generale privind dreptul de proprietate:

Dreptul de proprietate este dreptul real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Identificarea proprietății imobiliare ce face obiectul acestui raport s-a făcut pe baza documentelor prezentate de client.

Cabinetul medical evaluat în prezenta lucrare este identificat prin *„Situatia spatiilor cu destinatia de cabinete medicale in vederea renegocierii redeventei situate in Ploiesti, strada Andrei Muresanu nr. 56"* și este compus din cabinet consultatii având Au = 15,11 mp + 22,47 mp suprafete comune dependinte (4,67 mp – comun din incaperea 4 – sala de tratamente etaj 1; 3,94 mp – comun din incaperea 2 etaj 1; 10,26 mp – grup sanitar, holuri si paliere etaj 1; 3,6 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter).

În Anexa 8 este prezentată *Situatia spatiilor cu destinatia de cabinete medicale in vederea renegocierii redeventei situate in Ploiesti, strada Andrei Muresanu nr. 56.*

2.2. Situația juridică

Cabinetul medical susmenționat este proprietatea MUNICIPIULUI PLOIESTI care are calitatea de concedent în Contractul de concesiune în favoarea concesionarului **Dr. CACIUC ADRIAN.**

Se evalueaza dreptul de proprietate aparținând MUNICIPIULUI PLOIESTI pentru proprietatea imobiliară situată în Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr.56 – Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti.

În Anexa 3 este prezentat calculul cotei de constructie si teren aferente cabinetului medical.

În Anexa 7 sint prezentate planurile proprietății imobiliare întocmite de S.C. PROTELCO S.A. Campina, puse la dispoziție de către client și însușite de evaluator în urma inspecției efectuate în data de 30.09.2016.

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 30.09.2016, în prezența concesionarilor. Au fost preluate și analizate informații referitoare la proprietate, s-au realizat descrieri ale proprietății.

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se află în zona mediana a municipiului Andrei Muresanu, respectiv zona B de amplasare (conform HCL 553/21.11.2011).

Caracterul preponderent al zonei este rezidential, combinat cu spații comerciale, etc.

Unități edilitare: rețele urbane de energie electrică, apă, canalizare, gaze, telefonie, cablu TV.

Gradul de poluare (rezultat din observații ale evaluatorului, fără expertizare): absența poluării.

Ambient: liniștit.

Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:

Zona mediana, amplasare buna, dotări și rețele edilitaree bune. Poluare absentă. Ambient civilizat.

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Cabinetul medical evaluat este situat în Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr.56 – Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti, și este identificat prin Documentatia cadastrala efectuata de S.C. PROTELCO S.A. Campina.

Proprietatea imobiliara, situata intr-o constructie S+P+3E edificata in anii 1980, este compusa din cabinete medicale, birou administrator, holuri, grupuri sanitare.

Clădirea – este o construcție tip S+P+3E, din ziduri portante de caramida, fundatie continua din beton armat.

Planșeele sint din beton armat, pereții din cărămidă, iar învelitoarea clădirii este tip terasa cu termohidroizolatie.

Finisajele interioare actuale sunt de calitate medie – tencuieli pe zidărie de cărămidă și glet de ipsos atât la pereți cât și la tavane. Tâmplăria exterioară este din lemn de rasinoase cu geamuri duble.

Pardoselile sunt: gresie in cabinetele medicale, si mozaic in celelalte incaperi si holuri.

Încălzirea se face cu agent termic livrat de DALCHIA Ploiesti.

Iluminatul se face prin corpuri de iluminat de tip fluorescent.

Ca și instalații: alimentarea cu energie electrică se face din rețeaua stradală existentă. Instalația electrică cuprinde circuite separate pentru iluminat și circuite pentru prize. Alimentarea cu apă se face prin rețeaua stradală existentă, iar apele menajere se evacuează la rețeaua centralizată de canalizare a municipiului.

Starea tehnică a clădirii este "buna".

Calculul suprafețelor s-a făcut pe baza cotelor din planșele anexate puse la dispozitie de beneficiar, rezultind urmatoarele:

- Suprafata construita, Ac = 1232,32 mp
- Suprafata desfasurata, Ad = 4086,8 mp
- Suprafata utila totala, Au_{totala} = 3439,07 mp, din care:
  - Suprafata utila subsol, Au_{subsol} = 582,94 mp
  - Suprafata utila parter, Au_{parter} = 1232,32 mp
  - Suprafata utila etaj I, $Au_{etaj\ I}$ = 540,57 mp
  - Suprafata utila etaj II, $Au_{etaj\ II}$ = 542,42 mp
  - Suprafata utila etaj III, $Au_{etaj\ III}$ = 540,82 mp
- Inaltimea medie, Hmed = 3,0 m.

Capitolul 3
ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

3.1. Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare

Piața reprezintă un mediu în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor.

Conceptul de piață este reprezentat de capacitatea cumpărătorilor și a vânzătorilor de a-și desfășura activitatea fără restricții. Participanții din piață pot fi cumpărători, vânzători, proprietari, debitori, creditori, investitori sau intermediarii.

La momentul actual, municipiul Ploiesti dispune de spitale, policlinici, peste 100 de farmacii, circa 150 de cabinete medicale si peste 200 de cabinete stomatologice

Piața studiată, pentru cabinetele medicale, este cea a acestor feluri de spații situate în construcții independente, în apartamente situate în blocuri de locuințe sau case, în spații similare celor comerciale de la parterul blocurilor de locuințe.

Natura zonei studiate este: cartier rezidențial de case si blocuri situat in zona mediana a municipiului Ploiesti.

3.2. Analiza cererii

Cererea reprezintă numărul de proprietăți de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care factorii: populația, venitul, prețurile viitoare și preferințele consumatorilor rămân constante.

In prezent se manifesta o cerere în creștere pentru spații destinate cabinetelor medicale sau conexe actului medical, cererea fiind valabilă pentru spații medicale moderne și cu dotări la nivelul tehnicii actuale și a standardelor medicale ale U.E..

3.3. Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp.

Oferta de spatii medicale este mare fata de cerere, acest fapt datorindu-se posibilitatilor reduse de cumparare a cadrelor medicale, posibilitati coroborate cu faptul ca bancile nu ofera credite avantajoase.

3.4. Echilibrul pieței

In acest moment piata este dezechilibrata, deoarece oferta este relativ mare iar cererea este scazuta, ca urmare a faptului că puterea de cumpărare a angajaților din sistemul medical este redusă, cu puține excepții care au reușit să dezvolte o bază privată a sistemului medical românesc.

Totuși, se prezumează că sistemul medical privat va lua amploare odata cu reducerea efectelor crizei economice si relansarea economica precum si cu relaxarea creditarilor.

Din analiza bazei de date proprii, prețurile pentru proprietăți similare (cabinete medicale in cladiri independente) sint cuprinse între 250 EUR/mpAd și 400 EUR/mpAd, iar chiriile pentru astfel de spații sînt cuprinse între 5 – 10 EUR/mp/lună.

Capitolul 4
EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Date privind modul de realizare a evaluării

Selectarea metodelor de evaluare cât și modalitățile de aplicare s-a făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai apropiată de cea la care ar fi încheiată tranzacția.

La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație.

Evaluatorul prezintă în raport elemente descriptive, fotografii ale proprietății imobiliare, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia și a ajuta la determinarea aprecierilor calitative și cantitative.

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Evaluările bazate pe piață utilizează, în mod normal una sau mai multe abordări în evaluare, prin aplicarea principiului substituției, utilizând informații derivate din piață. Acest principiu arată că o persoană prudentă nu va plăti pentru un bun sau serviciu mai mult decât costul de achiziții pentru un bun sau serviciu acceptabil ca substitut, în absența factorilor timp, risc sau neadecvare. Costul cel mai mic al celei mai bune alternative, pentru un bun substitut sau pentru un bun identic, va tinde să reflecte valoarea de piață.

În prezenta lucrare se estimează *"Valoarea de piață"*.

Valoarea de piață a proprietății imobiliare poate fi estimată prin următoarele abordări:

- prin comparația vânzărilor;
- prin cost;
- pe bază de venit.

4.2. Abordarea prin comparația vânzărilor

Această metodă analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru proprietăți similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate in mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor efectuate în zona.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea imobiliară „de evaluat" și celelalte proprietăți deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Estimarea valorii proprietății imobiliare se realizează conform relației:

valoarea proprietății evaluate = prețul proprietății comparabile ± corecții

4.3. Abordarea prin cost

S-a realizat prin aplicarea *metodei costurilor de inlocuire,* metodă care constă în aplicarea costurilor unitare pentru diferite componente ale clădirii, exprimate în unități de măsură adecvate.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

1. Stabilirea costului de constructie a unei clădiri similare noi cu ajutorul lucrarii "Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire", ed. IROVAL, 2010;

2. Determinarea valorii rămase la acelasi nivel de preturi, pe baza Normativului P 135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999 si care stabileste coeficienti de uzura fizica a mijloacelor fixe din grupa 1 – constructii).

Pentru determinarea valorilor unitare si totale a fiecarui obiect de constructii ce se evalueaza se parcurg urmatoarele etape:

• documentatie privind cladirea care urmeaza a fi evaluata, prin studierea planurilor partiale puse la dispozitie de client;

• cercetarea obiectului la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente;

• se efectuaza incadrarea cladirii intr-unul din tipurile de clădiri ale căror costuri sînt calculate în "Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire", ed. IROVAL, 2010;

• se calculeaza valoarea unitara si totala a construcției similare noi;

• se stabileste valoarea ramasa prin diminuarea valorii de inlocuire cu pierderea de valoare datorita deprecierilor care afecteaza cladirea.

Determinarea valorii rămase, prin estimarea deprecierii cumulate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de înlocuire brut al construcției similare noi, ce există la construcția existentă, din cauze **fizice, funcționale** sau **externe**.

Formula folosită este:

Cost brut – Depreciere = Valoare, respectiv:

CIN = Cost de înlocuire brut (nou) – Deprecieri(fizică + funcțională + externă)

În cazul prezentei lucrări s-a luat în considerare deprecierea fizică estimată pe baza Normativului P 135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999) care stabileste coeficientii de uzura fizica a mijloacelor fixe din grupa 1 – constructii.

Conform anexei 45 din Normativul P135/99, ponderea subansamblelor unei clădiri din întregul acesteia, se prezintă astfel:

- Structura de rezistență - pondere 40%
- Închideri și compartimentări - pondere 17%
- Finisaje - pondere 25%
- Instalații - pondere 18%

În cadrul inspecției efectuate asupra imobilului evaluat, se apreciază prin observare directă deprecierea fizică a fiecărui subansamblu, iar prin cumulare ponderată rezultă deprecierea fizică totală a imobilului.

Deprecierea functionala este pierderea de valoare a proprietatii ca rezultat al progresului în domeniul asistentei medicale. Deprecierea functionala este independenta de orice deteriorare fizica a proprietatii. Având în vedere că la data evaluării, cabinetul medical se ridica la standardele actuale, evaluatorul apreciaza o **depreciere functionala 0%.**

Deprecierea externă este pierderea de valoare a proprietatii ca rezultat al actiunii unor factori externi activului. Factorii de baza in deprecierea economica sunt: cererea redusa, concurenta acerba, scăderea nivelului de trai al populatiei.

Avand in vedere că la momentul actual, cu toate ca sintem intr-o continua criza economico – financiara, spatiul este utilizat in limite de functionare, evaluatorul apreciaza o **depreciere externă 0%.**

4.4. Abordarea pe bază de venit

Abordarea pe baza de venit, ia în considerare valoarea prezentă a beneficiilor viitoare ca procedeu de măsurare a valorii.

Capitalizarea veniturilor, este una din metodele prin care veniturile viitoare previzionate (așteptate) sunt convertite în valoare. Principalii termeni utilizați în abordarea pe bază de venit sînt:

- Venitul net din exploatare (VNE), care reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare. Venitul net din exploatare se exprimă ca o sumă anuală.
- Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată de piață și rezultă dintr-o comparație a vânzărilor de proprietăți comparabile. Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparației directe – analiza tranzacțiilor recente de proprietăți comparabile.
- Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultă dintr-o analiză comparativă pe ramura.

Capitalizarea veniturilor este procesul de transformare a unei serii de tranșe periodice anticipate de venit, în valoarea lor prezentă. Folosirea capitalizării veniturilor în valoarea proprietăților imobiliare este bazată pe premiza că valoarea este suma prezentă a beneficiilor previzionate sau anticipate exprimate în bani.

Evaluarea se face din punctul de vedere al unui investitor interesat și informat și este bazată pe venitul produs de proprietate, mai puțin pierderile din neocuparea integrală a proprietății – spații neocupate, neâncasarea la timp a chiriei, alte venituri nerealizate.

Formula de calcul este:

Valoarea proprietății imobiliare = Venit / rata de capitalizare

Capitolul 5
EVALUAREA CABINETULUI MEDICAL

5.1. Generalități

Cabinetul medical evaluat în prezenta lucrare face parte integrantă din imobilul situat în Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr.56 – Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti.

Având în vedere acest fapt, evaluarea se va realiza pentru întreg imobilul, urmând ca în final să se realizeze alocarea valorii pentru spatiul studiat.

5.2. Cea mai bună utilizare

Conceptul de ***cea mai buna utilizare*** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare.

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

Cea mai buna utilizare este determinata de fortele competitive de pe piata. Analiza se poate realiza in doua cazuri: (1) cea mai buna utilizare a terenului considerat liber si (2) cea mai buna utilizare a terenului construit.

Exista patru conditii care trebuie respectate simultan, prin prisma carora se realizeaza aceasta analiza. Cea mai buna utilizare trebuie sa fie: *admisibila legal, fizic posibila, financiar fezabila si maxim productiva.*

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează valoare, evaluatorul putând începe selecția de la proprietăți comparabile și să estimeze valoarea terenului.

În ce privește utilizarea terenului construit, se menționează următoarele aspecte:

- terenul deținut în proprietate indiviză este ocupat in proportie de ≈20%;
- imobilele existente în zonă sunt de natura spatiilor rezidențiale, fapt ce determină drept cea mai bună utilizare a terenului construit **utilizarea actuală**.

5.3. Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda comparațiilor vânzărilor

Abordarea prin metoda comparațiilor vânzărilor compară proprietatea de evaluat cu alte proprietăți similare.

În abordarea prin metoda comparațiilor vânzărilor trebuie să existe o bază rezonabilă pentru comparații prin referirea la proprietăți imobiliare similare. Aceste proprietăți imobiliare similare trebuie să funcționeze în acelasi domeniu de activitate ca si subiectul evaluat sau într-un domeniu care răspunde acelorasi variabile economice. Comparația trebuie făcută într-o manieră clară si fără ambiguități.

Negasindu-se proprietati comparabile, cu aceleasi functiuni, care sa constituie baza de estimare a unei valori de piata – nu s-a aplicat aceasata metoda de evaluare.

5.4. Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda costurilor

Evaluarea construcției prin metoda costurilor s-a realizat prin costuri segregate, respectiv incadrarea in niste tipuri generice, tipuri la care s-au estimat costuri de inlocuire brute actuale tinand cont de structura constructiva, destinatie, dotari.

Costul de inlocuire brut unitar s-a multiplicat cu suprafața desfasurată a cladirii rezultand astfel *costul de inlocui brut total*; aplicand deprecierea constatata la inspectia pe teren si o depreciere

funcțională de 0% datorată adecvării funcționale a clădirii cu standardele actuale în domeniul sănătății, precum si o depreciere externa de 0%, s-a obtinut *costul de inlocuire net al cladirii*

Valoarea constructiei estimata prin metoda costurilor, conform Anexei 1:

4.848.790 RON = 1.086.515 EUR

5.5. Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda capitalizării venitului

Pentru estimarea valorii prin capitalizarea venitului se aplica o serie de ipoteze speciale enuntate in Anexa 2.

Valoarea constructiei estimate prin metoda capitalizării venitului, conform Anexei 2:

4.790.039 RON = 1.073.350 EUR

Capitolul 6
RECONCILIEREA ȘI ALOCAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea intregii constructii obtinuta prin cele două abordări este următoarea:

Metoda costurilor: **1.086.515 EUR, respectiv 4.848.790 RON**

Metoda capitalizării venitului: **1.073.350 EUR, respectiv 4.790.039 RON**

Valoarea de piață în opinia evaluatorului este **valoarea obținută prin metoda costului de inlocuire**, care ține seama de dimensiunile generice ale proprietății, de costurile de realizare a acesteia și de deprecierile pe care le prezintă.

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, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport.

Valoarea estimata se refera la proprietatea imobiliară situată in Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56.

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata.

Valoarea nu contine taxa pe valoarea adaugata.

În concluzie :

Valoarea de piață a întregii constructii este :

1.086.515 EUR

echivalent **4.848.790 RON**

curs RON / EUR = 4,4627 RON din 05.10.2016.

Alocarea valorilor se face astfel:

- Valoarea construcției, estimate prin metoda costurilor, conform Anexei 1, este:
  - **1.086.515 EUR, respectiv 4.848.790 RON**
  - **respectiv: 379 EUR/mpAu, respectiv 1.692 RON/mpAu**

Alocarea valorilor pentru cabinetul medical** concesionat de **Dr. CACIUC ADRIAN

Valorile aferente spatiului conform Anexei 8 sînt:

Au_{total} = 37,58 mp (reprezinta 1,09% din Au_{total} = 3439,07 mp)

Corespunzător acestor valori și a valorii proprietății imobiliare

- Valoarea cabinetului medical și a părților de uz comun aferente:

$Vcabinet = Au_{total} \cdot V_{unitară}$

Vcabinet = 37,58 mp · 379,0 EUR/mp = 14.283 EUR

Vcabinet = 14.283 EUR, respectiv ≈ 63.740,74 RON

Pentru concesionare se considera o redeventa de :

15,20 EUR/an/mp, echivalent a 67,83 RON/an/mp.

curs RON / EUR = 4,4627 RON din 05.10.2016.

ASOCIAȚIA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA PALICI IOAN Legitimația Nr. 14961 Valabil 2016 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

Evaluator autorizat,
Ing. Ioan Palici

ANEXA 1

EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE PRIN METODA COSTULUI DE INLOCUIRE

CENTRUL DE DIAGNOSTIC SI TRATAMENT PLOIESTI

Proprietar: MUNICIPIUL PLOIESTI
Denumire și adresă obiectiv: CENTRUL DE DIAGNOSTIC SI TRATAMENT Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56
Data evaluării: 05.10.2016
Suprafața construită Sc (mp) = 1,232.3
Suprafața desfașurat construită **Sdc (mp) =** **3,439.1**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (RON/mp)	Total cost (RON)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Coeficient actualizare	Cost total (RON)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
					1.006	1.036		
Suprastructură / Structură								
1	**7CLBTIPB**	3,439.1	846.0	2,909,453.2	1.006	1.036	1.1674	**3,539,882.2**
	Total							**3,539,882.2**
Finisaj interior								
1	**FICLBTIPB**	3,439.1	934.7	3,214,498.7	1.006	1.036	1.0569	**3,540,828.5**
	Total							**3,540,828.5**
Instalații electrice								
1	**IECLBTIPB**	3,439.1	141.5	486,628.4	1.006	1.036	1.0244	**519,546.9**
	Total							**519,546.9**
Instalații sanitare								
1	**ISCLBTIPB**	3,439.1	107.1	368,324.4	1.006	1.036	0.9983	**383,221.0**
	Total			0.0				**383,221.0**
Instalații de încălzire cu / fară ventilație								
1	**IVCLBTIPB**	3,439.1	132.0	453,957.2	1.006	1.036	1.0198	**482,489.3**
	Total							**482,489.3**
Terasă								
1	**TERNECIRC**	1,232.3	439.4	541,481.4	1.006	1.036	0.9981	**563,268.3**
	Total							**563,268.3**
Finisaj fațadă clădire (calcul pentru suprafețele opace)								
1	**FVINAR**	2,579.3	149.4	385,347.8	1.006	1.036	1.036	**401,615.6**
	Total							**401,615.6**

TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON)	**9,430,851.8**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON/MP)	**2,742.3**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (RON)	**7,605,525.7**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (RON/MP)	**2,211.5**

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii CENTRULUI DE DIAGNOSTIC SI TRATAMENT

Sdc (mp) = 3,439.1

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (RON)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată**(1)** (RON)	Valoare rămasă actualizată (EUR)
1	Structură de rezistență	3,539,882.2	30%	2,477,917.5	555,250.7
2	Finisaj	3,540,828.5	40%	2,124,497.1	476,056.4
3	Instalații electrice	519,546.9	40%	311,728.1	69,851.9
4	Instalații sanitare	383,221.0	40%	229,932.6	51,523.2
5	Instalații de încălzire	482,489.3	40%	289,493.6	64,869.6
6	Învelitori și terase	563,268.3	40%	337,961.0	75,730.2
7	Fațadă	401,615.6	40%	240,969.4	53,996.3
Total cost cu tva (RON)		**9,430,851.8**		**6,012,499.3**	**1,347,278.4**
Total cost cu tva (RON/MP)		**2,742.3**		**1,748.3**	**391.8**
Total cost fără tva (RON)		**7,605,525.7**		**4,848,789.8**	**1,086,514.8**
Cost Ad fără tva (RON/mp; EUR/mp)				**1,409.9**	**316**
Cost Au fără tva (RON/mp; EUR/mp)				**1,691.9**	**379**

Note:

(1) Valoarea rămasă actualizată reprezintă costul de înlocuire brut (CIB) minus uzura fizică.

■ Pentru determinarea costului de înlocuire net (CIN) evaluatorul estimeaza ca deprecierea funcțională și deprecierea externă au valoarea 0.

■ Cursul valutar la data evaluarii: **4.4627 RON / EUR**

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - PALICI IOAN Legitimația Nr. 14961 Valabil 2016 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

Întocmit
Evaluator autorizat,
Ing. Ioan PALICI

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL

ANEXA 2

EVALUAREA CONSTRUCȚIEI PRIN METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI

Metoda are la bază următoarea relație :

Valoarea proprietății imobiliare = Venit / rata de capitalizare

Pentru estimarea valorilor chiriei de piata si a ratei de capitalizare se considera valabile valorile indicate de lucrarea « Valoarea oriunde este ea » nr. 11/06.2016 editata de ANEVAR.

Pentru insusirea acestor valori se considera valabile urmatoarele ipoteze speciale :

1. *Se asimileaza cabinetele medicale cu spatiile de birouri amplasate in cladiri de birouri de clasa B.*
2. *In cazul municipiului Ploiesti – considerat secundar pe piata birourilor – informatiile despre chiriile practicate se bazeaza pe cladirile de birouri moderne, indiferent de locatie.*
3. *Chiriile raportate sunt de tip contractual (nu se iau in considerare facilitatile acordate de catre proprietar : luni de chirie gratuita, contributie proprietar la amenajare spatiu, etc.).*
4. *Rata de capitalizare este estimata ca fiind raportul dintre Venitul Net din Exploatare (dupa deducerea din Venitul Brut Potential a cheltuielilor de exploatare si a pierderilor cauzate de gradul de neocupare) si pretul de tranzactionare / preturi negociate. In cazul oraselor secundare au fost destul de putine tranzactii transparente in ultimii ani, prin urmare este dificil de estimat rata de capitalizare.*
5. *Avind in vedere ipotezele speciale anterioare se adopta ca valabile pentru abordarea prin capitalizarea venitului valorile estimate de DARIAN DRS, astfel :*
   - ***Chirie contractuala cladire clasa B : 6 EUR / mp / luna***
   - ***Rata medie de neocupare : 15%***
   - ***Rata de capitalizare : 10%***
6. *Se considera suprafata utila inchiriabila ca fiind ≈60% din Au total = 3439,07 mp.*
   Au inchiriabil = Au total x 60%
   Au inchiriabil = 3439,07 x 60% = 2063,44 mp.

Detalii	Ipoteze	Calcul
Suprafata utila (mp) de inchiriat		***2,063.44***
Chiria lunara/mp de piata (valoarea medie)		***6.0***
Chiria lunara/mp practicata de firma		***6.0***
Chiria lunara (EUR/luna)		***12380***
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		148,560
Total VBP (eur/an)		148,560
Grad de ocupare		85%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		126,276
Total VBE (EUR/an)		126,276
Cheltuieli exploatare	15%	18,941
Venit net efectiv (EUR/an)		107,335
Total VNE (EUR/an)		107,335
Rata de capitalizare conform Anexei		10.0%
Multiplicator		10.00
Valoare randament (EUR)		***1,073,346***
rotund, EUR		**1,073,350 €**
Curs valutar la data evaluarii: 05.10.2016		**4.4627**
rotund, RON		**4,790,039**

Nota: 1. Cheltuieli exploatare: impozite, cheltuieli de reparatii, management, asigurari etc.

Evaluator Autorizat
Ing. Ioan PALICI

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - ANEVAR
IOAN
Legitimația Nr. 14961
Valabil 2016
Specializarea: EPI, EBM

ANEXA 3

Calculul cotei de construcție aferente

Cabinetului medical concesionat de ***Dr. CACIUC ADRIAN***

1. **Date de calcul**

Conform Anexei 7 – Planurile constructiei:

- **Aria utila a spatiului, $Au_{cabinet}$ = 15,11 mp**
- **Aria utila a spatiilor comune dependinte, $Au_{dependinte}$ = 22,47 mp**
- **Aria utila a spatiului + Aria utila a spatiilor comune dependinte, Au_{total} = 37,58 mp**
  Suprafetele spatiilor comune dependinte sint: 4,67 mp – comun din incaperea 4 – sala de tratamente etaj 1, 3,94 mp – comun din incaperea 2 etaj 1, 10,26 mp – grup sanitar, holuri si paliere etaj 1, 3,6 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter

  Conform pct.2.4:
  - Suprafata utila totala a constructiei, Au_{totala} = 3439,07 mp

- **Aria utila a spatiului + Aria utila a spatiilor comune dependinte reprezinta 1,09% din Au_{totala} = 3439,07 mp**

- Total de plata:

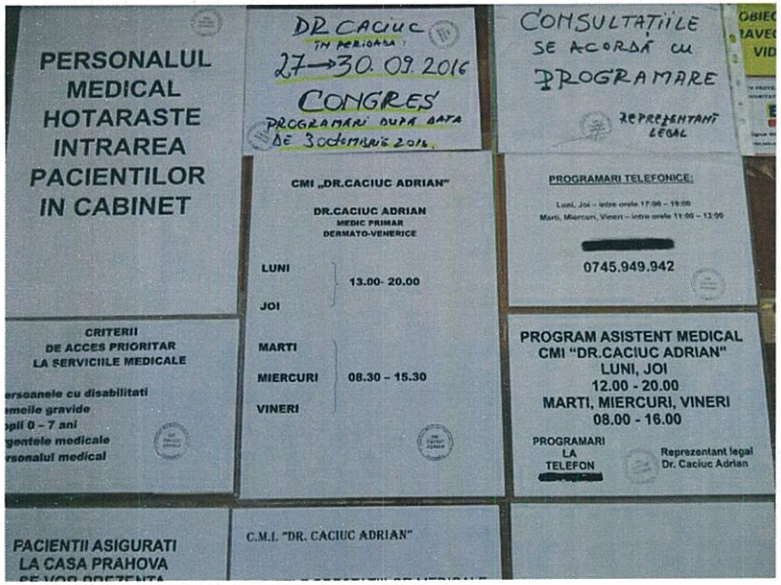
  $\underline{Au_{total} = 15,11 \text{ mp} + 22,47 \text{ mp} = 37,58 \text{ mp}}$

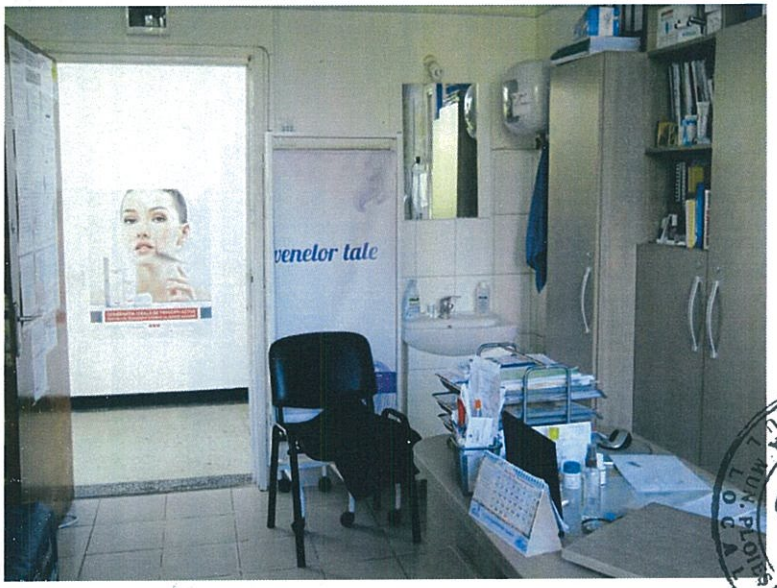
Evaluator autorizat:
Ioan PALICI

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
PALICI
IOAN
Legitimația Nr. 14961
Valabil 2016
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

ANEXA 4

IMAGINI EXTERIOARE – INTERIOARE ALE POLICLINICII


PERSONALUL MEDICAL HOTARASTE INTRAREA PACIENTILOR IN CABINET
DR CACIUC
IN PERIOADA
27→30.09.2016
CONGRES
PROGRAMARI DUPA DATA DE 3 OCTOMBRIE 2016
CONSULTATIILE SE ACORDĂ CU PROGRAMARE
REPREZENTANT LEGAL
CMI „DR.CACIUC ADRIAN"
DR.CACIUC ADRIAN
MEDIC PRIMAR
DERMATO-VENERICE
LUNI
JOI
13.00- 20.00
MARTI
MIERCURI
VINERI
08.30 - 15.30
PROGRAMARI TELEFONICE:
0745.949.942
CRITERII DE ACCES PRIORITAR LA SERVICIILE MEDICALE
PROGRAM ASISTENT MEDICAL
CMI "DR.CACIUC ADRIAN"
LUNI, JOI
12.00 - 20.00
MARTI, MIERCURI, VINERI
08.00 - 16.00
PROGRAMARI LA TELEFON
Reprezentant legal Dr. Caciuc Adrian
PACIENTII ASIGURATI LA CASA PRAHOVA
C.M.I. "DR. CACIUC ADRIAN"


venelor tale

ANEXA 5

CARTE FUNCIARA NR. 137580 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploiesti

Nr.cerere	49372
Ziua	27
Luna	06
Anul	2014

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan
Adresa: Ploiesti, Strada Andrei Muresanu, nr. 56

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	137580	Din acte: 6290; Masurata: 6290	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	137580-C1	Ploiesti, Strada Andrei Muresanu, nr. 56	NU ESTE REABILITATA TERMIC, ARE LIFT

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate			Observatii / Referinte
49372 / 27.06.2014			
	Act administrativ nr. 72, din 01.04.2003, emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI, act administrativ nr. 514/19-12-2013 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI; act administrativ nr. 203/28-05-2014 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI;		
B1	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1		A1, A1.1
	1	**MUNICIPIUL PLOIESTI**, CIF: 2844855, (domeniu public)	-

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

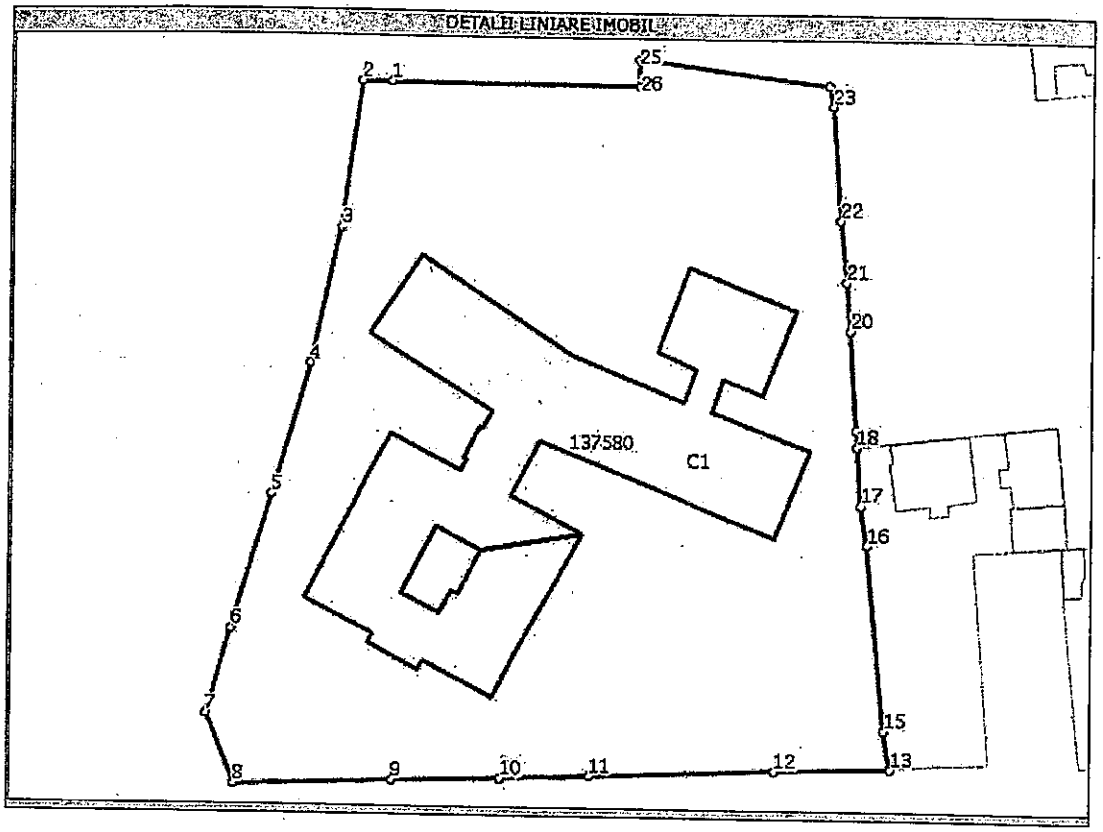
Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Ploiesti, Strada Andrei Muresanu, nr. 56

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
137580	6290	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:6290	-	-	-	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	137580-C1	constructii administrative si social culturale	Din acte:1479; Masurata:1479	Cu acte	NU ESTE REABILITATA TERMIC, ARE LIFT

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (**) (m)
1	2	3,8
3	4	17,5
5	6	17,8
7	8	9,5
9	10	13,6
11	12	23,3

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (**) (m)
2	3	18,7
4	5	17,3
6	7	11,2
8	9	20,0
10	11	11,1
12	13	14,2

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (**) (m)
13	14	0,1
15	16	23,6
17	18	7,4
19	20	12,4
21	22	7,7
23	24	2,6
25	26	3,3

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (**) (m)
14	15	4,8
16	17	5,0
18	19	2,2
20	21	6,2
22	23	14,4
24	25	24,0
26	1	31,1

**** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.**
***** Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.**

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211,

Data soluționării,
15/07/2014

Asistent-registrator,
MADALINA CLAUDIA STANCUTU

(semnătura)

Referent,

STAN EMILIA
REFERENT
(parafa și semnătura)

Data eliberării,
__/____/____

15-07-2014

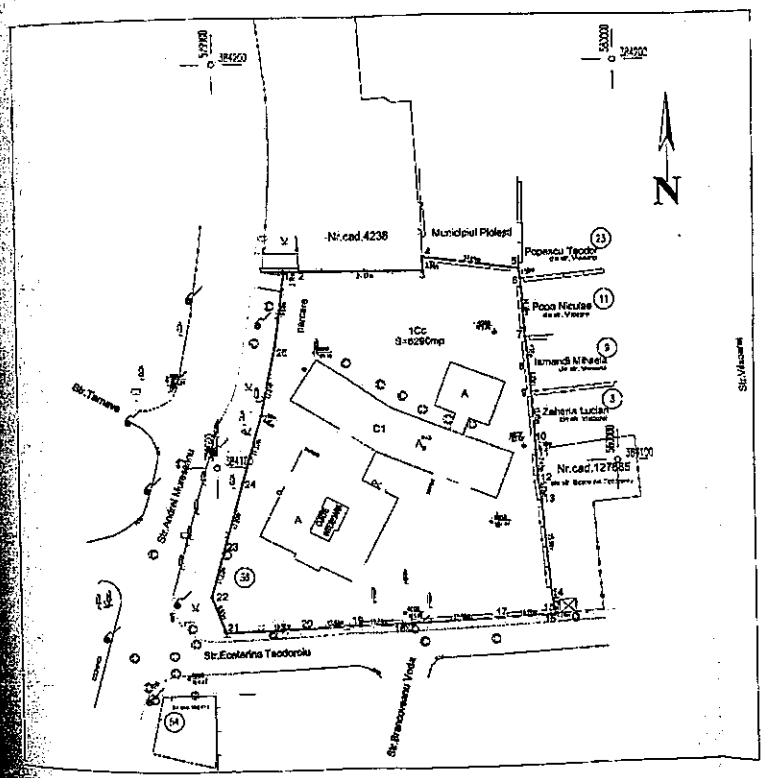
ANEXA 6

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1: 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
137580	6290mp	Intravilan, mun.Ploiesti, str.Andrei Muresanu, nr.56 ,Jud. PRAHOVA

Cartea Funciara nr.		UAT	mun.Ploiesti, jud. PRAHOVA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1	Cc	6290	-	Imprejmuit
			-	
	Total	6290		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol(mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
C1	1479	-	S desfasurata= 4086mp S demisol= 699.96mp S parter= 1479.47mp S etaj 1= 635.55mp S etaj 2= 635.55mp S etaj 3= 635.55mp
Total	1479		

INVENTAR DE COORDONATE

SISTEM STEREOGRAFIC 1970

Nr. Pct	Coordonate pct.de constr		Lungimi laturi D(Li+1)
	X (m)	Y (m)	
1	384148.361	579917.317	3.784
2	384148.303	579921.101	31.117
3	384148.040	579952.217	3.344
4	384151.363	579952.155	24.013
5	384148.310	579975.971	2.675
6	384145.772	579976.407	14.364
7	384131.442	579977.400	7.746
8	384123.735	579978.178	8.153
9	384117.604	579978.702	12.447
10	384105.165	579979.530	2.180
11	384103.005	579979.555	7.429
12	384095.596	579980.098	5.018
13	384090.635	579980.854	23.580
14	384067.148	579983.063	4.809
15	384062.406	579983.880	0.156
16	384062.270	579983.849	14.185
17	384061.842	579969.670	23.306
18	384060.900	579948.383	11.140
19	384060.450	579935.252	13.512
20	384060.094	579921.645	19.882
21	384059.399	579901.565	9.526
22	384066.246	579898.132	11.220
23	384079.023	579901.252	17.799
24	384096.106	579906.243	17.314
25	384112.744	579911.041	17.500
26	384129.838	579914.616	18.691
	S=6290mp		

Suprafata totala masurata=6290mp
Suprafata din act= 6290 mp

Executant,
Semnatura si stampila

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr.0426 / 14.04.2014 Clasa I S.C. PROTELCO S.A. CÂMPINA ANCPI

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-PH-F Nr. 0144 Badulescu M. Daniela

Data:06.2014

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Parafa
Semnatura si data
Stampila BCPI

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova ION DANIELA SUBINGINER GR III

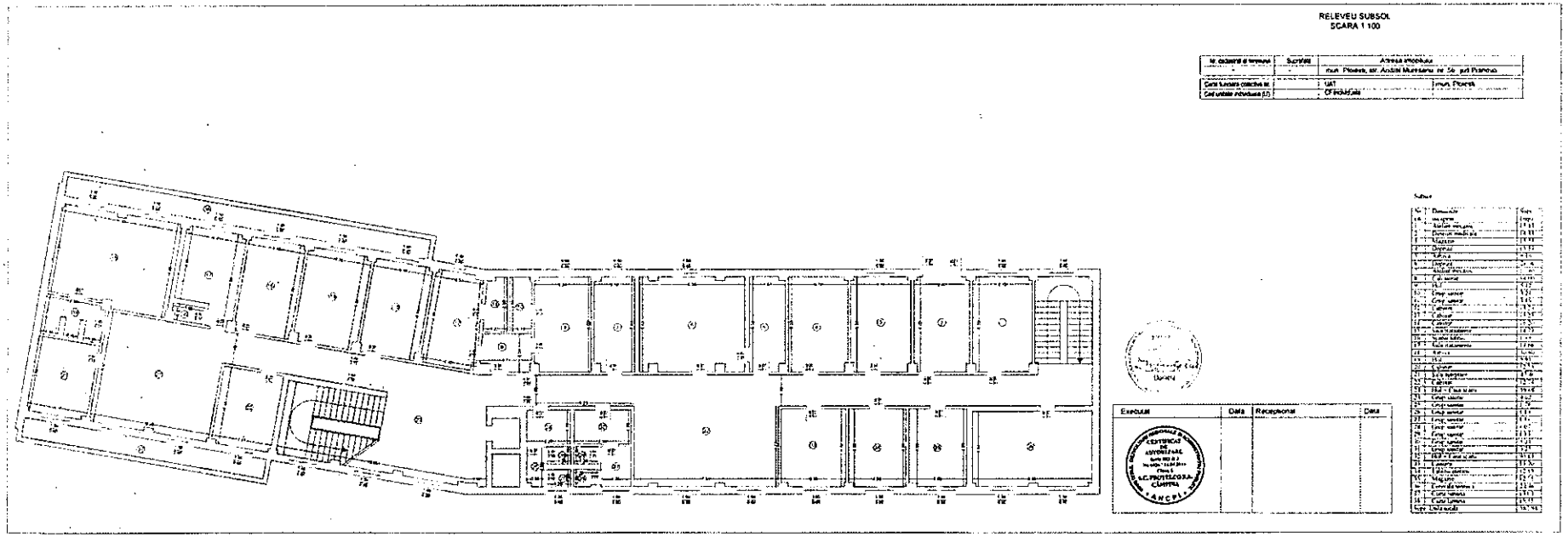
49372 / 1 4 IUL 2014

JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL ROMANIA

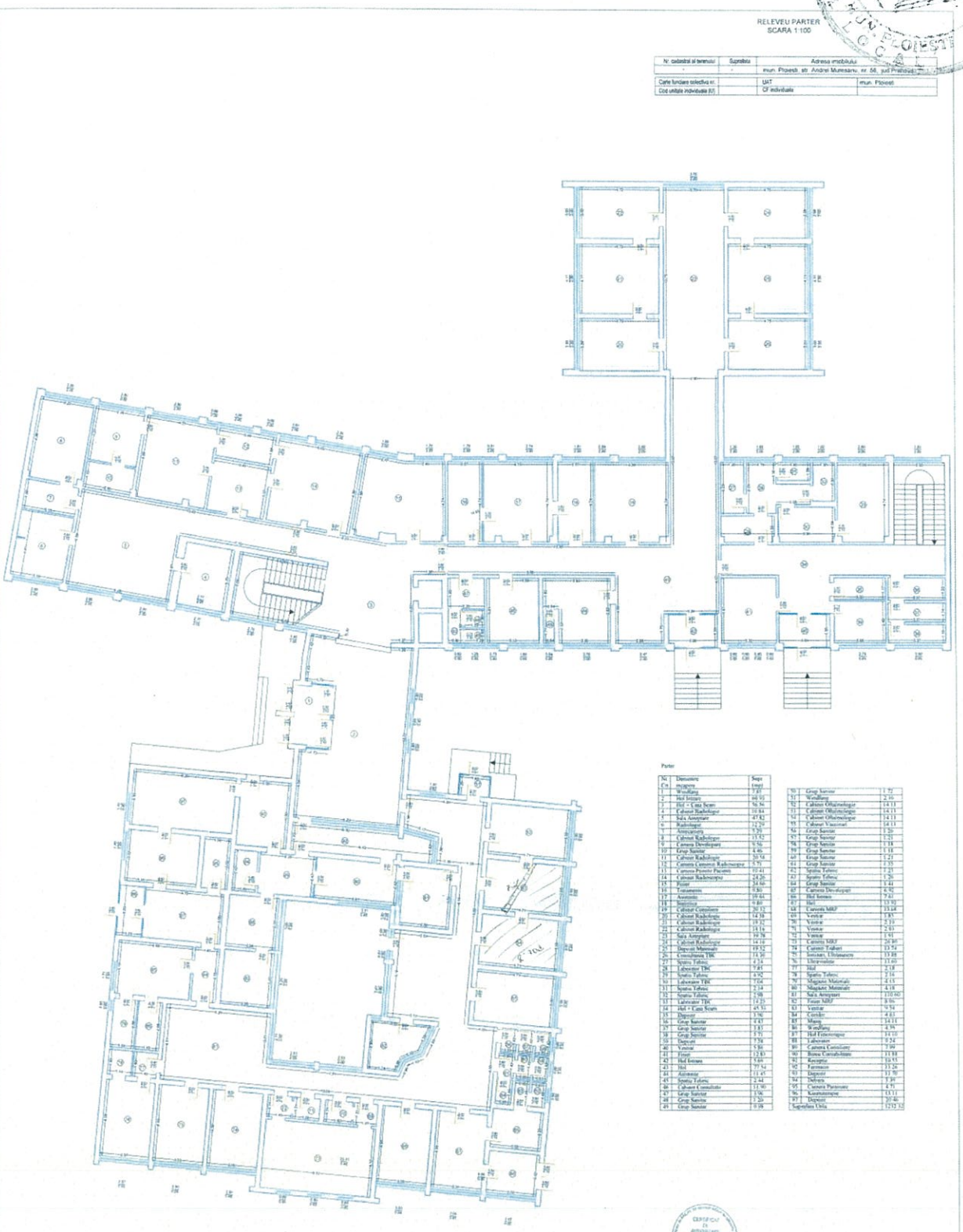
ANEXA 7

PLANURI CONSTRUCTIE

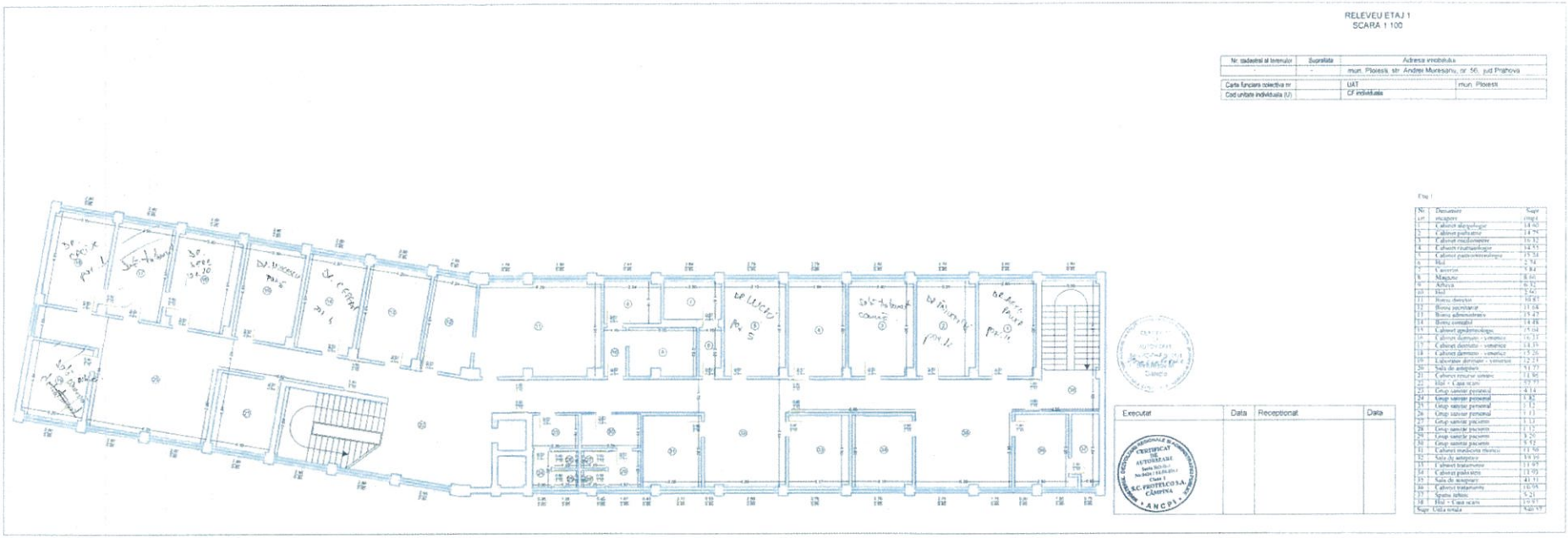
Plan SUBSOL



Plan PARTER

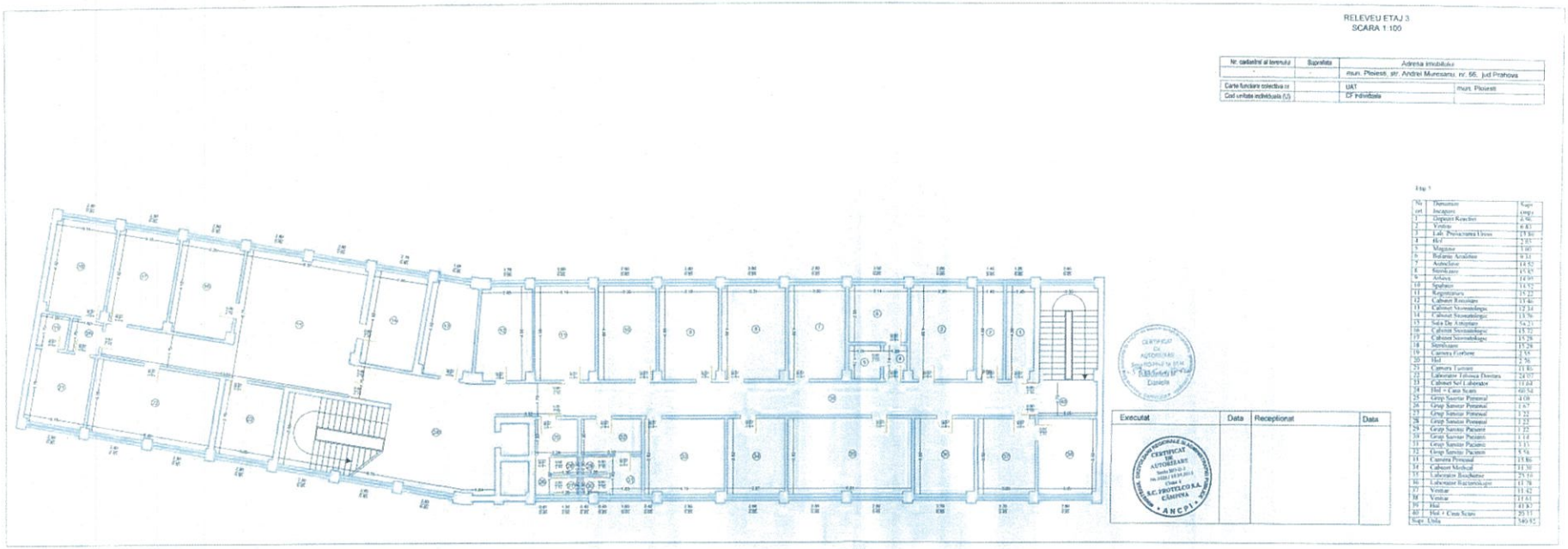


Plan ETAJ I


RELEVEU ETAJ 1
SCARA 1:100
Nr. cadastral al imobilului
Suprafata
Adresa imobilului
mun. Ploiesti, str. Andrei Muresanu, nr. 56, jud Prahova
Carte funciara colectiva nr
UAT
mun. Ploiesti
Cod unitate individuala (U)
CF individuala
Executat
Data
Receptionat
Data

Plan ETAJ II

Plan ETAJ III



ANEXA 8

DIRECTIA GESTIUNE PATRIMONIU
SERVICIUL CONTRACTE

SITUATIA SPATIILOR CU DESTINATIA DE CABINETE MEDICALE IN VEDEREA

RENEGOCIERII REDEVENTEI SITUATE IN PLOIESTI, STRADA ANDREI MURESANU NR.56

Nr. Crt.	Adresa spatiu Zona	Titular contract Nr. Contract / Data Durata contractului	Suprafata Utila/rep detinuta in baza contractelor de concesiune	Mod de folosire	Data cand expira perioada de 5 (cinci) ani	Redeventa/an
1.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Cacuc Adrian 21412/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	37,56 /	tura	06.12.2016	170,02 lei
2.	Str. Andrei Muresanu nr.56	S.C. Dr. Popescu Nicolae SRL 21406/07.12.2011 07.12.2011-04.03.2022	97,55 /	tura	06.12.2016	457,03 lei
3.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr.Bazanan Gabriel 21407/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	102,13 /	tura	06.12.2016	463,95 lei
4.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Cergan Daniela 21405/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	31,46 /	tura	06.12.2016	150,61 lei
5.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr.Lucaci Marilena 21408/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	32,99 /	tura	06.12.2016	157,94 lei
6.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Nitescu Elena Tania 21409/07.12.2011 07.12.2011-04.07.2024	37,18 /	tura	06.12.2016	177,99 lei
7.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr.Adam Mihaela 21414/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	65,06 /	tura	06.12.2016	311,43 lei
8.	Str.Andrei Muresanu nr.56	Dr.Simionescu Ana Doina 21403/07.12.2011 07.12.2011-23.02.2019	26,77 /	tura	06.12.2016	128,19 lei

1

JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL ROMÂNIA

9.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Gariloei Ioana 21417/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	57,85 /	tura	06.12.2016	277,43 lei
10.	Str. Andrei Muresanu nr.50	Serb Daniela 21411/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	40,26 /	tura	06.12.2016	192,75 lei
11.	Str. Andrei Muresanu nr.50	Dr. Alexa Raluca 21415/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	32,07 /	tura	06.12.2016	153,54 lei
12.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Radecanu Maria 21413/07.12.2011 07.12.2011-06.03.2019	31,29 /	tura	06.12.2016	148,81 lei

ROMÂNIA * JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI * CONSILIUL LOCAL

ANEXA Nr. 4
la H.C.L. 11 /2017

S.C. DANINA STAR S.R.L.

Str. Gheorghe Lazar nr.25 Braşov 500090 ROMANIA
Tel: 0268.547.169 Fax: 0268.547.168
E-mail : office@daninastar.ro Web : www.daninastar.ro
Reg. Com. J 08 / 3836 / 1992 Cod Fiscal : R 3581471

ROMANIA MUNICIPIUL PLOIESTI CONSILIUL LOCAL

Societate certificata de:
Sistemul de Management al Calitatii
Sistemul de Management de Mediu

PROIECTARE
- consultanta
- arhitectura si design;
- rezistenta si instalatii;
- urbanistica P.U.D., P.U.Z., P.U.G.;
- constructii civile si industriale;
- studii de fezabilitate.

CADASTRU - TOPOGRAFIE - GEODEZIE
- ridicari topografice;
- identificari de terenuri si puneri in posesie;
- expertize de granituire si litigii de hotare;
- intabulari titluri de proprietate;
- dezmembrari, contopiri;
- determinari puncte GPS.

EXPERTIZE - EVALUARI
- proprietati imobiliare;
- bunuri mobile;
- active corporale;
- active necorporale;
- societati comerciale;
- consultanta expertize judiciare.

RAPORT DE EVALUARE

CABINET MEDICAL INDIVIDUAL
Dr. SIMIONESCU ANA DOINA
situat în
Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti
str. Andrei Muresanu nr. 56

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

NR. LUCRARE: 7135 / 2016 / 2 / 8

S.C. DANINA STAR S.R.L. J 08 / 3836 / 1992 BRAŞOV - ROMÂNIA 1

DIRECTOR GENERAL,
Dan Zubcov

SINTEZA LUCRĂRII

S.C. DANINA STAR S.R.L., inmatriculata la O.R.C. Brasov sub nr. J08/383/1997 si avand Codul unic de înregistrare RO 3581471, reprezentată prin ing. Dan ZUBCOV - Director General, societate membru corporativ ANEVAR cu autorizatia nr. 0487, în baza Contractului de prestari de servicii nr. 7135/2016, a efectuat raportul de evaluare a **Cabinetului medical individual Dr. SIMIONESCU ANA DOINA** – situat in Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56.

1.1. Obiectul supus evaluării și scopul lucrării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie imobilul amplasat în municipiul Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56, identificat prin CF 137580 – Ploiesti, nr. cad. 137580, respectiv **Cabinetul medical individual Dr. SIMIONESCU ANA DOINA** situat la parter – compus din cabinet consultatii având Au = 14,16 mp + 12,61 mp suprafete comune dependinte (7,08 mp – comun din incaperea 2 – sala de tratamente – parter; 5,53 mp – grup sanitar, holuri si hol intrare principal parter).

Aria utila totala ce revine cabinetului medical individual Au_{total} = *26,77 mp reprezinta 0,78%* din $Au_{total\ cladire}$ = 3439,07 mp.

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață în vederea concesionarii în baza HG nr. 884/2004.

Proprietarul imobilului: MUNICIPIUL PLOIESTI.

1.2. Data evaluării: 05.10.2016.

Data inspectării proprietății imobiliare: 30.09.2016

1.3. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2016
- Extras CF 137580 – Ploiesti
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- Planuri constructie
- Contract de concesiune nr. 21408/07.12.2011
- Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire, Ed. IROVAL Bucuresti, 2010
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 05.10.2016
- Inspecția efectuată de expert în data de 30.09.2016.

1.4. Valoarea propusă

În urma analizării datelor prezentate și a aplicării metodelor de evaluare adecvate, opinia evaluatorului este că *valoarea de piață* a proprietății imobiliare este:

Cabinet medical + suprafete comune: 10.146 EUR, echivalent 45.278,55 RON,

Pentru concesionare se considera o redeventa de :
15,16 EUR/an/mp, echivalent a 67,65 RON/an/mp.
curs RON / EUR = 4,4627 RON din 05.10.2016
valori obținute prin metoda costurilor – constructie, si comparatii directe – teren
(valorile nu contin TVA)

1.5. Argumente privind valoarea propusă

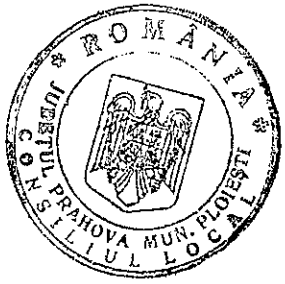
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabilă in condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la proprietatea imobiliară menționată mai sus;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Data: 05.10.2016

Evaluator autorizat
Ing. Ioan Palici

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - ANEVAR
Evaluator autorizat - PALICI IOAN - Legitimația Nr. 14961 - Valabil 2016 - Specializarea: EPI, EBM



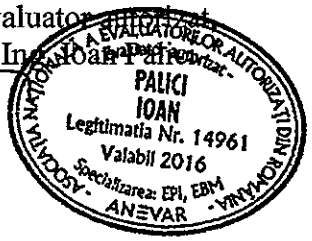
Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că :

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părtinitori față de vreuna din părțile implicate.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din Romania)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Activele supuse evaluării au fost inspectate personal de către evaluator.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

05.10.2016

Evaluator autorizat
Ing. Ioan Palici



CUPRINS

Sinteza lucrării 1
Declarație de certificare 2

1. GENERALITĂȚI 4
1.1 Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluării 4
1.2 Scopul evaluării 4
1.3 Utilizarea evaluării 4
1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate. Premisele evaluării 4
1.5 Data inspecției 4
1.6 Data estimării valorii 5
1.7 Moneda raportului 5
1.8 Standardele aplicabile 5
1.9 Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare 5
1.10 Ipoteze generale 6
1.11 Conditii limitative 6
1.12 Clauza de nepublicare 6
1.13 Responsabilitatea față de terți 6

2. PREZENTAREA DATELOR 7
2.1 Descrierea juridică a proprietății imobiliare 7
2.2 Situația juridică 7
2.3 Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare 7
2.4 Descrierea proprietății imobiliare 7

3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE 9
3.1 Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare 9
3.2 Analiza cererii 9
3.3 Analiza ofertei 9
3.4 Echilibrul pieței 9

4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE 10
4.1 Date privind modul de realizare a evaluării 10
4.2 Abordarea prin comparația vânzărilor 10
4.3 Abordarea prin cost 10
4.4 Abordarea pe bază de venit 12

5. EVALUAREA CABINETULUI MEDICAL 13
5.1 Generalități 13
5.2 Cea mai bună utilizare 13
5.3 Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda comparațiilor vânzărilor 15
5.4 Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda costurilor 15
5.5 Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda capitalizării venitului 15

6. RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI 16

Anexa 1 – Evaluarea proprietatii imobiliare prin metoda costului de inlocuire
Anexa 2 – Evaluarea construcției prin metoda capitalizării venitului
Anexa 3 – Calculul cotei de constructie aferente cabinetului medical
Anexa 4 – Imagini exterioare – interioare ale policlinicii
Anexa 5 – CF 137580 – Ploiesti
Anexa 6 – Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Anexa 7 – Planuri constructie
Anexa 8 – Situatia spatiilor cu destinatia de cabinete medicale in vederea renegocierii redeventei

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL

ROMANIA JUDETUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL

Capitolul 1
PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluarii

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie imobilul amplasat în municipiul Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56, identificat prin CF 137580 – Ploiesti, nr. cad. 137580, respectiv **Cabinetul medical individual Dr. SIMIONESCU ANA DOINA** situat la parter – compus din cabinet consultatii având Au = 14,16 mp + 12,61 mp suprafete comune dependinte (7,08 mp – comun din incaperea 2 – sala de tratamente – parter; 5,53 mp – grup sanitar, holuri si hol intrare principal parter).

Aria utila totala ce revine cabinetului medical individual Au_{total} = *26,77 mp reprezinta 0,78%* din $Au_{total\ cladire}$ = 3439,07 mp.

Cabinetul medical individual susmenționat este proprietatea MUNICIPIULUI PLOIESTI care are calitatea de concedent în Contractul de concesiune în favoarea concesionarului **Dr. SIMIONESCU ANA DOINA.**

Acest spațiu este inclus în HCL nr. 506/2011 – *Hotarire a Consiliului Local privind concesionarea spatiilor cu destinatie medicala din Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti situat in Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56.*

1.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață în vederea concesionarii în baza HG nr. 884/2004.

1.3. Utilizarea evaluării

Prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Municipiului Ploiesti, în calitate de **client** și Cabinetul medical concesionat de **Dr. SIMIONESCU ANA DOINA** în calitate de **destinatar**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate Premisele evaluarii

Metodologia de calcul ține cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare. Avand in vedere cerintele beneficiarului, baza de evaluare va fi ***valoarea de piata*** *(conform SEV 100 – Cadrul general).*

Valoarea de piata, conform SEV 100 – Cadrul general, este *suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluarii, intre un cumparator hotărât si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepărtinitoare,, dupa un marketing adecvat și in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.*

Metodologia de evaluare aplicata include abordarea prin costuri si abordarea pe bază de venit.

Abordarea prin costuri se bazează pe estimarea valorii de inlocuire prin costul de inlocuire net, tinind seama de deprecierile fizica, functionala si externa aplicate constructiei.

Abordarea pe baza de venit se bazează pe determinarea valorii proprietatii prin metoda actualizarii veniturilor pe care le poate obține proprietarul prin concesionarea sau închirierea acesteia.

Premisa evaluării este –utilizarea în continuare a proprietății imobiliare ca și cabinet medical.

1.5. Data inspecției

Inspectia proprietatii a fost realizata in 30.09.2016. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (stare fizica, descriere, activitate desfasurata).

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau defecte ascunse ale proprietatii.

1.6. Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data de 05.10.2016, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data evaluarii este **05.10.2016.**

1.7. Moneda raportului. Modalități de plată

Opinia finală a evaluării va fi prezentata in RON si in EUR. Cursul de schimb utilizat pentru transpunere este de **4,4627 RON/EUR**, comunicat de BNR pentru data de 05.10.2016.

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atâta vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (cursul de schimb si evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.). Valorile exprimate nu contin TVA.

1.8. Standardele aplicabile

Metodologia de calcul a „*valorii de piață*" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportarea evaluării
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

Procedura de evaluare parcurge următoarele etape:

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

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

1.9 Sursele de informații care au stat la baza intocmirii raportului de evaluare

Informatiile si sursele de informatii utilizate in acest raport sunt:

- CF 137580 – Ploiesti
- Planuri ale constructiei
- Informatii culese pe teren de catre evaluator (privind pozitionarea, zona in care este amplasata proprietatea, etc.);
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata municipiului Ploiesti, informatii privind cererea si oferta preluate de la agentii imobiliare si din publicatii de profil;
- Adresele de pe internet: www.imobiliare.ro., www.equinox.ro.
- Responsabilitatea asupra veridicitatii informatiilor preluate de la solicitantul lucrării apartine celor care le-au pus la dispozitia evaluatorului.

1.10. Ipoteze generale

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar 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;

- Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere dar nu li se acordă garantii pentru acuratete;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidentiate ale proprietatii. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru existenta vreunui contaminant, nici nu ne angajam pentru o expertiza sau o cercetare stiintifica necesara pentru a fi descoperit.
- Evaluatorul nu are cunostință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul nu a facut o expertiza tehnica a bunurilor sau a partilor componente, nici nu a inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna corespunzatoare unei exploatari normale. Opinia asupra starii partilor neexpertizate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea lor.
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.11. Condiții limitative

- Orice alocare a valorii totale estimate in acest raport, nu trebuie utilizata in combinatie cu nici o alta evaluare, in caz contrar ele fiind nevalide.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu confera dreptul de publicare
- 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.

1.12. 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 evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.3, atrage dupa sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.13. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct.1.3. Raportul este confidențial, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Capitolul 2
PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea juridică a proprietății imobiliare

Date generale privind dreptul de proprietate:

Dreptul de proprietate este dreptul real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Identificarea proprietății imobiliare ce face obiectul acestui raport s-a făcut pe baza documentelor prezentate de client.

Cabinetul medical evaluat în prezenta lucrare este identificat prin *„Situatia spatiilor cu destinatia de cabinete medicale in vederea renegocierii redeventei situate in Ploiesti, strada Andrei Muresanu nr. 56"* și este compus din cabinet consultatii având Au = 14,16 mp + 12,61 mp suprafete comune dependinte (7,08 mp – comun din incaperea 2 – sala de tratamente – parter; 5,53 mp – grup sanitar, holuri si hol intrare principal parter).

În Anexa 8 este prezentată *Situatia spatiilor cu destinatia de cabinete medicale in vederea renegocierii redeventei situate in Ploiesti, strada Andrei Muresanu nr. 56.*

2.2. Situația juridică

Cabinetul medical susmenționat este proprietatea MUNICIPIULUI PLOIESTI care are calitatea de concedent în Contractul de concesiune în favoarea concesionarului **Dr. SIMIONESCU ANA DOINA.**

Se evalueaza dreptul de proprietate aparținând MUNICIPIULUI PLOIESTI pentru proprietatea imobiliară situată în Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr.56 – Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti.

În Anexa 3 este prezentat calculul cotei de constructie si teren aferente cabinetului medical.

În Anexa 7 sint prezentate planurile proprietății imobiliare întocmite de S.C. PROTELCO S.A. Campina, puse la dispoziție de către client și însușite de evaluator în urma inspecției efectuate în data de 30.09.2016.

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 30.09.2016, în prezența concesionarilor. Au fost preluate și analizate informații referitoare la proprietate, s-au realizat descrieri ale proprietății.

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se află în zona mediana a municipiului Andrei Muresanu, respectiv zona B de amplasare (conform HCL 553/21.11.2011).

Caracterul preponderent al zonei este rezidential, combinat cu spații comerciale, etc.

Unități edilitare: rețele urbane de energie electrică, apă, canalizare, gaze, telefonie, cablu TV.

Gradul de poluare (rezultat din observații ale evaluatorului, fără expertizare): absența poluării.

Ambient: liniștit.

Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:

Zona mediana, amplasare buna, dotări și rețele edilitaree bune. Poluare absentă. Ambient civilizat.

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Cabinetul medical evaluat este situat în Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr.56 – Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti, și este identificat prin Documentatia cadastrala efectuata de S.C. PROTELCO S.A. Campina.

Proprietatea imobiliara, situata intr-o constructie S+P+3E edificata in anul 1980, este compusa din cabinete medicale, birou administrator, holuri, grupuri sanitare.

Clădirea – este o construcție tip S+P+3E, din ziduri portante de caramida, fundație continua din beton armat.

Planșeele sint din beton armat, pereții din cărămidă, iar învelitoarea clădirii este tip terasa cu termohidroizolatie.

Finisajele interioare actuale sunt de calitate medie – tencuieli pe zidărie de cărămidă și glet de ipsos atât la pereți cât și la tavane. Tâmplăria exterioară este din lemn de rasinoase cu geamuri duble.

Pardoselile sunt: gresie in cabinetele medicale, si mozaic in celelalte incaperi si holuri.

Încălzirea se face cu agent termic livrat de DALCHIA Ploiesti.

Iluminatul se face prin corpuri de iluminat de tip fluorescent.

Ca și instalații: alimentarea cu energie electrică se face din rețeaua stradală existentă. Instalația electrică cuprinde circuite separate pentru iluminat și circuite pentru prize. Alimentarea cu apă se face prin rețeaua stradală existentă, iar apele menajere se evacuează la rețeaua centralizată de canalizare a municipiului.

Starea tehnică a clădirii este "buna".

Calculul suprafețelor s-a făcut pe baza cotelor din planșele anexate puse la dispozitie de beneficiar, rezultind urmatoarele:

- Suprafata construita, Ac = 1232,32 mp
- Suprafata desfasurata, Ad = 4086,8 mp
- Suprafata utila totala, Au_{totala} = 3439,07 mp, din care:
  - Suprafata utila subsol, Au_{subsol} = 582,94 mp
  - Suprafata utila parter, Au_{parter} = 1232,32 mp
  - Suprafata utila etaj I, $Au_{etaj\ I}$ = 540,57 mp
  - Suprafata utila etaj II, $Au_{etaj\ II}$ = 542,42 mp
  - Suprafata utila etaj III, $Au_{etaj\ III}$ = 540,82 mp
- Inaltimea medie, Hmed = 3,0 m.

Capitolul 3
ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

3.1. Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare

Piața reprezintă un mediu în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor.

Conceptul de piață este reprezentat de capacitatea cumpărătorilor și a vânzătorilor de a-și desfășura activitatea fără restricții. Participanții din piață pot fi cumpărători, vânzători, proprietari, debitori, creditori, investitori sau intermediarii.

La momentul actual, municipiul Ploiesti dispune de spitale, policlinici, peste 100 de farmacii, circa 150 de cabinete medicale si peste 200 de cabinete stomatologice

Piața studiată, pentru cabinetele medicale, este cea a acestor feluri de spații situate în construcții independente, în apartamente situate în blocuri de locuințe sau case, în spații similare celor comerciale de la parterul blocurilor de locuințe.

Natura zonei studiate este: cartier rezidențial de case si blocuri situat in zona mediana a municipiului Ploiesti.

3.2. Analiza cererii

Cererea reprezintă numărul de proprietăți de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care factorii: populația, venitul, prețurile viitoare și preferințele consumatorilor rămân constante.

In prezent se manifesta o cerere în creștere pentru spații destinate cabinetelor medicale sau conexe actului medical, cererea fiind valabilă pentru spații medicale moderne și cu dotări la nivelul tehnicii actuale și a standardelor medicale ale U.E..

3.3. Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp.

Oferta de spatii medicale este mare fata de cerere, acest fapt datorindu-se posibilitatilor reduse de cumparare a cadrelor medicale, posibilitati coroborate cu faptul ca bancile nu ofera credite avantajoase.

3.4. Echilibrul pieței

In acest moment piata este dezechilibrata, deoarece oferta este relativ mare iar cererea este scazuta, ca urmare a faptului că puterea de cumpărare a angajaților din sistemul medical este redusă, cu puține excepții care au reușit să dezvolte o bază privată a sistemului medical românesc.

Totuși, se prezumează că sistemul medical privat va lua amploare odata cu reducerea efectelor crizei economice si relansarea economica precum si cu relaxarea creditarilor.

Din analiza bazei de date proprii, prețurile pentru proprietăți similare (cabinete medicale in cladiri independente) sint cuprinse între 250 EUR/mpAd și 400 EUR/mpAd, iar chiriile pentru astfel de spații sînt cuprinse între 5 – 10 EUR/mp/lună.

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL

Capitolul 4
EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Date privind modul de realizare a evaluării

Selectarea metodelor de evaluare cât și modalitățile de aplicare s-a făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai apropiată de cea la care ar fi încheiată tranzacția.

La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație.

Evaluatorul prezintă în raport elemente descriptive, fotografii ale proprietății imobiliare, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia și a ajuta la determinarea aprecierilor calitative și cantitative.

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Evaluările bazate pe piață utilizează, în mod normal una sau mai multe abordări în evaluare, prin aplicarea principiului substituției, utilizând informații derivate din piață. Acest principiu arată că o persoană prudentă nu va plăti pentru un bun sau serviciu mai mult decât costul de achiziții pentru un bun sau serviciu acceptabil ca substitut, în absența factorilor timp, risc sau neadecvare. Costul cel mai mic al celei mai bune alternative, pentru un bun substitut sau pentru un bun identic, va tinde să reflecte valoarea de piață.

În prezenta lucrare se estimează *"Valoarea de piață"*.

Valoarea de piață a proprietății imobiliare poate fi estimată prin următoarele abordări:

- prin comparația vânzărilor;
- prin cost;
- pe bază de venit.

4.2. Abordarea prin comparația vânzărilor

Această metodă analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru proprietăți similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate in mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor efectuate în zona.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea imobiliară „de evaluat" și celelalte proprietăți deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Estimarea valorii proprietății imobiliare se realizează conform relației:

valoarea proprietății evaluate = prețul proprietății comparabile ± corecții

4.3. Abordarea prin cost

S-a realizat prin aplicarea *metodei costurilor de inlocuire,* metodă care constă în aplicarea costurilor unitare pentru diferite componente ale clădirii, exprimate în unități de măsură adecvate.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

1. Stabilirea costului de constructie a unei clădiri similare noi cu ajutorul lucrării "Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire", ed. IROVAL, 2010;

2. Determinarea valorii rămase la acelasi nivel de preturi, pe baza Normativului P 135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999 si care stabileste coeficienti de uzura fizica a mijloacelor fixe din grupa 1 – constructii).

Pentru determinarea valorilor unitare si totale a fiecarui obiect de constructii ce se evalueaza se parcurg urmatoarele etape:

• documentatie privind cladirea care urmeaza a fi evaluata, prin studierea planurilor partiale puse la dispozitie de client;

• cercetarea obiectului la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente;

• se efectuaza incadrarea cladirii intr-unul din tipurile de clădiri ale căror costuri sînt calculate în "Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire", ed. IROVAL, 2010;

• se calculeaza valoarea unitara si totala a construcției similare noi;

• se stabileste valoarea ramasa prin diminuarea valorii de inlocuire cu pierderea de valoare datorita deprecierilor care afecteaza cladirea.

Determinarea valorii rămase, prin estimarea deprecierii cumulate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de înlocuire brut al construcției similare noi, ce există la construcția existentă, din cauze **fizice, funcționale** sau **externe.**

Formula folosită este:

Cost brut – Depreciere = Valoare, respectiv:

CIN = Cost de înlocuire brut (nou) – Deprecieri(fizică + funcțională + externă)

În cazul prezentei lucrări s-a luat în considerare deprecierea fizică estimată pe baza Normativului P 135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999) care stabileste coeficientii de uzura fizica a mijloacelor fixe din grupa 1 – constructii.

Conform anexei 45 din Normativul P135/99, ponderea subansamblelor unei clădiri din întregul acesteia, se prezintă astfel:

- Structura de rezistență - pondere 40%
- Închideri și compartimentări - pondere 17%
- Finisaje - pondere 25%
- Instalații - pondere 18%

În cadrul inspecției efectuate asupra imobilului evaluat, se apreciază prin observare directă deprecierea fizică a fiecărui subansamblu, iar prin cumulare ponderată rezultă deprecierea fizică totală a imobilului.

Deprecierea functionala este pierderea de valoare a proprietatii ca rezultat al progresului în domeniul asistentei medicale. Deprecierea functionala este independenta de orice deteriorare fizica a proprietatii. Având în vedere că la data evaluării, cabinetul medical se ridica la standardele actuale, evaluatorul apreciaza o **depreciere functionala 0%.**

Deprecierea externă este pierderea de valoare a proprietatii ca rezultat al actiunii unor factori externi activului. Factorii de baza in deprecierea economica sunt: cererea redusa, concurenta acerba, scăderea nivelului de trai al populatiei.

Avand in vedere că la momentul actual, cu toate ca sintem intr-o continua criza economico – financiara, spatiul este utilizat in limite de functionare, evaluatorul apreciaza o **depreciere externă 0%.**

4.4. Abordarea pe bază de venit

Abordarea pe baza de venit, ia în considerare valoarea prezentă a beneficiilor viitoare ca procedeu de măsurare a valorii.

Capitalizarea veniturilor, este una din metodele prin care veniturile viitoare previzionate (așteptate) sunt convertite în valoare. Principalii termeni utilizați în abordarea pe bază de venit sînt:

- Venitul net din exploatare (VNE), care reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare. Venitul net din exploatare se exprimă ca o sumă anuală.
- Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată de piață și rezultă dintr-o comparație a vânzărilor de proprietăți comparabile. Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparației directe – analiza tranzacțiilor recente de proprietăți comparabile.
- Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultă dintr-o analiză comparativă pe ramura.

Capitalizarea veniturilor este procesul de transformare a unei serii de tranșe periodice anticipate de venit, în valoarea lor prezentă. Folosirea capitalizării veniturilor în valoarea proprietăților imobiliare este bazată pe premiza că valoarea este suma prezentă a beneficiilor previzionate sau anticipate exprimate în bani.

Evaluarea se face din punctul de vedere al unui investitor interesat și informat și este bazată pe venitul produs de proprietate, mai puțin pierderile din neocuparea integrală a proprietății – spații neocupate, neâncasarea la timp a chiriei, alte venituri nerealizate.

Formula de calcul este:

Valoarea proprietății imobiliare = Venit / rata de capitalizare

Capitolul 5
EVALUAREA CABINETULUI MEDICAL

5.1. Generalități

Cabinetul medical evaluat în prezenta lucrare face parte integrantă din imobilul situat în Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr.56 – Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti.

Având în vedere acest fapt, evaluarea se va realiza pentru întreg imobilul, urmând ca în final să se realizeze alocarea valorii pentru spatiul studiat.

5.2. Cea mai bună utilizare

Conceptul de ***cea mai buna utilizare*** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare.

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

Cea mai buna utilizare este determinata de fortele competitive de pe piata. Analiza se poate realiza in doua cazuri: (1) cea mai buna utilizare a terenului considerat liber si (2) cea mai buna utilizare a terenului construit.

Exista patru conditii care trebuie respectate simultan, prin prisma carora se realizeaza aceasta analiza. Cea mai buna utilizare trebuie sa fie: *admisibila legal, fizic posibila, financiar fezabila si maxim productiva.*

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează valoare, evaluatorul putând începe selecția de la proprietăți comparabile și să estimeze valoarea terenului.

În ce privește utilizarea terenului construit, se menționează următoarele aspecte:

- terenul deținut în proprietate indiviză este ocupat in proportie de ≈20%;
- imobilele existente în zonă sunt de natura spatiilor rezidențiale, fapt ce determină drept cea mai bună utilizare a terenului construit **utilizarea actuală**.

5.3. Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda comparațiilor vânzărilor

Abordarea prin metoda comparațiilor vânzărilor compară proprietatea de evaluat cu alte proprietăți similare.

În abordarea prin metoda comparațiilor vânzărilor trebuie să existe o bază rezonabilă pentru comparații prin referirea la proprietăți imobiliare similare. Aceste proprietăți imobiliare similare trebuie să funcționeze în acelasi domeniu de activitate ca si subiectul evaluat sau într-un domeniu care răspunde acelorasi variabile economice. Comparația trebuie făcută într-o manieră clară si fără ambiguități.

Negasindu-se proprietati comparabile, cu aceleasi functiuni, care sa constituie baza de estimare a unei valori de piata – nu s-a aplicat aceasata metoda de evaluare.

5.4. Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda costurilor

Evaluarea construcției prin metoda costurilor s-a realizat prin costuri segregate, respectiv incadrarea in niste tipuri generice, tipuri la care s-au estimat costuri de inlocuire brute actuale tinand cont de structura constructiva, destinatie, dotari.

Costul de inlocuire brut unitar s-a multiplicat cu suprafața desfasurată a cladirii rezultand astfel *costul de inlocui brut total*; aplicand deprecierea constatata la inspectia pe teren si o depreciere

funcțională de 0% datorată adecvării funcționale a clădirii cu standardele actuale în domeniul sănătății, precum si o depreciere externa de 0%, s-a obtinut *costul de inlocuire net al cladirii*.

Valoarea constructiei estimata prin metoda costurilor, conform Anexei 1:

4.848.790 RON = 1.086.515 EUR

5.5. Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda capitalizării venitului

Pentru estimarea valorii prin capitalizarea venitului se aplica o serie de ipoteze speciale enuntate in Anexa 2.

Valoarea constructiei estimate prin metoda capitalizării venitului, conform Anexei 2:

4.790.039 RON = 1.073.350 EUR

Capitolul 6
RECONCILIEREA ȘI ALOCAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea intregii constructii obtinuta prin cele două abordări este următoarea:
Metoda costurilor: **1.086.515 EUR, respectiv 4.848.790 RON**
Metoda capitalizării venitului: **1.073.350 EUR, respectiv 4.790.039 RON**

Valoarea de piață în opinia evaluatorului este **valoarea obtinută prin metoda costului de inlocuire**, care ține seama de dimensiunile generice ale proprietății, de costurile de realizare a acesteia și de deprecierile pe care le prezintă.

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, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport.

Valoarea estimata se refera la proprietatea imobiliară situată in Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56.

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata.

Valoarea nu contine taxa pe valoarea adaugata.

În concluzie :

Valoarea de piață a întregii constructii este :

1.086.515 EUR

echivalent **4.848.790 RON**

curs RON / EUR = 4,4627 RON din 05.10.2016.

Alocarea valorilor se face astfel:

- Valoarea construcției, estimate prin metoda costurilor, conform Anexei 1, este:
  - **1.086.515 EUR, respectiv 4.848.790 RON**
  - **respectiv: 379 EUR/mpAu, respectiv 1.692 RON/mpAu**

Alocarea valorilor pt. cabinet medical** concesionat de **Dr. SIMIONESCU ANA DOINA

Valorile aferente spatiului conform Anexei 8 sînt:

Au_{total} = 26,77 mp (reprezinta 0,78% din Au_{total} = 3439,07 mp)

Corespunzător acestor valori și a valorii proprietății imobiliare

- Valoarea cabinetului medical și a părților de uz comun aferente:

$V_{cabinet} = Au_{total} \cdot V_{unitară}$

$V_{cabinet}$ = 26,77 mp · 379,0 EUR/mp = 10.146 EUR

Vcabinet = 10.146 EUR, respectiv ≈ 45.278,55 RON

Pentru concesionare se considera o redeventa de :
15,16 EUR/an/mp, echivalent a 67,65 RON/an/mp.
curs RON / EUR = 4,4627 RON din 05.10.2016.

Evaluator autorizat,
Ing. Ioan Palici

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
- Evaluator Autorizat -
PALICI
IOAN
Legitimația Nr. 14961
Valabil 2016
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

ANEXA 1

EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE PRIN METODA COSTULUI DE INLOCUIRE

CENTRUL DE DIAGNOSTIC SI TRATAMENT PLOIESTI

Proprietar: MUNICIPIUL PLOIESTI

Denumire și adresă obiectiv: CENTRUL DE DIAGNOSTIC SI TRATAMENT Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56

Data evaluării: 05.10.2016

Suprafața construită Sc (mp) = 1,232.3

Suprafața desfașurat construită **Sdc (mp) =** **3,439.1**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (RON/mp)	Total cost (RON)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Coeficient actualizare	Cost total (RON)
		A	B	C=AxB	D 1.006	E 1.036	F	G=CxDxExF
Suprastructură / Structură								
1	**7CLBTIPB**	3,439.1	846.0	2,909,453.2	1.006	1.036	1.1674	**3,539,882.2**
	Total							**3,539,882.2**
Finisaj interior								
1	**FICLBTIPB**	3,439.1	934.7	3,214,498.7	1.006	1.036	1.0569	**3,540,828.5**
	Total							**3,540,828.5**
Instalații electrice								
1	**IECLBTIPB**	3,439.1	141.5	486,628.4	1.006	1.036	1.0244	**519,546.9**
	Total							**519,546.9**
Instalații sanitare								
1	**ISCLBTIPB**	3,439.1	107.1	368,324.4	1.006	1.036	0.9983	**383,221.0**
	Total			0.0				**383,221.0**
Instalații de încălzire cu / fară ventilație								
1	**IVCLBTIPB**	3,439.1	132.0	453,957.2	1.006	1.036	1.0198	**482,489.3**
	Total							**482,489.3**
Terasă								
1	**TERNECIRC**	1,232.3	439.4	541,481.4	1.006	1.036	0.9981	**563,268.3**
	Total							**563,268.3**
Finisaj fațadă clădire (calcul pentru suprafețele opace)								
1	**FVINAR**	2,579.3	149.4	385,347.8	1.006	1.036	1.036	**401,615.6**
	Total							**401,615.6**

TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON)	**9,430,851.8**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON/MP)	**2,742.3**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (RON)	**7,605,525.7**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (RON/MP)	**2,211.5**

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii CENTRULUI DE DIAGNOSTIC SI TRATAMENT

Sdc (mp) = 3,439.1

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (RON)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată**(1)** (RON)	Valoare rămasă actualizată (EUR)
1	Structură de rezistență	3,539,882.2	30%	2,477,917.5	555,250.7
2	Finisaj	3,540,828.5	40%	2,124,497.1	476,056.4
3	Instalații electrice	519,546.9	40%	311,728.1	69,851.9
4	Instalații sanitare	383,221.0	40%	229,932.6	51,523.2
5	Instalații de încălzire	482,489.3	40%	289,493.6	64,869.6
6	Învelitori și terase	563,268.3	40%	337,961.0	75,730.2
7	Fațadă	401,615.6	40%	240,969.4	53,996.3
Total cost cu tva (RON)		**9,430,851.8**		**6,012,499.3**	**1,347,278.4**
Total cost cu tva (RON/MP)		**2,742.3**		**1,748.3**	**391.8**
Total cost fără tva (RON)		**7,605,525.7**		**4,848,789.8**	**1,086,514.8**
Cost Ad fără tva (RON/mp; EUR/mp)				**1,409.9**	**316**
Cost Au fără tva (RON/mp; EUR/mp)				**1,691.9**	**379**

Note:

(1) Valoarea rămasă actualizată reprezintă costul de înlocuire brut (CIB) minus uzura fizică.

- **Pentru determinarea costului de înlocuire net (CIN) evaluatorul estimeaza ca deprecierea funcțională și deprecierea externă au valoarea 0.**
- **Cursul valutar la data evaluarii:** **4.4627 RON / EUR**

Întocmit,
Evaluator autorizat,
Ing. Ioan PALICI

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - PALICI IOAN Legitimația Nr. 14961 Valabil 2016 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL ROMÂNIA

ANEXA 2

EVALUAREA CONSTRUCTIEI PRIN METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI

Metoda are la bază următoarea relație :

Valoarea proprietății imobiliare = Venit / rata de capitalizare

Pentru estimarea valorilor chiriei de piata si a ratei de capitalizare se considera valabile valorile indicate de lucrarea « Valoarea oriunde este ea » nr. 11/06.2016 editata de ANEVAR.

Pentru insusirea acestor valori se considera valabile urmatoarele ipoteze speciale :

1. *Se asimileaza cabinetele medicale cu spatiile de birouri amplasate in cladiri de birouri de clasa B.*
2. *In cazul municipiului Ploiesti – considerat secundar pe piata birourilor – informatiile despre chiriile practicate se bazeaza pe cladirile de birouri moderne, indiferent de locatie.*
3. *Chiriile raportate sunt de tip contractual (nu se iau in considerare facilitatile acordate de catre proprietar : luni de chirie gratuita, contributie proprietar la amenajare spatiu, etc.).*
4. *Rata de capitalizare este estimata ca fiind raportul dintre Venitul Net din Exploatare (dupa deducerea din Venitul Brut Potential a cheltuielilor de exploatare si a pierderilor cauzate de gradul de neocupare) si pretul de tranzactionare / preturi negociate. In cazul oraselor secundare au fost destul de putine tranzactii transparente in ultimii ani, prin urmare este dificil de estimat rata de capitalizare.*
5. *Avind in vedere ipotezele speciale anterioare se adopta ca valabile pentru abordarea prin capitalizarea venitului valorile estimate de DARIAN DRS, astfel :*
   - ***Chirie contractuala cladire clasa B : 6 EUR / mp / luna***
   - ***Rata medie de neocupare : 15%***
   - ***Rata de capitalizare : 10%***
6. *Se considera suprafata utila inchiriabila ca fiind ≈60% din Au total = 3439,07 mp.*
   Au inchiriabil = Au total x 60%
   Au inchiriabil = 3439,07 x 60% = 2063,44 mp.

Detalii	Ipoteze	Calcul
Suprafata utila (mp) de inchiriat		***2,063.44***
Chiria lunara/mp de piata (valoarea medie)		***6.0***
Chiria lunara/mp practicata de firma		***6.0***
Chiria lunara (EUR/luna)		***12380***
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		148,560
Total VBP (eur/an)		148,560
Grad de ocupare		85%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		126,276
Total VBE (EUR/an)		126,276
Cheltuieli exploatare	15%	18,941
Venit net efectiv (EUR/an)		107,335
Total VNE (EUR/an)		107,335
Rata de capitalizare conform Anexei		10.0%
Multiplicator		10.00
Valoare randament (EUR)		***1,073,346***
rotund, EUR		**1,073,350 €**
Curs valutar la data evaluarii: 05.10.2016		**4.4627**
rotund, RON		**4,790,039**

Nota: 1. Cheltuieli exploatare: impozite, cheltuieli de reparatii, management, asigurari etc.

Evaluator autorizat,
Ing. Ioan PALIUCI

ANEXA 3

Calculul cotei de construcție aferente

Cabinetului medical concesionat de ***Dr. SIMIONESCU ANA DOINA***

1. **Date de calcul**

Conform Anexei 7 – Planurile constructiei:

- **Aria utila a spatiului, $Au_{cabinet}$ = 14,16 mp**
- **Aria utila a spatiilor comune dependinte, $Au_{dependinte}$ = 12,61 mp**
- **Aria utila a spatiului + Aria utila a spatiilor comune dependinte, Au_{total} = 26,77 mp**
  Suprafetele spatiilor comune dependinte sint: 7,08 mp – comun din incaperea 2 – sala de tratamente – parter; 5,53 mp – grup sanitar, holuri si hol intrare principal parter.

  Conform pct.2.4:
  - Suprafata utila totala a constructiei, Au_{totala} = 3439,07 mp

- **Aria utila a spatiului + Aria utila a spatiilor comune dependinte reprezinta 0,78% din Au_{totala} = 3439,07 mp**

- Total de plata:

  $\underline{Au_{total} = 14,16 \text{ mp} + 12,61 \text{ mp} = 26,77 \text{ mp}}$

Evaluator autorizat
Ing. Ioan PANTICI

ANEXA 4

IMAGINI EXTERIOARE – INTERIOARE ALE POLICLINICII

CARTE FUNCIARA NR. 137580 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploiesti

Nr.cerere	49372
Ziua	27
Luna	06
Anul	2014

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan
Adresa: Ploiesti, Strada Andrei Muresanu, nr. 56

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	137580	Din acte: 6290; Masurata: 6290	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	137580-C1	Ploiesti, Strada Andrei Muresanu, nr. 56	NU ESTE REABILITATA TERMIC, ARE LIFT

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
49372 / 27.06.2014		
	Act administrativ nr. 72, din 01.04.2003, emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI, act administrativ nr. 514/19-12-2013 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI; act administrativ nr. 203/28-05-2014 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI;	
B1	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1
	1 **MUNICIPIUL PLOIESTI**, CIF: 2844855, (domeniu public)	-

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

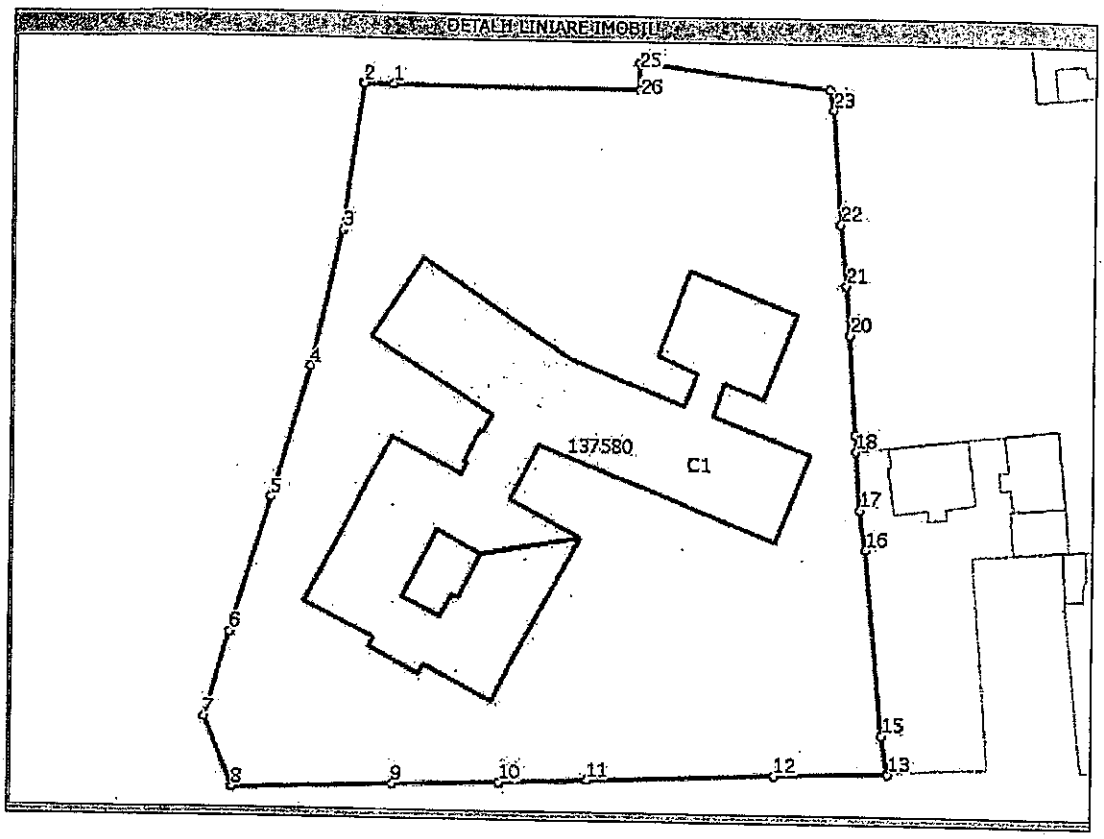
Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Ploiesti, Strada Andrei Muresanu, nr. 56

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
137580	6290	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:6290	-	-	-	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	137580-C1	constructii administrative si social culturale	Din acte:1479; Masurata:1479	Cu acte	NU ESTE REABILITATA TERMIC, ARE LIFT

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (") (m)
1	2	3,8
3	4	17,5
5	6	17,8
7	8	9,5
9	10	13,6
11	12	23,3

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (") (m)
2	3	18,7
4	5	17,3
6	7	11,2
8	9	20,0
10	11	11,1
12	13	14,2

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (**) (m)
13	14	0,1
15	16	23,6
17	18	7,4
19	20	12,4
21	22	7,7
23	24	2,6
25	26	3,3

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (**) (m)
14	15	4,8
16	17	5,0
18	19	2,2
20	21	6,2
22	23	14,4
24	25	24,0
26	1	31,1

**** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.**
***** Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.**

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211,

Data soluţionării,
15/07/2014

Data eliberării,
__/___/_____
15-07-2014

Asistent-registrator,
MADALINA CLAUDIA STANCUTU

(semnătura)

Referent,

STAN EMILIA
REFERENT
(ştampila şi semnătura)

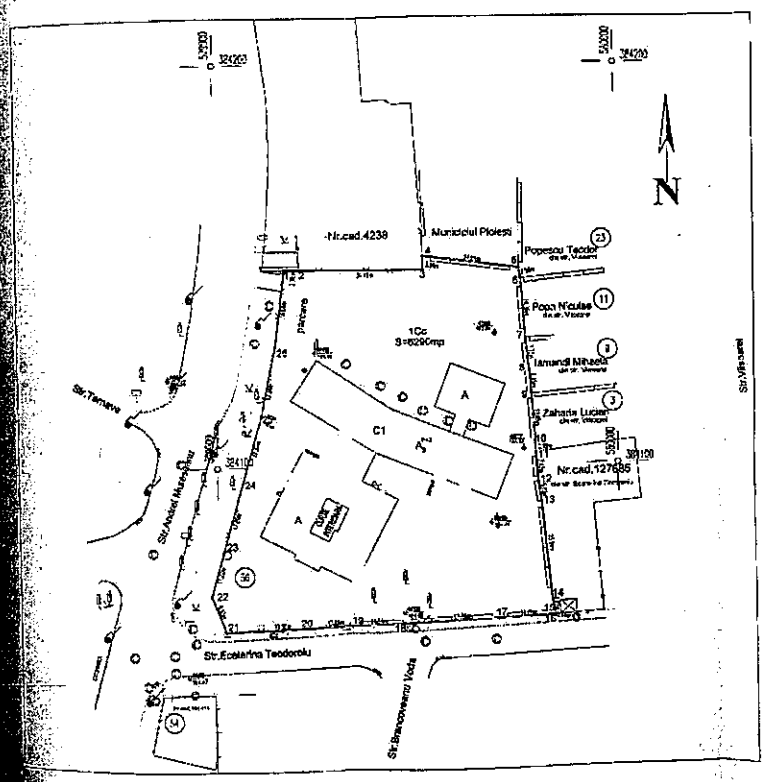
ANEXA 6

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1: 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
137580	6290mp	Intravilan, mun.Ploiesti, str.Andrei Muresanu, nr.56,Jud. PRAHOVA

Cartea Funciara nr.		UAT	mun.Ploiesti, jud. PRAHOVA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1	Cc	6290	-	imprejmuit
			-	
	Total	6290		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol(mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni	
C1	1479	-	S desfasurata= 4086mp	S demisol= 699.96mp S parter= 1479.47mp S etaj 1= 635.55mp S etaj 2= 635.55mp S etaj 3= 635.55mp
Total	1479			

INVENTAR DE COORDONATE

SISTEM STEREOGRAFIC 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	384146.381	579917.217	3.784
2	384146.303	579921.101	31.117
3	384146.040	579952.217	3.344
4	384151.283	579952.455	24.013
5	384148.310	579975.971	2.675
6	384145.772	579976.407	14.384
7	384131.442	579977.400	7.746
8	384123.735	579976.178	8.153
9	384117.604	579978.702	12.447
10	384106.185	579979.530	2.160
11	384103.005	579979.555	7.429
12	384095.596	579980.098	5.018
13	384090.635	579980.854	23.590
14	384067.148	579983.060	4.809
15	384062.408	579983.860	9.136
16	384062.270	579983.849	14.185
17	384061.842	579969.670	23.306
18	384060.903	579946.383	11.140
19	384060.450	579935.252	13.612
20	384060.064	579921.643	19.992
21	384059.399	579901.665	9.529
22	384066.246	579898.132	11.220
23	384079.023	579901.252	17.799
24	384096.108	579906.243	17.314
25	384112.744	579911.041	17.506
26	384129.838	579914.818	18.691
	S=6290mp		

Suprafata totala masurata=6290mp
Suprafata din act= 6290 mp

Executant,
Semnatura si stampila

MINISTERUL DEZVOLTARII REGIONALE SI ADMINISTRATIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-J
Nr.0426 / 14.04.2014
Clasa I
S.C. PROTELCO S.A.
CÂMPINA
ANCPI

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-PH-F Nr. 0144
Badulescu M. Daniela

Data:06.2014

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Parafa
Semnatura si data
Stampila BCPI

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliare Prahova
ION DANIELA
SUBINGINER GR III

49372/ 1 4 IUL 2014

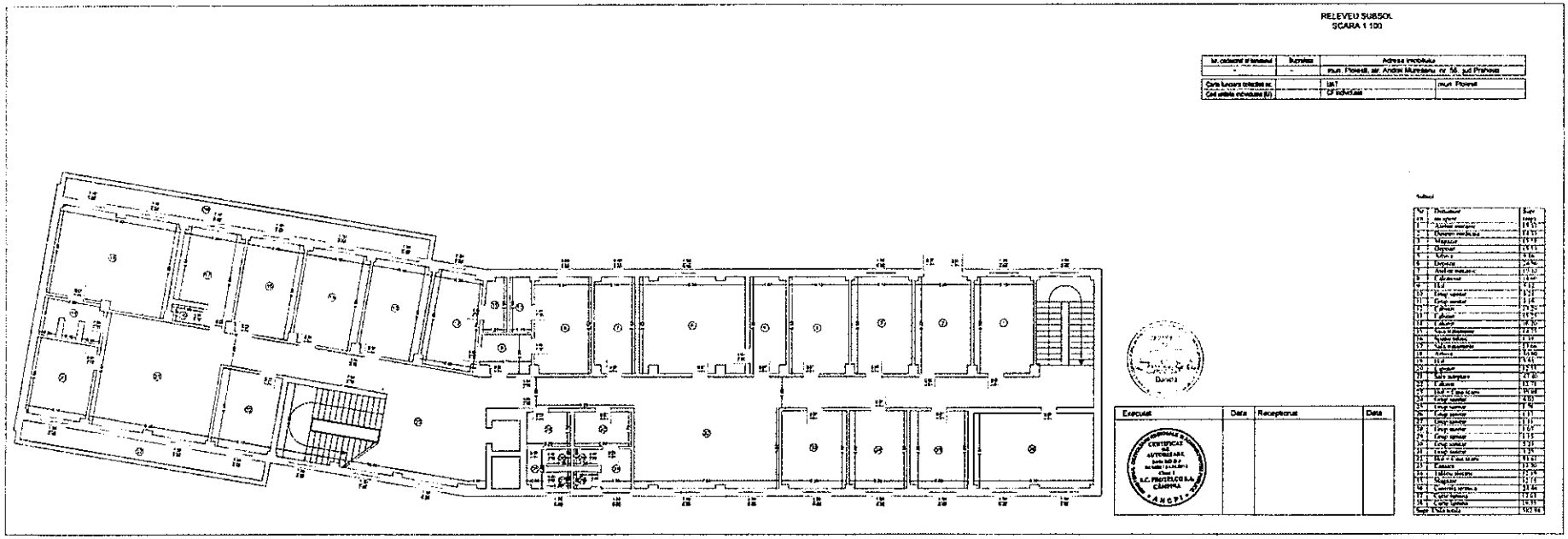
AGENTIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
PLOIEȘTI

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI
CONSILIUL LOCAL

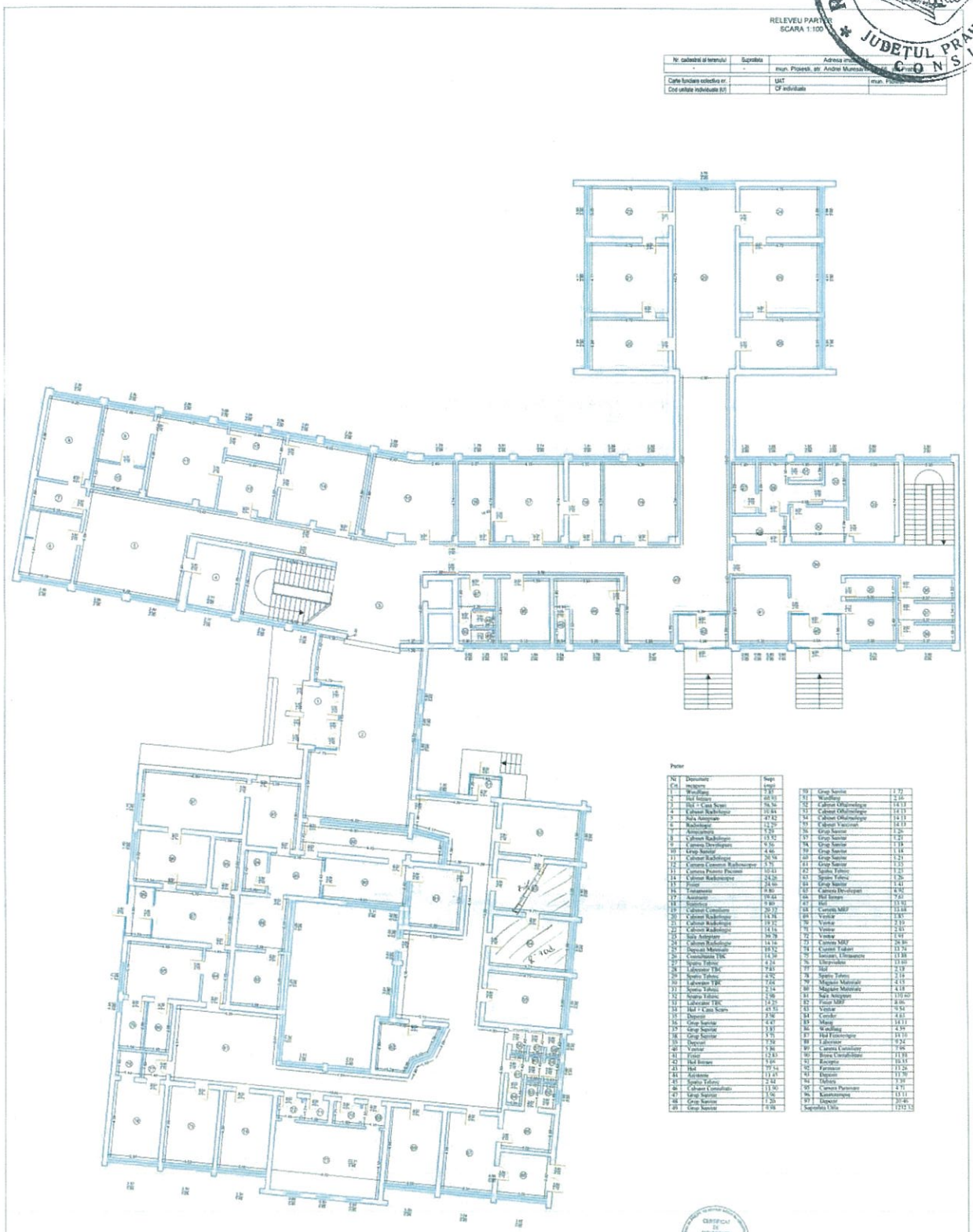
ANEXA 7

PLANURI CONSTRUCTIE

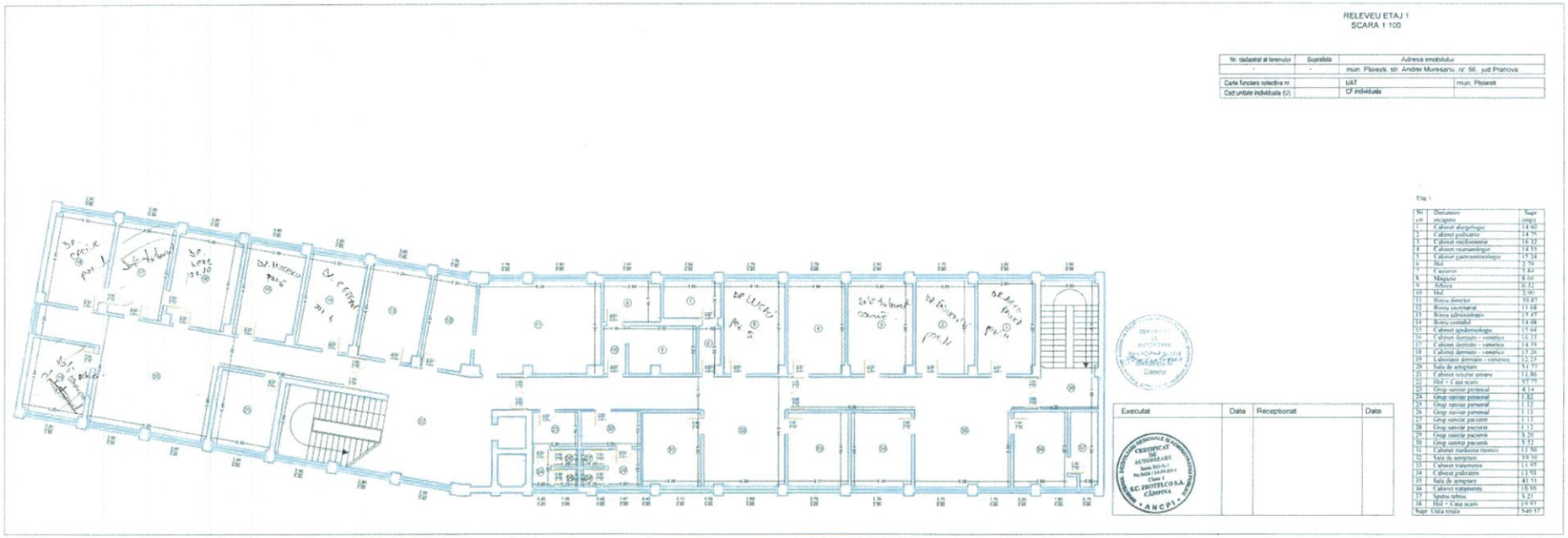
Plan SUBSOL



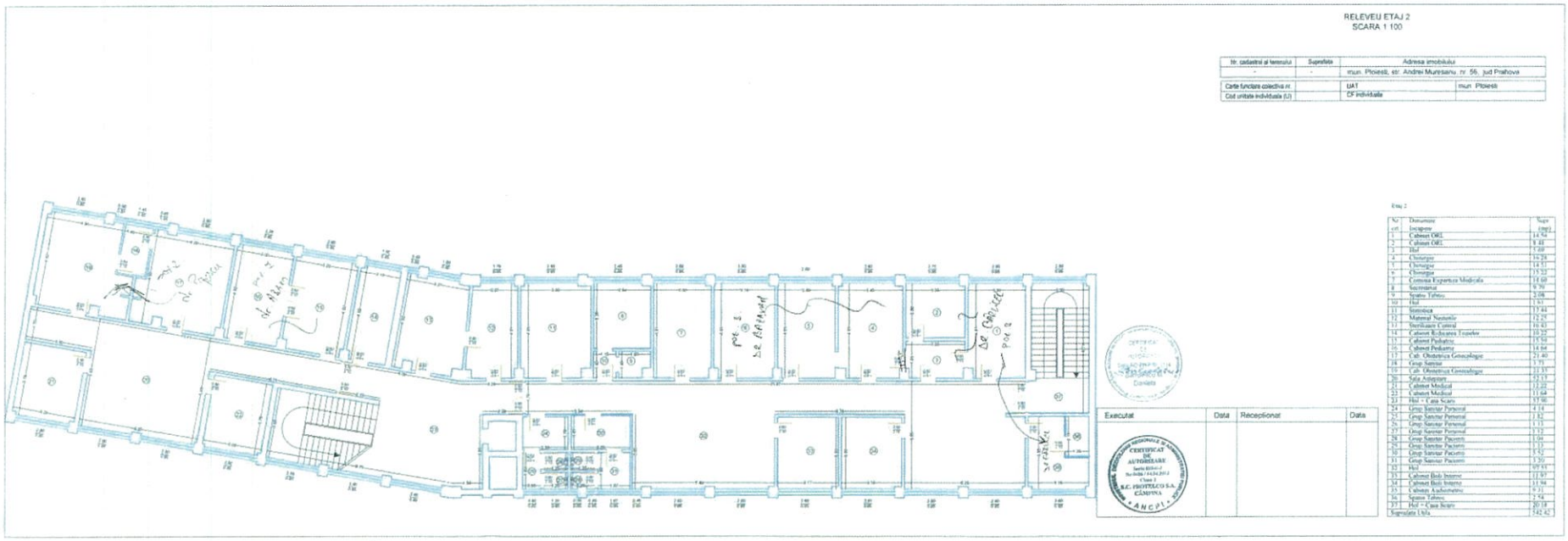
Plan PARTER



Plan ETAJ I

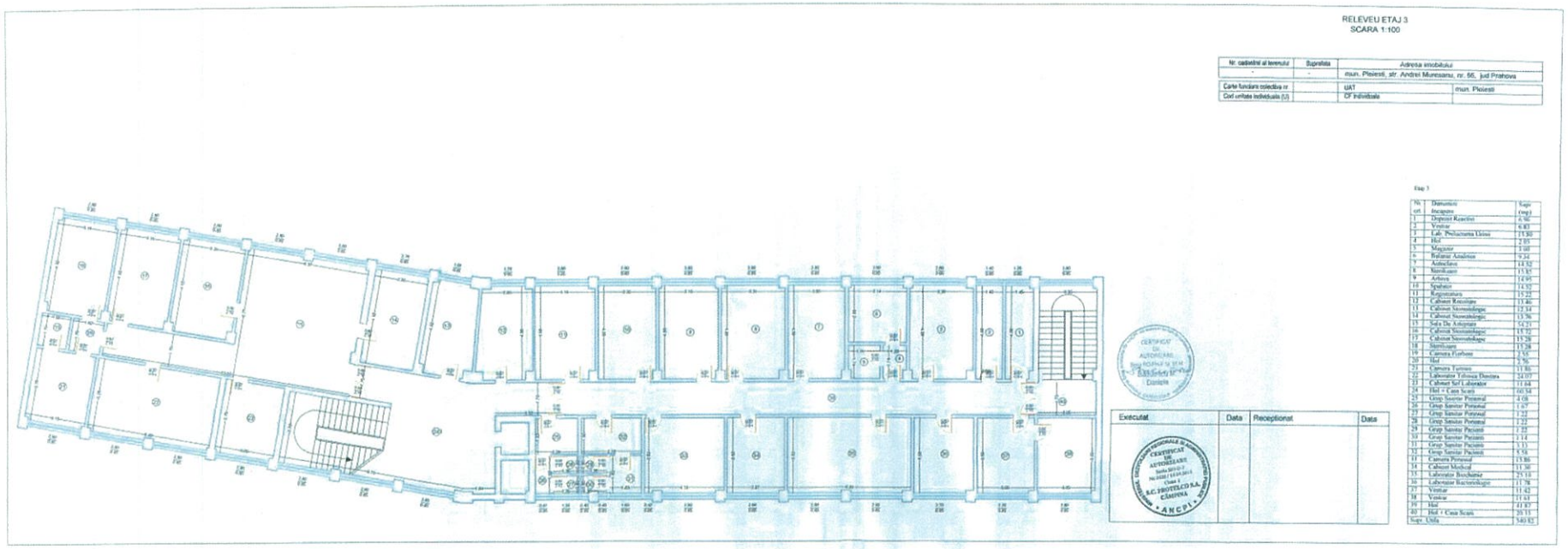

RELEVEU ETAJ 1
SCARA 1:100
Nr. cadastral al terenului
Suprafata
Adresa imobilului
mun. Ploiesti, str. Andrei Muresanu, nr. 56, jud Prahova
Carte funciara colectiva nr.
UAT
mun. Ploiesti
Cod unitate individuala (U)
CF individuala
Executat
Data
Receptionat
Data

Plan ETAJ II



ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI
CONSILIUL LOCAL

Plan ETAJ III



ROMÂNIA * JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL

ANEXA 8

DIRECTIA GESTIUNE PATRIMONIU
SERVICIUL CONTRACTE

SITUATIA SPATIILOR CU DESTINATIA DE CABINETE MEDICALE IN VEDEREA

RENEGOCIERII REDEVENTEI SITUATE IN PLOIESTI, STRADA ANDREI MURESANU NR.56

Nr. Crt.	Adresa spatiu Zona	Titular contract; Nr. Contract / Data Durata contractului	Suprafata Utila/mp detinuta in baza contractelor de concesiune	Mod de folosire	Data cand expira perioada de 5 (cinci) ani	Redeventa/an
1.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Caciuc Adrian 21412/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	37,56 /	tura	06.12.2016	170,02 lei
2.	Str. Andrei Muresanu nr.56	S.C. Dr. Popescu Nicolae SRL 21406/07.12.2011 07.12.2011-04.06.2022	97,55 /	tura	06.12.2016	467,03 lei
3.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr.Bazavan Gabriel 21407/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	102,13 /	tura	06.12.2016	468,95 lei
4.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Cergan Daniela 21405/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	31,46 /	tura	06.12.2016	150,61 lei
5.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr.Lucaci Marilena 21416/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	32,99 /	tura	06.12.2016	157,94 lei
6.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Mirosescu Elena Tania 21416/07.12.2011 07.12.2011-04.07.2024	37,16 /	tura	06.12.2016	177,99 lei
7.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr.Adam Mihaela 21414/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	65,05 /	tura	06.12.2016	311,43 lei
8.	Str.Andrei Muresanu nr.56	Dr.Simionescu Ana Doina 21408/07.12.2011 07.12.2011-23.02.2019	26,77 /	tura	06.12.2016	128,16 lei

1

9.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Gerlosi Ioana 21417/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	57,85 /	tura	06.12.2016	277,43 lei
10.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Serb Daniela 21411/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	40,26 /	tura	06.12.2016	192,75 lei
11.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Alexa Raluca 21416/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	32,07 /	tura	06.12.2016	153,54 lei
12.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Radacanu Maria 21413/07.12.2011 07.12.2011-06.06.2019	31,29 /	tura	06.12.2016	148,81 lei

ROMÂNIA * JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI * CONSILIUL LOCAL

ANEXA Nr. 5
la H.C.L. nr. /2018

S.C. DANINA STAR S.R.L.

Str. Gheorghe Lazar nr.25 Braşov 500090 ROMANIA
Tel: 0268.547.169 Fax: 0268.547.168
E-mail : office@daninastar.ro Web : www.daninastar.ro
Reg. Com. J 08 / 3836 / 1992 Cod Fiscal : R 3581471

Societate certificata in:
Sistemul de Management al Calitatii
Sistemul de Management de Mediu

PROIECTARE
- consultanta
- arhitectura si design;
- rezistenta si instalatii;
- urbanistica P.U.D., P.U.Z., P.U.G.;
- constructii civile si industriale;
- studii de fezabilitate.

CADASTRU - TOPOGRAFIE - GEODEZIE
- ridicari topografice;
- identificari de terenuri si puneri in posesie;
- expertize de granituire si litigii de hotare;
- intabulari titluri de proprietate;
- dezmembrari, contopiri;
- determinari puncte GPS.

EXPERTIZE - EVALUARI
- proprietati imobiliare;
- bunuri mobile;
- active corporale;
- active necorporale;
- societati comerciale;
- consultanta expertize judiciare.

RAPORT DE EVALUARE

CABINET MEDICAL INDIVIDUAL
Dr. ADAM MIHAELA
situat în
Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti
str. Andrei Muresanu nr. 56

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

NR. LUCRARE: 7135 / 2016 / 2 / 7

DIRECTOR GENERAL,
Dan Zubcov

SINTEZA LUCRĂRII

S.C. DANINA STAR S.R.L., inmatriculata la O.R.C. Brasov sub nr. J08/3836/1992 si avand Codul unic de înregistrare RO 3581471, reprezentată prin ing. Dan ZUBCOV – Director General, societate membru corporativ ANEVAR cu autorizatia nr. 0487, în baza Contractului de prestari de servicii nr. 7135/2016, a efectuat raportul de evaluare a **Cabinetului medical individual Dr. ADAM MIHAELA** – situat in Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56.

1.1. Obiectul supus evaluării și scopul lucrării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie imobilul amplasat în municipiul Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56, identificat prin CF 137580 – Ploiesti, nr. cad. 137580, respectiv **Cabinetul medical individual Dr. ADAM MIHAELA** situat la etaj 2 – compus din cabinet consultatii având Au = 29,80 mp + 35,25 mp suprafete comune dependinte (25,09 mp – comun din etaj 2 – grup sanitar, hol, paliere; 3,06 mp – hol, paliere comune din etaj 1; 7,1 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter).

Aria utila totala ce revine cabinetului medical individual Au_{total} = *65,05 mp reprezinta 1,89%* din $Au_{total\ cladire}$ = 3439,07 mp.

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață în vederea concesionarii în baza HG nr. 884/2004.

Proprietarul imobilului: MUNICIPIUL PLOIESTI.

1.2. Data evaluării: 05.10.2016.

Data inspectării proprietății imobiliare: 30.09.2016

1.3. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2016
- Extras CF 137580 – Ploiesti
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- Planuri constructie
- Contract de concesiune nr. 21414/07.12.2011
- Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire, Ed. IROVAL Bucuresti, 2010
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 05.10.2016
- Inspecția efectuată de expert în data de 30.09.2016.

1.4. Valoarea propusă

În urma analizării datelor prezentate și a aplicării metodelor de evaluare adecvate, opinia evaluatorului este că *valoarea de piață* a proprietății imobiliare este:

Cabinet medical + suprafete comune: 24.654 EUR, echivalent 110.023,41 RON

Pentru concesionare se considera o redeventa de :
15,16 EUR/an/mp, echivalent a 67,65 RON/an/mp.
curs RON / EUR = 4,4627 RON din 05.10.2016
valori obținute prin metoda costurilor – constructie, si comparatii directe – teren
(valorile nu contin TVA)

1.5. Argumente privind valoarea propusă

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabilă in condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la proprietatea imobiliară menționată mai sus;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Data: 05.10.2016

Evaluator autorizat,
Ing. Ioan Paluci

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA – Evaluator autorizat – PALUCI IOAN – Legitimația Nr. 14961 – Valabil 2016 – Specializarea: EPI, EBM – ANEVAR

Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că :

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părtinitori față de vreuna din părțile implicate.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din Romania)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Activele supuse evaluării au fost inspectate personal de către evaluator.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

05.10.2016

Evaluator autorizat,
Ing. Ioan Palici

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
PALICI IOAN
Legitimația Nr. 14961
Valabil 2016
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

CUPRINS

	Sinteza lucrării	1
	Declarație de certificare	2
1.	**GENERALITĂȚI**	4
1.1	Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluării	4
1.2	Scopul evaluării	4
1.3	Utilizarea evaluării	4
1.4	Baza de evaluare. Tipul valorii estimate. Premisele evaluării	4
1.5	Data inspecției	4
1.6	Data estimării valorii	5
1.7	Moneda raportului	5
1.8	Standardele aplicabile	5
1.9	Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare	5
1.10	Ipoteze generale	6
1.11	Conditii limitative	6
1.12	Clauza de nepublicare	6
1.13	Responsabilitatea față de terți	6
2.	**PREZENTAREA DATELOR**	7
2.1	Descrierea juridică a proprietății imobiliare	7
2.2	Situația juridică	7
2.3	Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare	7
2.4	Descrierea proprietății imobiliare	7
3.	**ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE**	9
3.1	Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare	9
3.2	Analiza cererii	9
3.3	Analiza ofertei	9
3.4	Echilibrul pieței	9
4.	**EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**	10
4.1	Date privind modul de realizare a evaluării	10
4.2	Abordarea prin comparația vânzărilor	10
4.3	Abordarea prin cost	10
4.4	Abordarea pe bază de venit	12
5.	**EVALUAREA CABINETULUI MEDICAL**	13
5.1	Generalități	13
5.2	Cea mai bună utilizare	13
5.3	Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda comparațiilor vânzărilor	15
5.4	Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda costurilor	15
5.5	Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda capitalizării venitului	15
6.	**RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI**	16

Anexa 1 – Evaluarea proprietatii imobiliare prin metoda costului de inlocuire
Anexa 2 – Evaluarea construcției prin metoda capitalizării venitului
Anexa 3 – Calculul cotei de constructie aferente cabinetului medical
Anexa 4 – Imagini exterioare – interioare ale policlinicii
Anexa 5 – CF 137580 – Ploiesti
Anexa 6 – Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Anexa 7 – Planuri constructie
Anexa 8 – Situatia spatiilor cu destinatia de cabinete medicale in vederea renegocierii redeventei

Capitolul 1
PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluarii

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie imobilul amplasat în municipiul Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56, identificat prin CF 137580 – Ploiesti, nr. cad. 137580, respectiv **Cabinetul medical individual Dr. ADAM MIHAELA** situat la etaj 2 – compus din cabinet consultatii având Au = 29,80 mp + 35,25 mp suprafete comune dependinte (25,09 mp – comun din etaj 2 – grup sanitar, hol, paliere; 3,06 mp – hol, paliere comune din etaj 1; 7,1 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter).

Aria utila totala ce revine cabinetului medical individual Au_{total} = *65,05 mp reprezinta 1,89%* din $Au_{total\ cladire}$ = 3439,07 mp.

Cabinetul medical individual susmenționat este proprietatea MUNICIPIULUI PLOIESTI care are calitatea de concedent în Contractul de concesiune în favoarea concesionarului **Dr. ADAM MIHAELA**.

Acest spațiu este inclus în HCL nr. 506/2011 – *Hotarire a Consiliului Local privind concesionarea spatiilor cu destinatie medicala din Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti situat in Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56.*

1.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață în vederea concesionarii în baza HG nr. 884/2004.

1.3. Utilizarea evaluării

Prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Municipiului Ploiesti, în calitate de **client** și Cabinetul medical concesionat de **Dr. ADAM MIHAELA** în calitate de **destinatar**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate Premisele evaluarii

Metodologia de calcul ține cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare. Avand in vedere cerintele beneficiarului, baza de evaluare va fi ***valoarea de piata*** *(conform SEV 100 – Cadrul general).*

Valoarea de piata, conform SEV 100 – Cadrul general, este *suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluarii, intre un cumparator hotărât si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepărtinitoare,, dupa un marketing adecvat și in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.*

Metodologia de evaluare aplicata include abordarea prin costuri si abordarea pe bază de venit.

Abordarea prin costuri se bazează pe estimarea valorii de inlocuire prin costul de inlocuire net, tinind seama de deprecierile fizica, functionala si externa aplicate constructiei.

Abordarea pe baza de venit se bazează pe determinarea valorii proprietatii prin metoda actualizarii veniturilor pe care le poate obține proprietarul prin concesionarea sau închirierea acesteia.

Premisa evaluării este –utilizarea în continuare a proprietății imobiliare ca și cabinet medical.

1.5. Data inspecției

Inspectia proprietatii a fost realizata in 30.09.2016. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (stare fizica, descriere, activitate desfasurata).

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau defecte ascunse ale proprietatii.

1.6. Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data de 05.10.2016, data la care sunt disponibile datele si informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data evaluarii este **05.10.2016**.

1.7. Moneda raportului. Modalități de plată

Opinia finală a evaluării va fi prezentata in RON si in EUR. Cursul de schimb utilizat pentru transpunere este de **4,4627 RON/EUR**, comunicat de BNR pentru data de 05.10.2016.

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atâta vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (cursul de schimb si evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.). Valorile exprimate nu contin TVA.

1.8. Standardele aplicabile

Metodologia de calcul a „*valorii de piață*" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportarea evaluării
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

Procedura de evaluare parcurge următoarele etape:

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

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

1.9 Sursele de informații care au stat la baza intocmirii raportului de evaluare

Informatiile si sursele de informatii utilizate in acest raport sunt:

- CF 137580 – Ploiesti
- Planuri ale constructiei
- Informatii culese pe teren de catre evaluator (privind pozitionarea, zona in care este amplasata proprietatea, etc.);
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata municipiului Ploiesti, informatii privind cererea si oferta preluate de la agentii imobiliare si din publicatii de profil;
- Adresele de pe internet: www.imobiliare.ro., www.equinox.ro.
- Responsabilitatea asupra veridicitatii informatiilor preluate de la solicitantul lucrării apartine celor care le-au pus la dispozitia evaluatorului.

1.10. Ipoteze generale

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar 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;

- Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere dar nu se accepta garantii pentru acuratete;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidentiate ale proprietatii. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru existenta vreunui contaminant, nici nu ne angajam pentru o expertiza sau o cercetare stiintifica necesara pentru a fi descoperit.
- Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul nu a facut o expertiza tehnica a bunurilor sau a partilor componente, nici nu a inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna corespunzatoare unei exploatari normale. Opinia asupra starii partilor neexpertizate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea lor.
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.11. Condiții limitative

- Orice alocare a valorii totale estimate in acest raport, nu trebuie utilizata in combinatie cu nici o alta evaluare, in caz contrar ele fiind nevalide.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu confera dreptul de publicare
- 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.

1.12. 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 evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.3, atrage dupa sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.13. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct.1.3. Raportul este confidențial, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

ROMANIA JUDETUL PRAHOVA CONSILIUL LOCAL MUN. PLOIESTI

Capitolul 2
PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea juridică a proprietății imobiliare

Date generale privind dreptul de proprietate:

Dreptul de proprietate este dreptul real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Identificarea proprietății imobiliare ce face obiectul acestui raport s-a făcut pe baza documentelor prezentate de client.

Cabinetul medical evaluat în prezenta lucrare este identificat prin *„Situatia spatiilor cu destinatia de cabinete medicale in vederea renegocierii redeventei situate in Ploiesti, strada Andrei Muresanu nr. 56"* și este compus din cabinet consultatii având Au = 29,80 mp + 35,25 mp suprafete comune dependinte (25,09 mp – comun din etaj 2 – grup sanitar, hol, paliere; 3,06 mp – hol, paliere comune din etaj 1; 7,1 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter).

În Anexa 8 este prezentată *Situatia spatiilor cu destinatia de cabinete medicale in vederea renegocierii redeventei situate in Ploiesti, strada Andrei Muresanu nr. 56.*

2.2. Situația juridică

Cabinetul medical susmenționat este proprietatea MUNICIPIULUI PLOIESTI care are calitatea de concedent în Contractul de concesiune în favoarea concesionarului **Dr. ADAM MIHAELA.**

Se evalueaza dreptul de proprietate aparținând MUNICIPIULUI PLOIESTI pentru proprietatea imobiliară situată în Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr.56 – Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti.

În Anexa 3 este prezentat calculul cotei de constructie si teren aferente cabinetului medical.

În Anexa 7 sint prezentate planurile proprietății imobiliare întocmite de S.C. PROTELCO S.A. Campina, puse la dispoziție de către client și însușite de evaluator în urma inspecției efectuate în data de 30.09.2016.

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 30.09.2016, în prezența concesionarilor. Au fost preluate și analizate informații referitoare la proprietate, s-au realizat descrieri ale proprietății.

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se află în zona mediana a municipiului Andrei Muresanu, respectiv zona B de amplasare (conform HCL 553/21.11.2011).

Caracterul preponderent al zonei este rezidential, combinat cu spații comerciale, etc.

Unități edilitare: rețele urbane de energie electrică, apă, canalizare, gaze, telefonie, cablu TV.

Gradul de poluare (rezultat din observații ale evaluatorului, fără expertizare): absența poluării.

Ambient: liniștit.

Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:

Zona mediana, amplasare buna, dotări și rețele edilitaree bune. Poluare absentă. Ambient civilizat.

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Cabinetul medical evaluat este situat în Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr.56 – Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti, și este identificat prin Documentatia cadastrala efectuata de S.C. PROTELCO S.A. Campina.

Proprietatea imobiliara, situata intr-o constructie S+P+3E edificata in anul 1980, este compusa din cabinete medicale, birou administrator, holuri, grupuri sanitare.

Clădirea – este o construcție tip S+P+3E, din ziduri portante de caramidă, fundație continuă din beton armat.

Planșeele sint din beton armat, pereții din cărămidă, iar învelitoarea clădirii este tip terasă cu termohidroizolatie.

Finisajele interioare actuale sunt de calitate medie – tencuieli pe zidărie de cărămidă și glet de ipsos atât la pereți cât și la tavane. Tâmplăria exterioară este din lemn de rasinoase cu geamuri duble.

Pardoselile sunt: gresie in cabinetele medicale, si mozaic in celelalte incaperi si holuri.

Încălzirea se face cu agent termic livrat de DALCHIA Ploiesti.

Iluminatul se face prin corpuri de iluminat de tip fluorescent.

Ca și instalații: alimentarea cu energie electrică se face din rețeaua stradală existentă. Instalația electrică cuprinde circuite separate pentru iluminat și circuite pentru prize. Alimentarea cu apă se face prin rețeaua stradală existentă, iar apele menajere se evacuează la rețeaua centralizată de canalizare a municipiului.

Starea tehnică a clădirii este "buna".

Calculul suprafețelor s-a făcut pe baza cotelor din planșele anexate puse la dispozitie de beneficiar, rezultind urmatoarele:

- Suprafata construita, Ac = 1232,32 mp
- Suprafata desfasurata, Ad = 4086,8 mp
- Suprafata utila totala, Au_{totala} = 3439,07 mp, din care:
  - Suprafata utila subsol, Au_{subsol} = 582,94 mp
  - Suprafata utila parter, Au_{parter} = 1232,32 mp
  - Suprafata utila etaj I, $Au_{etaj\ I}$ = 540,57 mp
  - Suprafata utila etaj II, $Au_{etaj\ II}$ = 542,42 mp
  - Suprafata utila etaj III, $Au_{etaj\ III}$ = 540,82 mp
- Inaltimea medie, Hmed = 3,0 m.

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL

Capitolul 3
ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

3.1. Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare

Piața reprezintă un mediu în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor.

Conceptul de piață este reprezentat de capacitatea cumpărătorilor și a vânzătorilor de a-și desfășura activitatea fără restricții. Participanții din piață pot fi cumpărători, vânzători, proprietari, debitori, creditori, investitori sau intermediarii.

La momentul actual, municipiul Ploiesti dispune de spitale, policlinici, peste 100 de farmacii, circa 150 de cabinete medicale si peste 200 de cabinete stomatologice

Piața studiată, pentru cabinetele medicale, este cea a acestor feluri de spații situate în construcții independente, în apartamente situate în blocuri de locuințe sau case, în spații similare celor comerciale de la parterul blocurilor de locuințe.

Natura zonei studiate este: cartier rezidențial de case si blocuri situat in zona mediana a municipiului Ploiesti.

3.2. Analiza cererii

Cererea reprezintă numărul de proprietăți de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care factorii: populația, venitul, prețurile viitoare și preferințele consumatorilor rămân constante.

In prezent se manifesta o cerere în creștere pentru spații destinate cabinetelor medicale sau conexe actului medical, cererea fiind valabilă pentru spații medicale moderne și cu dotări la nivelul tehnicii actuale și a standardelor medicale ale U.E..

3.3. Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp.

Oferta de spatii medicale este mare fata de cerere, acest fapt datorindu-se posibilitatilor reduse de cumparare a cadrelor medicale, posibilitati coroborate cu faptul ca bancile nu ofera credite avantajoase.

3.4. Echilibrul pieței

In acest moment piata este dezechilibrata, deoarece oferta este relativ mare iar cererea este scazuta, ca urmare a faptului că puterea de cumpărare a angajaților din sistemul medical este redusă, cu puține excepții care au reușit să dezvolte o bază privată a sistemului medical românesc.

Totuși, se prezumează că sistemul medical privat va lua amploare odata cu reducerea efectelor crizei economice si relansarea economica precum si cu relaxarea creditarilor.

Din analiza bazei de date proprii, prețurile pentru proprietăți similare (cabinete medicale in cladiri independente) sint cuprinse între 250 EUR/mpAd și 400 EUR/mpAd, iar chiriile pentru astfel de spații sînt cuprinse între 5 – 10 EUR/mp/lună.

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL

Capitolul 4
EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Date privind modul de realizare a evaluării

Selectarea metodelor de evaluare cât și modalitățile de aplicare s-a făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai apropiată de cea la care ar fi încheiată tranzacția.

La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație.

Evaluatorul prezintă în raport elemente descriptive, fotografii ale proprietății imobiliare, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia și a ajuta la determinarea aprecierilor calitative și cantitative.

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Evaluările bazate pe piață utilizează, în mod normal una sau mai multe abordări în evaluare, prin aplicarea principiului substituției, utilizând informații derivate din piață. Acest principiu arată că o persoană prudentă nu va plăti pentru un bun sau serviciu mai mult decât costul de achiziții pentru un bun sau serviciu acceptabil ca substitut, în absența factorilor timp, risc sau neadecvare. Costul cel mai mic al celei mai bune alternative, pentru un bun substitut sau pentru un bun identic, va tinde să reflecte valoarea de piață.

În prezenta lucrare se estimează *"Valoarea de piață"*.

Valoarea de piață a proprietății imobiliare poate fi estimată prin următoarele abordări:

- prin comparația vânzărilor;
- prin cost;
- pe bază de venit.

4.2. Abordarea prin comparația vânzărilor

Această metodă analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru proprietăți similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate in mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor efectuate în zona.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea imobiliară „de evaluat" și celelalte proprietăți deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Estimarea valorii proprietății imobiliare se realizează conform relației:

valoarea proprietății evaluate = prețul proprietății comparabile ± corecții

4.3. Abordarea prin cost

S-a realizat prin aplicarea *metodei costurilor de inlocuire,* metodă care constă în aplicarea costurilor unitare pentru diferite componente ale clădirii, exprimate în unități de măsură adecvate.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

1. Stabilirea costului de constructie a unei clădiri similare noi cu ajutorul lucrarii "Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire", ed. IROVAL, 2010;

2. Determinarea valorii rămase la acelasi nivel de preturi, pe baza Normativului P135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999 si care stabileste coeficienti de uzura fizica a mijloacelor fixe din grupa 1 – constructii).

Pentru determinarea valorilor unitare si totale a fiecarui obiect de constructii ce se evalueaza se parcurg urmatoarele etape:

• documentatie privind cladirea care urmeaza a fi evaluata, prin studierea planurilor partiale puse la dispozitie de client;

• cercetarea obiectului la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente;

• se efectuaza incadrarea cladirii intr-unul din tipurile de clădiri ale căror costuri sînt calculate în "Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire", ed. IROVAL, 2010;

• se calculeaza valoarea unitara si totala a construcției similare noi;

• se stabileste valoarea ramasa prin diminuarea valorii de inlocuire cu pierderea de valoare datorita deprecierilor care afecteaza cladirea.

Determinarea valorii rămase, prin estimarea deprecierii cumulate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de înlocuire brut al construcției similare noi, ce există la construcția existentă, din cauze **fizice, funcționale** sau **externe**.

Formula folosită este:

Cost brut – Depreciere = Valoare, respectiv:

CIN = Cost de înlocuire brut (nou) – Deprecieri(fizică + funcțională + externă)

În cazul prezentei lucrări s-a luat în considerare deprecierea fizică estimată pe baza Normativului P 135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999) care stabileste coeficientii de uzura fizica a mijloacelor fixe din grupa 1 – constructii.

Conform anexei 45 din Normativul P135/99, ponderea subansamblelor unei clădiri din întregul acesteia, se prezintă astfel:

- Structura de rezistență - pondere 40%
- Închideri și compartimentări - pondere 17%
- Finisaje - pondere 25%
- Instalații - pondere 18%

În cadrul inspecției efectuate asupra imobilului evaluat, se apreciază prin observare directă deprecierea fizică a fiecărui subansamblu, iar prin cumulare ponderată rezultă deprecierea fizică totală a imobilului.

Deprecierea functionala este pierderea de valoare a proprietatii ca rezultat al progresului în domeniul asistentei medicale. Deprecierea functionala este independenta de orice deteriorare fizica a proprietatii. Având în vedere că la data evaluării, cabinetul medical se ridica la standardele actuale, evaluatorul apreciaza o **depreciere functionala 0%.**

Deprecierea externă este pierderea de valoare a proprietatii ca rezultat al actiunii unor factori externi activului. Factorii de baza in deprecierea economica sunt: cererea redusa, concurenta acerba, scăderea nivelului de trai al populatiei.

Avand in vedere că la momentul actual, cu toate ca sintem intr-o continua criza economico – financiara, spatiul este utilizat in limite de functionare, evaluatorul apreciaza o **depreciere externă 0%.**

4.4. Abordarea pe bază de venit

Abordarea pe baza de venit, ia în considerare valoarea prezentă a beneficiilor viitoare ca procedeu de măsurare a valorii.

Capitalizarea veniturilor, este una din metodele prin care veniturile viitoare previzionate (așteptate) sunt convertite în valoare. Principalii termeni utilizați în abordarea pe bază de venit sînt:

- Venitul net din exploatare (VNE), care reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare. Venitul net din exploatare se exprimă ca o sumă anuală.
- Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată de piață și rezultă dintr-o comparație a vânzărilor de proprietăți comparabile. Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparației directe – analiza tranzacțiilor recente de proprietăți comparabile.
- Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultă dintr-o analiză comparativă pe ramura.

Capitalizarea veniturilor este procesul de transformare a unei serii de tranșe periodice anticipate de venit, în valoarea lor prezentă. Folosirea capitalizării veniturilor în valoarea proprietăților imobiliare este bazată pe premiza că valoarea este suma prezentă a beneficiilor previzionate sau anticipate exprimate în bani.

Evaluarea se face din punctul de vedere al unui investitor interesat și informat și este bazată pe venitul produs de proprietate, mai puțin pierderile din neocuparea integrală a proprietății – spații neocupate, neâncasarea la timp a chiriei, alte venituri nerealizate.

Formula de calcul este:

Valoarea proprietății imobiliare = Venit / rata de capitalizare

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL

Capitolul 5
EVALUAREA CABINETULUI MEDICAL

5.1. Generalități

Cabinetul medical evaluat în prezenta lucrare face parte integrantă din imobilul situat în Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr.56 – Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti.

Având în vedere acest fapt, evaluarea se va realiza pentru întreg imobilul, urmând ca în final să se realizeze alocarea valorii pentru spatiul studiat.

5.2. Cea mai bună utilizare

Conceptul de ***cea mai buna utilizare*** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare.

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

Cea mai buna utilizare este determinata de fortele competitive de pe piata. Analiza se poate realiza in doua cazuri: (1) cea mai buna utilizare a terenului considerat liber si (2) cea mai buna utilizare a terenului construit.

Exista patru conditii care trebuie respectate simultan, prin prisma carora se realizeaza aceasta analiza. Cea mai buna utilizare trebuie sa fie: *admisibila legal, fizic posibila, financiar fezabila si maxim productiva.*

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează valoare, evaluatorul putând începe selecția de la proprietăți comparabile și să estimeze valoarea terenului.

În ce privește utilizarea terenului construit, se menționează următoarele aspecte:

- terenul deținut în proprietate indiviză este ocupat in proportie de ≈20%;
- imobilele existente în zonă sunt de natura spatiilor rezidențiale, fapt ce determină drept cea mai bună utilizare a terenului construit **utilizarea actuală**.

5.3. Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda comparațiilor vânzărilor

Abordarea prin metoda comparațiilor vânzărilor compară proprietatea de evaluat cu alte proprietăți similare.

În abordarea prin metoda comparațiilor vânzărilor trebuie să existe o bază rezonabilă pentru comparații prin referirea la proprietăți imobiliare similare. Aceste proprietăți imobiliare similare trebuie să funcționeze în acelasi domeniu de activitate ca si subiectul evaluat sau într-un domeniu care răspunde acelorasi variabile economice. Comparația trebuie făcută într-o manieră clară si fără ambiguități.

Negasindu-se proprietati comparabile, cu aceleasi functiuni, care sa constituie baza de estimare a unei valori de piata – nu s-a aplicat aceasata metoda de evaluare.

5.4. Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda costurilor

Evaluarea construcției prin metoda costurilor s-a realizat prin costuri segregate, respectiv incadrarea in niste tipuri generice, tipuri la care s-au estimat costuri de inlocuire brute actuale tinand cont de structura constructiva, destinatie, dotari.

Costul de inlocuire brut unitar s-a multiplicat cu suprafața desfasurată a cladirii rezultand astfel *costul de inlocui brut total*; aplicand deprecierea constatata la inspectia pe teren si o depreciere

funcțională de 0% datorată adecvării funcționale a clădirii cu standardele actuale în domeniul sănătății precum si o depreciere externa de 0%, s-a obtinut *costul de inlocuire net al cladirii*

Valoarea constructiei estimata prin metoda costurilor, conform Anexei 1:

4.848.790 RON = 1.086.515 EUR

5.5. Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda capitalizării venitului

Pentru estimarea valorii prin capitalizarea venitului se aplica o serie de ipoteze speciale enuntate in Anexa 2.

Valoarea constructiei estimate prin metoda capitalizării venitului, conform Anexei 2:

4.790.039 RON = 1.073.350 EUR

Capitolul 6
RECONCILIEREA ȘI ALOCAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea intregii constructii obtinuta prin cele două abordări este următoarea:

Metoda costurilor: **1.086.515 EUR, respectiv 4.848.790 RON**

Metoda capitalizării venitului: **1.073.350 EUR, respectiv 4.790.039 RON**

Valoarea de piață în opinia evaluatorului este **valoarea obținută prin metoda costului de inlocuire**, care ține seama de dimensiunile generice ale proprietății, de costurile de realizare a acesteia și de deprecierile pe care le prezintă.

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, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport.

Valoarea estimata se refera la proprietatea imobiliară situată in Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56.

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata.

Valoarea nu contine taxa pe valoarea adaugata.

În concluzie :

Valoarea de piață a întregii constructii este :

1.086.515 EUR

echivalent **4.848.790 RON**

curs RON / EUR = 4,4627 RON din 05.10.2016.

Alocarea valorilor se face astfel:

- Valoarea construcției, estimate prin metoda costurilor, conform Anexei 1, este:
  - **1.086.515 EUR, respectiv 4.848.790 RON**
  - **respectiv: 379 EUR/mpAu, respectiv 1.692 RON/mpAu**

Alocarea valorilor pentru cabinetul medical** concesionat de **Dr. ADAM MIHAELA

Valorile aferente spatiului conform Anexei 8 sînt:

Au_{total} = 65,05 mp (reprezinta 1,89% din Au_{total} = 3439,07 mp)

Corespunzător acestor valori și a valorii proprietății imobiliare

- Valoarea cabinetului medical și a părților de uz comun aferente:

$V_{cabinet} = Au_{total} \cdot V_{unitară}$

$V_{cabinet}$ = 65,05 mp · 379,0 EUR/mp = 24.654 EUR

$V_{cabinet}$ = 24.654 EUR, respectiv ≈ 110.023,41 RON

Pentru concesionare se considera o redeventa de :

15,16 EUR/an/mp, echivalent a 67,65 RON/an/mp.

curs RON / EUR = 4,4627 RON din 05.10.2016.

Evaluator autorizat,
Ing. Ioan Palici

EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
PALICI IOAN
Legitimația Nr. 14961
Valabil 2016
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

ANEXA 1

EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE PRIN METODA COSTULUI DE INLOCUIRE

CENTRUL DE DIAGNOSTIC SI TRATAMENT PLOIESTI

Proprietar: MUNICIPIUL PLOIESTI

Denumire și adresă obiectiv: CENTRUL DE DIAGNOSTIC SI TRATAMENT Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56

Data evaluării: 05.10.2016

Suprafața construită Sc (mp) = 1,232.3

Suprafața desfașurat construită **Sdc (mp) =** **3,439.1**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (RON/mp)	Total cost (RON)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Coeficient actualizare	Cost total (RON)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
					1.006	1.036		
Suprastructură / Structură								
1	**7CLBTIPB**	3,439.1	846.0	2,909,453.2	1.006	1.036	1.1674	**3,539,882.2**
	Total							**3,539,882.2**
Finisaj interior								
1	**FICLBTIPB**	3,439.1	934.7	3,214,498.7	1.006	1.036	1.0569	**3,540,828.5**
	Total							**3,540,828.5**
Instalații electrice								
1	**IECLBTIPB**	3,439.1	141.5	486,628.4	1.006	1.036	1.0244	**519,546.9**
	Total							**519,546.9**
Instalații sanitare								
1	**ISCLBTIPB**	3,439.1	107.1	368,324.4	1.006	1.036	0.9983	**383,221.0**
	Total			0.0				**383,221.0**
Instalații de încălzire cu / fară ventilație								
1	**IVCLBTIPB**	3,439.1	132.0	453,957.2	1.006	1.036	1.0198	**482,489.3**
	Total							**482,489.3**
Terasă								
1	**TERNECIRC**	1,232.3	439.4	541,481.4	1.006	1.036	0.9981	**563,268.3**
	Total							**563,268.3**
Finisaj fațadă clădire (calcul pentru suprafețele opace)								
1	**FVINAR**	2,579.3	149.4	385,347.8	1.006	1.036	1.036	**401,615.6**
	Total							**401,615.6**

TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON)	**9,430,851.8**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON/MP)	**2,742.3**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (RON)	**7,605,525.7**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (RON/MP)	**2,211.5**

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii CENTRULUI DE DIAGNOSTIC SI TRATAMENT

Sdc (mp) = 3,439.1

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (RON)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată**(1)** (RON)	Valoare rămasă actualizată (EUR)
1	Structură de rezistență	3,539,882.2	30%	2,477,917.5	555,250.7
2	Finisaj	3,540,828.5	40%	2,124,497.1	476,056.4
3	Instalații electrice	519,546.9	40%	311,728.1	69,851.9
4	Instalații sanitare	383,221.0	40%	229,932.6	51,523.2
5	Instalații de încălzire	482,489.3	40%	289,493.6	64,869.6
6	Învelitori și terase	563,268.3	40%	337,961.0	75,730.2
7	Fațadă	401,615.6	40%	240,969.4	53,996.3
Total cost cu tva (RON)		**9,430,851.8**		**6,012,499.3**	**1,347,278.4**
Total cost cu tva (RON/MP)		**2,742.3**		**1,748.3**	**391.8**
Total cost fără tva (RON)		**7,605,525.7**		**4,848,789.8**	**1,086,514.8**
Cost Ad fără tva (RON/mp; EUR/mp)				**1,409.9**	**316**
Cost Au fără tva (RON/mp; EUR/mp)				**1,691.9**	**379**

Note:

(1) Valoarea rămasă actualizată reprezintă costul de înlocuire brut (CIB) minus uzura fizică.

- **Pentru determinarea costului de înlocuire net (CIN) evaluatorul estimeaza ca deprecierea funcțională și deprecierea externă au valoarea 0.**
- **Cursul valutar la data evaluarii:** **4.4627 RON / EUR**

Întocmit,
Evaluator autorizat,
Ing. Ioan PALICI

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - PALICI IOAN Legitimatia Nr. 14961 Valabil 2016 Specializarea: EPI, EBM ASOCIAȚIA ANEVAR

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL

ANEXA 2

EVALUAREA CONSTRUCTIEI PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

Metoda are la bază următoarea relație :

Valoarea proprietății imobiliare = Venit / rata de capitalizare

Pentru estimarea valorilor chiriei de piata si a ratei de capitalizare se considera valabile valorile indicate de lucrarea « Valoarea oriunde este ea » nr. 11/06.2016 editata de ANEVAR.

Pentru insusirea acestor valori se considera valabile urmatoarele ipoteze speciale :

1. *Se asimileaza cabinetele medicale cu spatiile de birouri amplasate in cladiri de birouri de clasa B.*
2. *In cazul municipiului Ploiesti – considerat secundar pe piata birourilor – informatiile despre chiriile practicate se bazeaza pe cladirile de birouri moderne, indiferent de locatie.*
3. *Chiriile raportate sunt de tip contractual (nu se iau in considerare facilitatile acordate de catre proprietar : luni de chirie gratuita, contributie proprietar la amenajare spatiu, etc.).*
4. *Rata de capitalizare este estimata ca fiind raportul dintre Venitul Net din Exploatare (dupa deducerea din Venitul Brut Potential a cheltuielilor de exploatare si a pierderilor cauzate de gradul de neocupare) si pretul de tranzactionare / preturi negociate. In cazul oraselor secundare au fost destul de putine tranzactii transparente in ultimii ani, prin urmare este dificil de estimat rata de capitalizare.*
5. *Avind in vedere ipotezele speciale anterioare se adopta ca valabile pentru abordarea prin capitalizarea venitului valorile estimate de DARIAN DRS, astfel :*
   - ***Chirie contractuala cladire clasa B : 6 EUR / mp / luna***
   - ***Rata medie de neocupare : 15%***
   - ***Rata de capitalizare : 10%***
6. *Se considera suprafata utila inchiriabila ca fiind ≈60% din Au total = 3439,07 mp.*
   Au inchiriabil = Au total x 60%
   Au inchiriabil = 3439,07 x 60% = 2063,44 mp.

Detalii	Ipoteze	Calcul
Suprafata utila (mp) de inchiriat		***2,063.44***
Chiria lunara/mp de piata (valoarea medie)		***6.0***
Chiria lunara/mp practicata de firma		***6.0***
Chiria lunara (EUR/luna)		***12380***
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		148,560
Total VBP (eur/an)		148,560
Grad de ocupare		85%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		126,276
Total VBE (EUR/an)		126,276
Cheltuieli exploatare	15%	18,941
Venit net efectiv (EUR/an)		107,335
Total VNE (EUR/an)		107,335
Rata de capitalizare conform Anexei		10.0%
Multiplicator		10.00
Valoare randament (EUR)		***1,073,346***
rotund, EUR		**1,073,350 €**
Curs valutar la data evaluarii: 05.10.2016		**4.4627**
rotund RON		**4,790,039**

Nota: 1. Cheltuieli exploatare: impozite, cheltuieli de reparatii, management, asigurari etc.

Evaluator autorizat:
Ing. Ioan PALICI

ANEXA 3

Calculul cotei de construcție aferente

Cabinetului medical concesionat de ***Dr. ADAM MIHAELA***

1. **Date de calcul**

Conform Anexei 7 – Planurile constructiei:

- **Aria utila a spatiului, $Au_{cabinet}$ = 29,80 mp**
- **Aria utila a spatiilor comune dependinte, $Au_{dependinte}$ = 35,25 mp**
- **Aria utila a spatiului + Aria utila a spatiilor comune dependinte, Au_{total} = 65,05 mp**
  Suprafetele spatiilor comune dependinte sint: 25,09 mp – comun din etaj 2 – grup sanitar, hol, paliere; 3,06 mp – hol, paliere comune din etaj 1; 7,1 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter.

  Conform pct.2.4:
  - Suprafata utila totala a constructiei, Au_{totala} = 3439,07 mp

- **Aria utila a spatiului + Aria utila a spatiilor comune dependinte reprezinta 1,89% din Au_{totala} = 3439,07 mp**

- Total de plata:

  $\underline{Au_{total} = 29,80 \text{ mp} + 35,25 \text{ mp} = 65,05 \text{ mp}}$

Evaluator autorizat:
Ing. Ioan PALICI

ANEXA 4

IMAGINI EXTERIOARE – INTERIOARE ALE POLICLINICII

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL

ANEXA 5

CARTE FUNCIARA NR. 137580 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploiesti

Nr.cerere	49372
Ziua	27
Luna	06
Anul	2014

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan
Adresa: Ploiesti, Strada Andrei Muresanu, nr. 56

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	137580	Din acte: 6290; Masurata: 6290	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	137580-C1	Ploiesti, Strada Andrei Muresanu, nr. 56	NU ESTE REABILITATA TERMIC, ARE LIFT

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
49372 / 27.06.2014		
	Act administrativ nr. 72, din 01.04.2003, emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI, act administrativ nr. 514/19-12-2013 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI; act administrativ nr. 203/28-05-2014 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI;	
B1	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1
	1 **MUNICIPIUL PLOIESTI**, CIF: 2844855, (domeniu public)	-

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

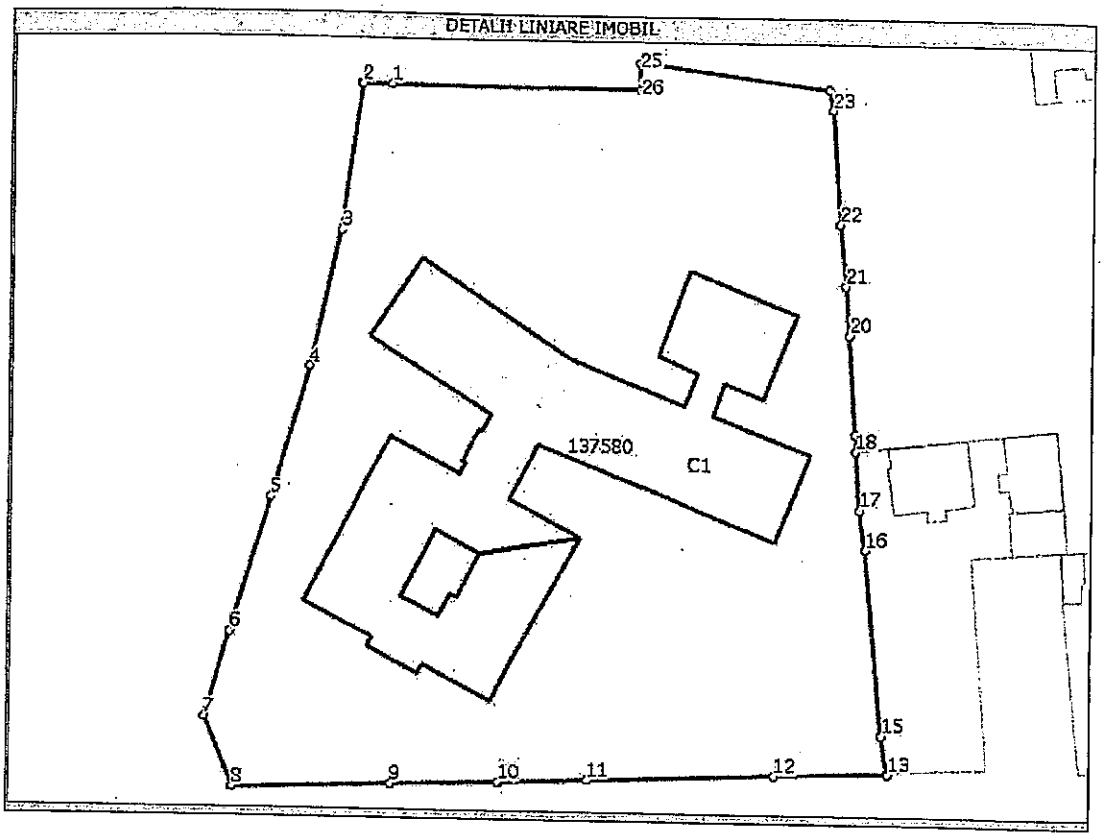
ROMANIA * JUDETUL PRAHOVA MUN. PLOIESTI CONSILIUL LOCAL

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Ploiesti, Strada Andrei Muresanu, nr. 56

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
137580	6290	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:6290	-	-	-	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	137580-C1	constructii administrative si social culturale	Din acte:1479; Masurata:1479	Cu acte	NU ESTE REABILITATA TERMIC, ARE LIFT

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (") (m)
1	2	3,8
3	4	17,5
5	6	17,8
7	8	9,5
9	10	13,6
11	12	23,3

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (") (m)
2	3	18,7
4	5	17,3
6	7	11,2
8	9	20,0
10	11	11,1
12	13	14,2

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (**) (m)
13	14	0,1
15	16	23,6
17	18	7,4
19	20	12,4
21	22	7,7
23	24	2,6
25	26	3,3

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (**) (m)
14	15	4,8
16	17	5,0
18	19	2,2
20	21	6,2
22	23	14,4
24	25	24,0
26	1	31,1

**** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.**
***** Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.**

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211,

Data soluţionării,
15/07/2014

Asistent-registrator,
MADALINA CLAUDIA STANCUTU

(semnătura)

Referent,

STAN EMILIA
REFERENT
(parafa si semnătura)

Data eliberării,
__/__/____

15-07-2014

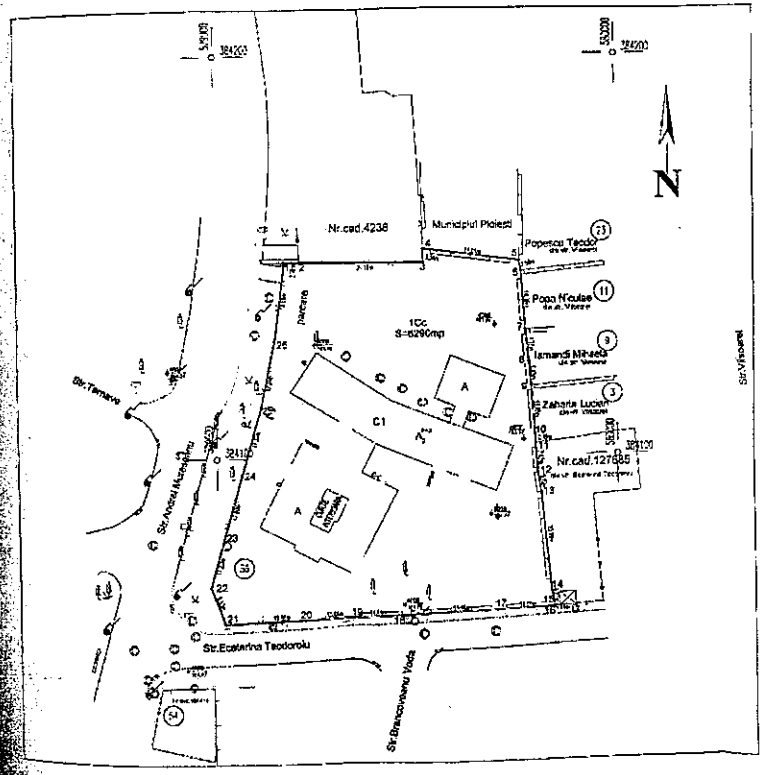
ANEXA 6

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1: 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
137560	6290mp	Intravilan, mun.Ploiesti, str.Andrei Muresanu, nr.56,Jud. PRAHOVA

Cartea Funciara nr.		UAT	mun.Ploiesti, jud. PRAHOVA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1	Cc	6290	-	Imprejmuit
			-	
	Total	6290		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol(mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
C1	1479	-	S desfasurata= 4086mp; S demisol= 699.96mp; S parter= 1479.47mp; S etaj 1= 635.55mp; S etaj 2= 635.55mp; S etaj 3= 635.55mp
Total	1479		

INVENTAR DE COORDONATE

SISTEM STEREOGRAFIC 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(Li+1)
1	384146.361	579917.317	3.764
2	384148.003	579921.101	31.117
3	384148.040	579952.217	3.344
4	384151.283	579952.155	24.013
5	384148.310	579975.971	2.675
6	384149.772	579976.407	14.364
7	384131.442	579977.400	7.748
8	384122.735	579978.178	8.153
9	384117.604	579978.702	12.447
10	384105.185	579979.530	2.180
11	384103.005	579979.555	7.429
12	384095.596	579980.028	5.018
13	384090.635	579980.654	23.590
14	384067.148	579983.060	4.809
15	384062.406	579983.860	3.138
16	384062.273	579983.849	14.185
17	384061.842	579969.670	23.200
18	384060.903	579946.383	11.140
19	384060.450	579935.252	13.612
20	384060.094	579921.643	19.992
21	384059.399	579901.565	9.526
22	384068.240	579898.132	11.220
23	384079.023	579901.252	17.798
24	384090.108	579906.243	17.314
25	384112.744	579911.041	17.520
26	384129.838	579914.618	18.691
	S=6290mp		

Suprafata totala masurata=6290mp
Suprafata din act= 6290 mp

Executant,
Semnatura si stampila

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-I Nr.0-26 / 14.04.2014 Clasa I S.C. PROTELCO S.A. CÂMPINA ANCPI

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-PH-F Nr. 0144 Badulescu M. Daniela

Data:06.2014

Se confirma suprafata din masuratori si Introducerea imobilului in baza de date

Parafa
Semnatura si data
Stampila BCPI

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova ION DANIELA SUBINGINER GR III

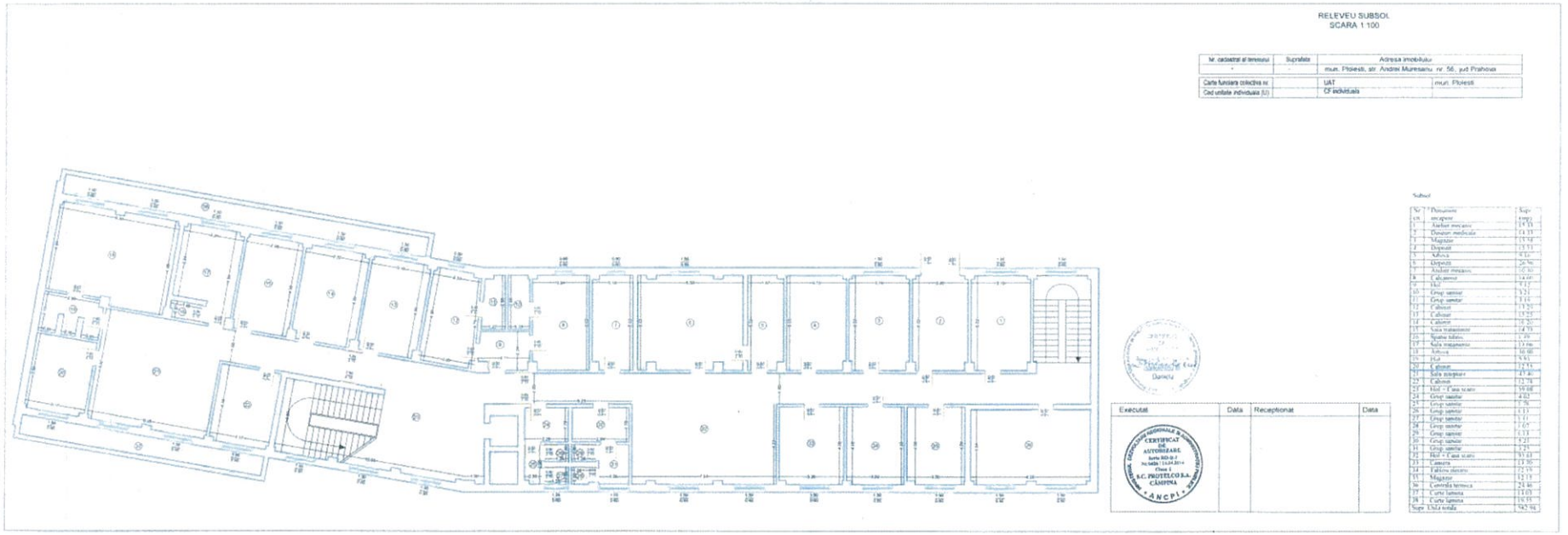
49372/ 14 IUL 2014

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA CONSILIUL LOCAL M. I. PLOIEȘTI

ANEXA 7

PLANURI CONSTRUCTIE

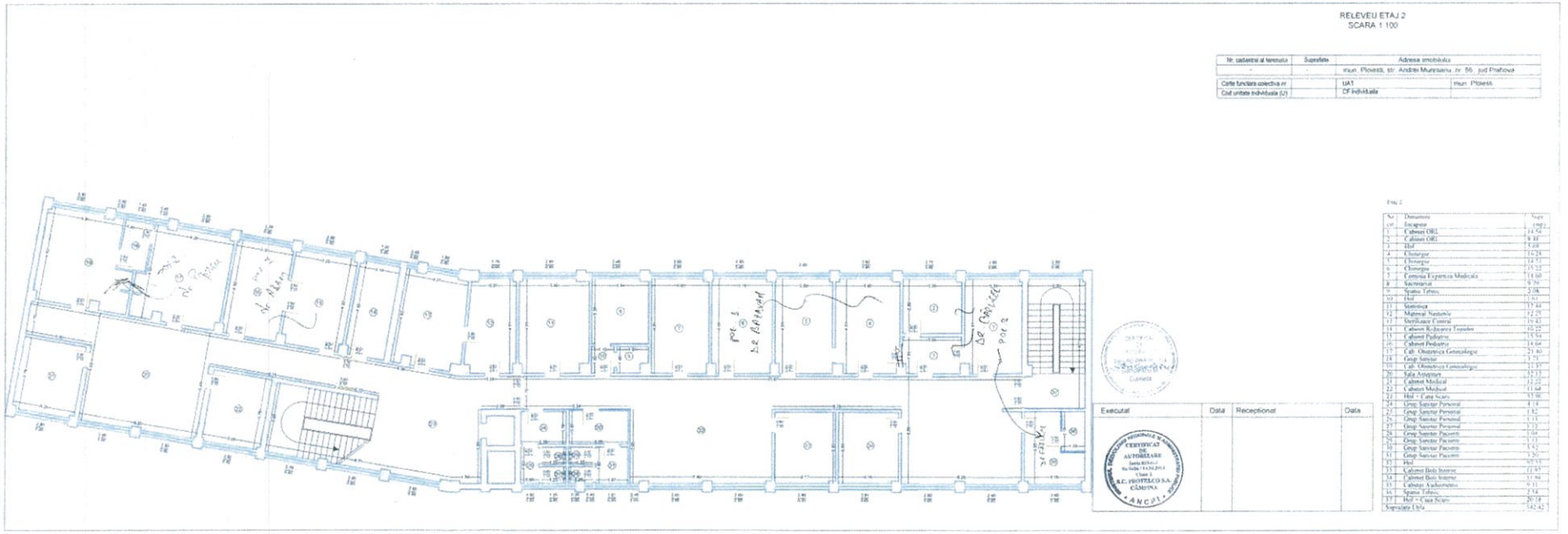
Plan SUBSOL



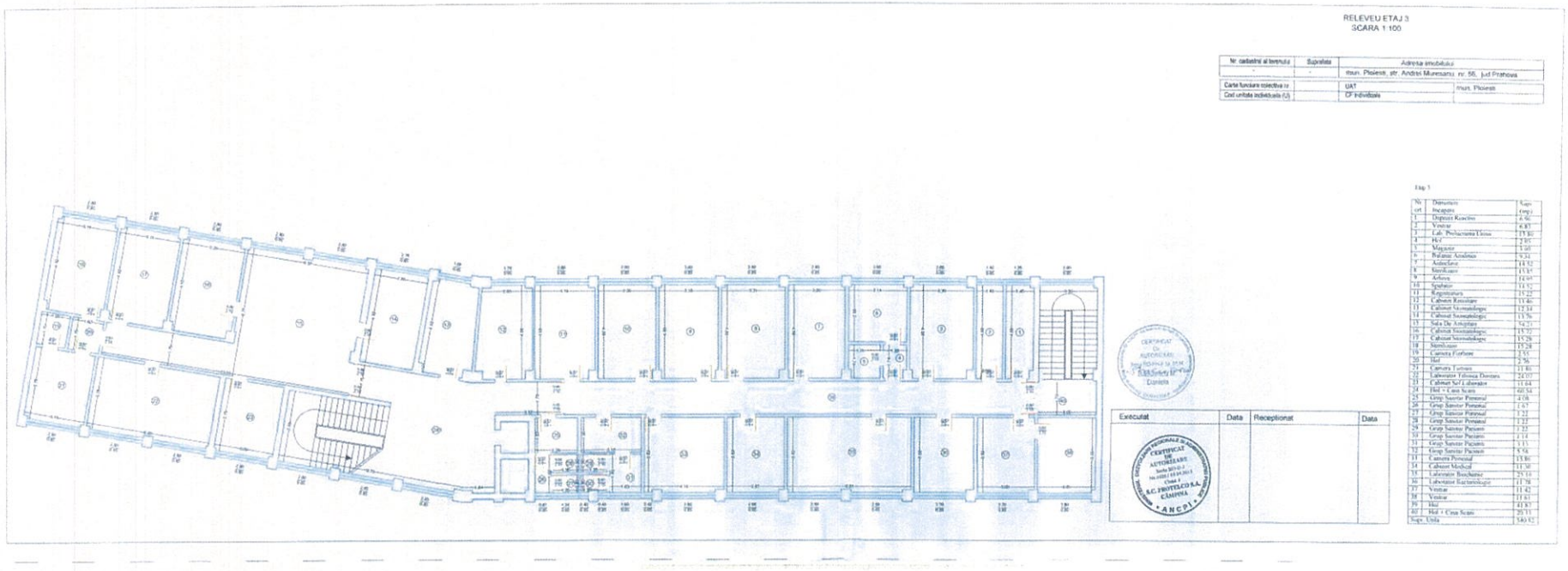
Plan PARTER

Plan ETAJ I

Plan ETAJ II



Plan ETAJ III



ANEXA 8

DIRECTIA GESTIUNE PATRIMONIU
SERVICIUL CONTRACTE

SITUATIA SPATIILOR CU DESTINATIA DE CABINETE MEDICALE IN VEDEREA

RENEGOCIERII REDEVENTEI SITUATE IN PLOIESTI, STRADA ANDREI MURESANU NR.56

Nr. Crt.	Adresa spatiu Zona	Titular contract Nr. Contract / Data Durata contractului	Suprafata Utila/mp detinuta in baza contractelor de concesiune	Mod de folosire	Data cand expira perioada de 5 (cinci) ani	Redeventa/an
1.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Caduc Adrian 21412/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	37,56 /	tura	06.12.2016	170,02 lei
2.	Str. Andrei Muresanu nr.56	S.C. Dr. Popescu Nicolae SRL 21406/07.12.2011 07.12.2011-04.05.2022	97,55 /	tura	06.12.2016	467,03 lei
3.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr.Bazinian Gabriel 21407/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	102,13 /	tura	06.12.2016	488,95 lei
4.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Cergan Daniela 21405/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	31,46 /	tura	06.12.2016	150,61 lei
5.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr.Lucaci Marilena 21408/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	32,99 /	tura	06.12.2016	157,94 lei
6.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Nicescu Elena Tania 21409/07.12.2011 07.12.2011-04.07.2024	37,18 /	tura	06.12.2016	177,99 lei
7.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr.Adam Mihaela 21414/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	65,06 /	tura	06.12.2016	311,43 lei
8.	Str.Andrei Muresanu nr.56	Dr.Simionescu Ana Doina 21408/07.12.2011 07.12.2011-23.02.2019	26,77 /	tura	06.12.2016	128,10 lei

1

ROMÂNIA * JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL *

9.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Gurlui Ioana 21417/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	57,55	Euro	06.12.2016	277,43 lei
10.	Str. Andrei Muresanu nr.60	Serb Daniela 21411/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	40,26	Euro	06.12.2016	192,75 lei
11.	Str. Andrei Muresanu nr.60	Dr. Alexe Rafuca 21415/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	32,07	Euro	06.12.2016	153,54 lei
12.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Radoaru Maria 21413/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	31,29	Euro	06.12.2016	149,81 lei

ANEXA Nr. 6
la H.C.L. 2017

S.C. DANINA STAR S.R.L.

Str. Gheorghe Lazar nr.25 Braşov 500090 ROMANIA
Tel: 0268.547.169 Fax: 0268.547.168
E-mail : office@daninastar.ro Web : www.daninastar.ro
Reg. Com. J 08 / 3836 / 1992 Cod Fiscal : R 3581471

ISO 9001 ISO 14001
Societate certificata in:
Sistemul de Management al Calitatii
Sistemul de Management de Mediu

PROIECTARE
- consultanta
- arhitectura si design;
- rezistenta si instalatii;
- urbanistica P.U.D., P.U.Z., P.U.G.;
- constructii civile si industriale;
- studii de fezabilitate.

CADASTRU - TOPOGRAFIE - GEODEZIE
- ridicari topografice;
- identificari de terenuri si puneri in posesie;
- expertize de granituire si litigii de hotare;
- intabulari titluri de proprietate;
- dezmembrari, contopiri;
- determinari puncte GPS.

EXPERTIZE - EVALUARI
- proprietati imobiliare;
- bunuri mobile;
- active corporale;
- active necorporale;
- societati comerciale;
- consultanta expertize judiciare.

RAPORT DE EVALUARE

CABINET MEDICAL INDIVIDUAL
Dr. CERGAN DANIELA
situat în
Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti
str. Andrei Muresanu nr. 56

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

NR. LUCRARE: 7135 / 2016 / 2 / 4

DIRECTOR GENERAL,
Dan Zubcov

SINTEZA LUCRĂRII

S.C. DANINA STAR S.R.L., inmatriculata la O.R.C. Brasov sub nr. J08/3836/1992 si avand Codul unic de înregistrare RO 3581471, reprezentată prin ing. Dan ZUBCOV – Director General, societate membru corporativ ANEVAR cu autorizatia nr. 0487, în baza Contractului de prestări de servicii nr. 7135/2016, a efectuat raportul de evaluare a **Cabinetului medical individual Dr. CERGAN DANIELA** – situat in Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56.

1.1. Obiectul supus evaluării și scopul lucrării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie imobilul amplasat în municipiul Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56, identificat prin CF 137580 – Ploiesti, nr. cad. 137580, respectiv **Cabinetul medical individual Dr. CERGAN DANIELA** situat la etaj 1 – compus din cabinet consultatii având Au = 14,34 mp + 17,12 mp suprafete comune dependinte (3,97 mp – comun din incaperea 15 – sala de tratamente etaj 1; 9,73 mp – grup sanitar, holuri si paliere etaj 1; 3,42 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter).

Aria utila totala ce revine cabinetului medical individual Au_{total} = *31,46 mp reprezinta 0,91%* din $Au_{total\ cladire}$ = 3439,07 mp.

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață în vederea concesionarii în baza HG nr. 884/2004.

Proprietarul imobilului: MUNICIPIUL PLOIESTI.

1.2. Data evaluării: 05.10.2016.

Data inspectării proprietății imobiliare: 30.09.2016

1.3. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2016
- Extras CF 137580 – Ploiesti
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- Planuri constructie
- Contract de concesiune nr. 21405/07.12.2011
- Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire, Ed. IROVAL Bucuresti, 2010
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 05.10.2016
- Inspecția efectuată de expert în data de 30.09.2016.

1.4. Valoarea propusă

În urma analizării datelor prezentate și a aplicării metodelor de evaluare adecvate, opinia evaluatorului este că *valoarea de piață* a proprietății imobiliare este:

Cabinet medical + suprafete comune: 11.923 EUR, echivalent 53.208,77 RON,

Pentru concesionare se considera o redeventa de :
15,16 EUR/an/mp, echivalent a 67,65 RON/an/mp.

curs RON / EUR = 4,4627 RON din 05.10.2016

valori obținute prin metoda costurilor – constructie, si comparatii directe – teren

(valorile nu contin TVA)

1.5. Argumente privind valoarea propusă

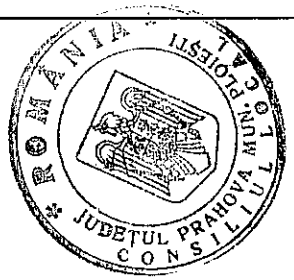
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabilă in condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la proprietatea imobiliară menționată mai sus;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Data: 05.10.2016

PALICI IOAN Legitimația Nr. 14961 Valabil 2016 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

Evaluator autorizat,
Ing. Ioan Palici



Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că :

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părtinitori față de vreuna din părțile implicate.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din Romania)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Activele supuse evaluării au fost inspectate personal de către evaluator.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

05.10.2016

Evaluator autorizat,
Ing. Ioan Palici

CUPRINS

	Sinteza lucrării	1
	Declarație de certificare	2
1.	**GENERALITĂȚI**	4
1.1	Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluării	4
1.2	Scopul evaluării	4
1.3	Utilizarea evaluării	4
1.4	Baza de evaluare. Tipul valorii estimate. Premisele evaluării	4
1.5	Data inspecției	4
1.6	Data estimării valorii	5
1.7	Moneda raportului	5
1.8	Standardele aplicabile	5
1.9	Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare	5
1.10	Ipoteze generale	6
1.11	Conditii limitative	6
1.12	Clauza de nepublicare	6
1.13	Responsabilitatea față de terți	6
2.	**PREZENTAREA DATELOR**	7
2.1	Descrierea juridică a proprietății imobiliare	7
2.2	Situația juridică	7
2.3	Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare	7
2.4	Descrierea proprietății imobiliare	7
3.	**ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE**	9
3.1	Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare	9
3.2	Analiza cererii	9
3.3	Analiza ofertei	9
3.4	Echilibrul pieței	9
4.	**EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**	10
4.1	Date privind modul de realizare a evaluării	10
4.2	Abordarea prin comparația vânzărilor	10
4.3	Abordarea prin cost	10
4.4	Abordarea pe bază de venit	12
5.	**EVALUAREA CABINETULUI MEDICAL**	13
5.1	Generalități	13
5.2	Cea mai bună utilizare	13
5.3	Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda comparațiilor vânzărilor	15
5.4	Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda costurilor	15
5.5	Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda capitalizării venitului	15
6.	**RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI**	16

Anexa 1 – Evaluarea proprietatii imobiliare prin metoda costului de inlocuire
Anexa 2 – Evaluarea construcției prin metoda capitalizării venitului
Anexa 3 – Calculul cotei de constructie aferente cabinetului medical
Anexa 4 – Imagini exterioare – interioare ale policlinicii
Anexa 5 – CF 137580 – Ploiesti
Anexa 6 – Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Anexa 7 – Planuri constructie
Anexa 8 – Situatia spatiilor cu destinatia de cabinete medicale in vederea renegocierii redeventei

Capitolul 1
PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluarii

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie imobilul amplasat în municipiul Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56, identificat prin CF 137580 – Ploiesti, nr. cad. 137580, respectiv **Cabinetul medical individual Dr. CERGAN DANIELA** situat la etaj 1 – compus din cabinet consultatii având Au = 14,34 mp + 17,12 mp suprafete comune dependinte (3,97 mp – comun din incaperea 15 – sala de tratamente etaj 1; 9,73 mp – grup sanitar, holuri si paliere etaj 1; 3,42 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter).

Aria utila totala ce revine cabinetului medical individual Au_{total} = *31,46 mp reprezinta 0,91%* din $Au_{total\ cladire}$ = 3439,07 mp.

Cabinetul medical individual susmenționat este proprietatea MUNICIPIULUI PLOIESTI care are calitatea de concedent în Contractul de concesiune în favoarea concesionarului **Dr. CERGAN DANIELA.**

Acest spațiu este inclus în HCL nr. 506/2011 – *Hotarire a Consiliului Local privind concesionarea spatiilor cu destinatie medicala din Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti situat in Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56.*

1.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață în vederea concesionarii în baza HG nr. 884/2004.

1.3. Utilizarea evaluării

Prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Municipiului Ploiesti, în calitate de **client** și Cabinetul medical concesionat de **Dr. CERGAN DANIELA** în calitate de **destinatar**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate Premisele evaluarii

Metodologia de calcul ține cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare. Avand in vedere cerintele beneficiarului, baza de evaluare va fi ***valoarea de piata*** *(conform SEV 100 – Cadrul general).*

Valoarea de piata, conform SEV 100 – Cadrul general, este *suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluarii, intre un cumparator hotărât si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepărtinitoare,, dupa un marketing adecvat și in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.*

Metodologia de evaluare aplicata include abordarea prin costuri si abordarea pe bază de venit.

Abordarea prin costuri se bazează pe estimarea valorii de inlocuire prin costul de inlocuire net, tinind seama de deprecierile fizica, functionala si externa aplicate constructiei.

Abordarea pe baza de venit se bazează pe determinarea valorii proprietatii prin metoda actualizarii veniturilor pe care le poate obține proprietarul prin concesionarea sau închirierea acesteia.

Premisa evaluării este –utilizarea în continuare a proprietății imobiliare ca și cabinet medical.

1.5. Data inspecției

Inspectia proprietatii a fost realizata in 30.09.2016. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (stare fizica, descriere, activitate desfasurata).

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau defecte ascunse ale proprietatii.

1.6. Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data de 05.10.2016, data la care sunt disponibile datele si informatiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data evaluarii este **05.10.2016**.

1.7. Moneda raportului. Modalități de plată

Opinia finală a evaluării va fi prezentata in RON si in EUR. Cursul de schimb utilizat pentru transpunere este de **4,4627 RON/EUR**, comunicat de BNR pentru data de 05.10.2016.

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atâta vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (cursul de schimb si evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.). Valorile exprimate nu contin TVA.

1.8. Standardele aplicabile

Metodologia de calcul a „*valorii de piață*" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportarea evaluării
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

Procedura de evaluare parcurge următoarele etape:

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

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

1.9 Sursele de informații care au stat la baza intocmirii raportului de evaluare

Informatiile si sursele de informatii utilizate in acest raport sunt:

- CF 137580 – Ploiesti
- Planuri ale constructiei
- Informatii culese pe teren de catre evaluator (privind pozitionarea, zona in care este amplasata proprietatea, etc.);
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata municipiului Ploiesti, informatii privind cererea si oferta preluate de la agentii imobiliare si din publicatii de profil;
- Adresele de pe internet: www.imobiliare.ro., www.equinox.ro.
- Responsabilitatea asupra veridicitatii informatiilor preluate de la solicitantul lucrării apartine celor care le-au pus la dispozitia evaluatorului.

1.10. Ipoteze generale

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar 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;

- Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere dar nu li se acorda garantii pentru acuratete;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidentiate ale proprietatii. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru existenta vreunui contaminant, nici nu ne angajam pentru o expertiza sau o cercetare stiintifica necesara pentru a fi descoperit.
- Evaluatorul nu are cunostință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul nu a facut o expertiza tehnica a bunurilor sau a partilor componente, nici nu a inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna corespunzatoare unei exploatari normale. Opinia asupra starii partilor neexpertizate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea lor.
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.11. Condiții limitative

- Orice alocare a valorii totale estimate in acest raport, nu trebuie utilizata in combinatie cu nici o alta evaluare, in caz contrar ele fiind nevalide.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu confera dreptul de publicare
- 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.

1.12. 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 evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.3, atrage dupa sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.13. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct.1.3. Raportul este confidențial, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Capitolul 2
PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea juridică a proprietății imobiliare

Date generale privind dreptul de proprietate:

Dreptul de proprietate este dreptul real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Identificarea proprietății imobiliare ce face obiectul acestui raport s-a făcut pe baza documentelor prezentate de client.

Cabinetul medical evaluat în prezenta lucrare este identificat prin *„Situatia spatiilor cu destinatia de cabinete medicale in vederea renegocierii redeventei situate in Ploiesti, strada Andrei Muresanu nr. 56"* și este compus din cabinet consultatii având Au = 14,34 mp + 17,12 mp suprafete comune dependinte (3,97 mp – comun din incaperea 15 – sala de tratamente etaj 1; 9,73 mp – grup sanitar, holuri si paliere etaj 1; 3,42 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter).

În Anexa 8 este prezentată *Situatia spatiilor cu destinatia de cabinete medicale in vederea renegocierii redeventei situate in Ploiesti, strada Andrei Muresanu nr. 56.*

2.2. Situația juridică

Cabinetul medical susmenționat este proprietatea MUNICIPIULUI PLOIESTI care are calitatea de concedent în Contractul de concesiune în favoarea concesionarului **Dr. CERGAN DANIELA.**

Se evalueaza dreptul de proprietate aparținând MUNICIPIULUI PLOIESTI pentru proprietatea imobiliară situată în Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr.56 – Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti.

În Anexa 3 este prezentat calculul cotei de constructie si teren aferente cabinetului medical.

În Anexa 7 sint prezentate planurile proprietății imobiliare întocmite de S.C. PROTELCO S.A. Campina, puse la dispoziție de către client și însușite de evaluator în urma inspecției efectuate în data de 30.09.2016.

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 30.09.2016, în prezența concesionarilor. Au fost preluate și analizate informații referitoare la proprietate, s-au realizat descrieri ale proprietății.

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se află în zona mediana a municipiului Andrei Muresanu, respectiv zona B de amplasare (conform HCL 553/21.11.2011).

Caracterul preponderent al zonei este rezidential, combinat cu spații comerciale, etc.

Unități edilitare: rețele urbane de energie electrică, apă, canalizare, gaze, telefonie, cablu TV.

Gradul de poluare (rezultat din observații ale evaluatorului, fără expertizare): absența poluării.

Ambient: liniștit.

Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:

Zona mediana, amplasare buna, dotări și rețele edilitaree bune. Poluare absentă. Ambient civilizat.

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Cabinetul medical evaluat este situat în Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr.56 – Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti, și este identificat prin Documentatia cadastrala efectuata de S.C. PROTELCO S.A. Campina.

Proprietatea imobiliara, situata intr-o constructie S+P+3E edificata in anii 1980, este compusa din cabinete medicale, birou administrator, holuri, grupuri sanitare.

Clădirea – este o construcție tip S+P+3E, din ziduri portante de cărămidă, fundație continua din beton armat.

Planșeele sint din beton armat, pereții din cărămidă, iar învelitoarea clădirii este tip terasa cu termohidroizolatie.

Finisajele interioare actuale sunt de calitate medie – tencuieli pe zidărie de cărămidă și glet de ipsos atât la pereți cât și la tavane. Tâmplăria exterioară este din lemn de rasinoase cu geamuri duble.

Pardoselile sunt: gresie in cabinetele medicale, si mozaic in celelalte incaperi si holuri.

Încălzirea se face cu agent termic livrat de DALCHIA Ploiesti.

Iluminatul se face prin corpuri de iluminat de tip fluorescent.

Ca și instalații: alimentarea cu energie electrică se face din rețeaua stradală existentă. Instalația electrică cuprinde circuite separate pentru iluminat și circuite pentru prize. Alimentarea cu apă se face prin rețeaua stradală existentă, iar apele menajere se evacuează la rețeaua centralizată de canalizare a municipiului.

Starea tehnică a clădirii este "buna".

Calculul suprafețelor s-a făcut pe baza cotelor din planșele anexate puse la dispozitie de beneficiar, rezultind urmatoarele:

- Suprafata construita, Ac = 1232,32 mp
- Suprafata desfasurata, Ad = 4086,8 mp
- Suprafata utila totala, Au_{totala} = 3439,07 mp, din care:
  - Suprafata utila subsol, Au_{subsol} = 582,94 mp
  - Suprafata utila parter, Au_{parter} = 1232,32 mp
  - Suprafata utila etaj I, $Au_{etaj\ I}$ = 540,57 mp
  - Suprafata utila etaj II, $Au_{etaj\ II}$ = 542,42 mp
  - Suprafata utila etaj III, $Au_{etaj\ III}$ = 540,82 mp
- Inaltimea medie, Hmed = 3,0 m.

Capitolul 3
ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

3.1. Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare

Piața reprezintă un mediu în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor.

Conceptul de piață este reprezentat de capacitatea cumpărătorilor și a vânzătorilor de a-și desfășura activitatea fără restricții. Participanții din piață pot fi cumpărători, vânzători, proprietari, debitori, creditori, investitori sau intermediarii.

La momentul actual, municipiul Ploiesti dispune de spitale, policlinici, peste 100 de farmacii, circa 150 de cabinete medicale si peste 200 de cabinete stomatologice

Piața studiată, pentru cabinetele medicale, este cea a acestor feluri de spații situate în construcții independente, în apartamente situate în blocuri de locuințe sau case, în spații similare celor comerciale de la parterul blocurilor de locuințe.

Natura zonei studiate este: cartier rezidențial de case si blocuri situat in zona mediana a municipiului Ploiesti.

3.2. Analiza cererii

Cererea reprezintă numărul de proprietăți de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care factorii: populația, venitul, prețurile viitoare și preferințele consumatorilor rămân constante.

In prezent se manifesta o cerere în creștere pentru spații destinate cabinetelor medicale sau conexe actului medical, cererea fiind valabilă pentru spații medicale moderne și cu dotări la nivelul tehnicii actuale și a standardelor medicale ale U.E..

3.3. Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp.

Oferta de spatii medicale este mare fata de cerere, acest fapt datorindu-se posibilitatilor reduse de cumparare a cadrelor medicale, posibilitati coroborate cu faptul ca bancile nu ofera credite avantajoase.

3.4. Echilibrul pieței

In acest moment piata este dezechilibrata, deoarece oferta este relativ mare iar cererea este scazuta, ca urmare a faptului că puterea de cumpărare a angajaților din sistemul medical este redusă, cu puține excepții care au reușit să dezvolte o bază privată a sistemului medical românesc.

Totuși, se prezumează că sistemul medical privat va lua amploare odata cu reducerea efectelor crizei economice si relansarea economica precum si cu relaxarea creditarilor.

Din analiza bazei de date proprii, prețurile pentru proprietăți similare (cabinete medicale in cladiri independente) sint cuprinse între 250 EUR/mpAd și 400 EUR/mpAd, iar chiriile pentru astfel de spații sînt cuprinse între 5 – 10 EUR/mp/lună.

Capitolul 4
EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Date privind modul de realizare a evaluării

Selectarea metodelor de evaluare cât și modalitățile de aplicare s-a făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai apropiată de cea la care ar fi încheiată tranzacția.

La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație.

Evaluatorul prezintă în raport elemente descriptive, fotografii ale proprietății imobiliare, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia și a ajuta la determinarea aprecierilor calitative și cantitative.

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Evaluările bazate pe piață utilizează, în mod normal una sau mai multe abordări în evaluare, prin aplicarea principiului substituției, utilizând informații derivate din piață. Acest principiu arată că o persoană prudentă nu va plăti pentru un bun sau serviciu mai mult decât costul de achiziții pentru un bun sau serviciu acceptabil ca substitut, în absența factorilor timp, risc sau neadecvare. Costul cel mai mic al celei mai bune alternative, pentru un bun substitut sau pentru un bun identic, va tinde să reflecte valoarea de piață.

În prezenta lucrare se estimează "*Valoarea de piață*".

Valoarea de piață a proprietății imobiliare poate fi estimată prin următoarele abordări:

- prin comparația vânzărilor;
- prin cost;
- pe bază de venit.

4.2. Abordarea prin comparația vânzărilor

Această metodă analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru proprietăți similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate in mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor efectuate în zona.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea imobiliară „de evaluat" și celelalte proprietăți deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Estimarea valorii proprietății imobiliare se realizează conform relației:

valoarea proprietății evaluate = prețul proprietății comparabile ± corecții

4.3. Abordarea prin cost

S-a realizat prin aplicarea *metodei costurilor de inlocuire,* metodă care constă în aplicarea costurilor unitare pentru diferite componente ale clădirii, exprimate în unități de măsură adecvate.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

1. Stabilirea costului de constructie a unei clădiri similare noi cu ajutorul lucrării "Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire", ed. IROVAL, 2010;

2. Determinarea valorii rămase la acelasi nivel de preturi, pe baza Normativului P 135/1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999 si care stabileste coeficienti de uzura fizica a mijloacelor fixe din grupa 1 – constructii).

Pentru determinarea valorilor unitare si totale a fiecarui obiect de constructii ce se evalueaza se parcurg urmatoarele etape:

• documentatie privind cladirea care urmeaza a fi evaluata, prin studierea planurilor partiale puse la dispozitie de client;

• cercetarea obiectului la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente;

• se efectuaza incadrarea cladirii intr-unul din tipurile de clădiri ale căror costuri sînt calculate în "Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire", ed. IROVAL, 2010;

• se calculeaza valoarea unitara si totala a construcției similare noi;

• se stabileste valoarea ramasa prin diminuarea valorii de inlocuire cu pierderea de valoare datorita deprecierilor care afecteaza cladirea.

Determinarea valorii rămase, prin estimarea deprecierii cumulate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de înlocuire brut al construcției similare noi, ce există la construcția existentă, din cauze **fizice, funcționale** sau **externe**.

Formula folosită este:

Cost brut – Depreciere = Valoare, respectiv:

CIN = Cost de înlocuire brut (nou) – Deprecieri(fizică + funcțională + externă)

În cazul prezentei lucrări s-a luat în considerare deprecierea fizică estimată pe baza Normativului P 135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999) care stabileste coeficientii de uzura fizica a mijloacelor fixe din grupa 1 – constructii.

Conform anexei 45 din Normativul P135/99, ponderea subansamblelor unei clădiri din întregul acesteia, se prezintă astfel:

- Structura de rezistență - pondere 40%
- Închideri și compartimentări - pondere 17%
- Finisaje - pondere 25%
- Instalații - pondere 18%

În cadrul inspecției efectuate asupra imobilului evaluat, se apreciază prin observare directă deprecierea fizică a fiecărui subansamblu, iar prin cumulare ponderată rezultă deprecierea fizică totală a imobilului.

Deprecierea functionala este pierderea de valoare a proprietatii ca rezultat al progresului în domeniul asistentei medicale. Deprecierea functionala este independenta de orice deteriorare fizica a proprietatii. Având în vedere că la data evaluării, cabinetul medical se ridica la standardele actuale, evaluatorul apreciaza o **depreciere functionala 0%.**

Deprecierea externă este pierderea de valoare a proprietatii ca rezultat al actiunii unor factori externi activului. Factorii de baza in deprecierea economica sunt: cererea redusa, concurenta acerba, scăderea nivelului de trai al populatiei.

Avand in vedere că la momentul actual, cu toate ca sintem intr-o continua criza economico – financiara, spatiul este utilizat in limite de functionare, evaluatorul apreciaza o **depreciere externă 0%.**

4.4. Abordarea pe bază de venit

Abordarea pe baza de venit, ia în considerare valoarea prezentă a beneficiilor viitoare ca procedeu de măsurare a valorii.

Capitalizarea veniturilor, este una din metodele prin care veniturile viitoare previzionate (așteptate) sunt convertite în valoare. Principalii termeni utilizați în abordarea pe bază de venit sînt:

- Venitul net din exploatare (VNE), care reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare. Venitul net din exploatare se exprimă ca o sumă anuală.
- Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată de piață și rezultă dintr-o comparație a vânzărilor de proprietăți comparabile. Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparației directe – analiza tranzacțiilor recente de proprietăți comparabile.
- Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultă dintr-o analiză comparativă pe ramura.

Capitalizarea veniturilor este procesul de transformare a unei serii de tranșe periodice anticipate de venit, în valoarea lor prezentă. Folosirea capitalizării veniturilor în valoarea proprietăților imobiliare este bazată pe premiza că valoarea este suma prezentă a beneficiilor previzionate sau anticipate exprimate în bani.

Evaluarea se face din punctul de vedere al unui investitor interesat și informat și este bazată pe venitul produs de proprietate, mai puțin pierderile din neocuparea integrală a proprietății – spații neocupate, neâncasarea la timp a chiriei, alte venituri nerealizate.

Formula de calcul este:

Valoarea proprietății imobiliare = Venit / rata de capitalizare

Capitolul 5
EVALUAREA CABINETULUI MEDICAL

5.1. Generalități

Cabinetul medical evaluat în prezenta lucrare face parte integrantă din imobilul situat în Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr.56 – Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti.

Având în vedere acest fapt, evaluarea se va realiza pentru întreg imobilul, urmând ca în final să se realizeze alocarea valorii pentru spatiul studiat.

5.2. Cea mai bună utilizare

Conceptul de ***cea mai buna utilizare*** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare.

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

Cea mai buna utilizare este determinata de fortele competitive de pe piata. Analiza se poate realiza in doua cazuri: (1) cea mai buna utilizare a terenului considerat liber si (2) cea mai buna utilizare a terenului construit.

Exista patru conditii care trebuie respectate simultan, prin prisma carora se realizeaza aceasta analiza. Cea mai buna utilizare trebuie sa fie: *admisibila legal, fizic posibila, financiar fezabila si maxim productiva.*

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează valoare, evaluatorul putând începe selecția de la proprietăți comparabile și să estimeze valoarea terenului.

În ce privește utilizarea terenului construit, se menționează următoarele aspecte:

- terenul deținut în proprietate indiviză este ocupat in proportie de ≈20%;
- imobilele existente în zonă sunt de natura spatiilor rezidențiale, fapt ce determină drept cea mai bună utilizare a terenului construit **utilizarea actuală.**

5.3. Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda comparațiilor vânzărilor

Abordarea prin metoda comparațiilor vânzărilor compară proprietatea de evaluat cu alte proprietăți similare.

În abordarea prin metoda comparațiilor vânzărilor trebuie să existe o bază rezonabilă pentru comparații prin referirea la proprietăți imobiliare similare. Aceste proprietăți imobiliare similare trebuie să funcționeze în acelasi domeniu de activitate ca si subiectul evaluat sau într-un domeniu care răspunde acelorasi variabile economice. Comparația trebuie făcută într-o manieră clară si fără ambiguități.

Negasindu-se proprietati comparabile, cu aceleasi functiuni, care sa constituie baza de estimare a unei valori de piata – nu s-a aplicat aceasata metoda de evaluare.

5.4. Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda costurilor

Evaluarea construcției prin metoda costurilor s-a realizat prin costuri segregate, respectiv incadrarea in niste tipuri generice, tipuri la care s-au estimat costuri de inlocuire brute actuale tinand cont de structura constructiva, destinatie, dotari.

Costul de inlocuire brut unitar s-a multiplicat cu suprafața desfasurată a cladirii rezultand astfel *costul de inlocui brut total*; aplicand deprecierea constatata la inspectia pe teren si o depreciere

funcțională de 0% datorată adecvării funcționale a clădirii cu standardele actuale în domeniul sănătății, precum si o depreciere externa de 0%, s-a obtinut *costul de inlocuire net al cladirii*.

Valoarea constructiei estimata prin metoda costurilor, conform Anexei 1:

4.848.790 RON = 1.086.515 EUR

5.5. Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda capitalizării venitului

Pentru estimarea valorii prin capitalizarea venitului se aplica o serie de ipoteze speciale enuntate in Anexa 2.

Valoarea constructiei estimate prin metoda capitalizării venitului, conform Anexei 2:

4.790.039 RON = 1.073.350 EUR

Capitolul 6
RECONCILIEREA ȘI ALOCAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea intregii constructii obtinuta prin cele două abordări este următoarea:
Metoda costurilor: **1.086.515 EUR, respectiv 4.848.790 RON**
Metoda capitalizării venitului: **1.073.350 EUR, respectiv 4.790.039 RON**

Valoarea de piață în opinia evaluatorului este **valoarea obținută prin metoda costului de inlocuire**, care ține seama de dimensiunile generice ale proprietății, de costurile de realizare a acesteia și de deprecierile pe care le prezintă.

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, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport.

Valoarea estimata se refera la proprietatea imobiliară situată in Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56.

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata.

Valoarea nu contine taxa pe valoarea adaugata.

În concluzie :

Valoarea de piață a întregii constructii este :

1.086.515 EUR

echivalent **4.848.790 RON**

curs RON / EUR = 4,4627 RON din 05.10.2016.

Alocarea valorilor se face astfel:

- Valoarea construcției, estimate prin metoda costurilor, conform Anexei 1, este:
  - **1.086.515 EUR, respectiv 4.848.790 RON**
  - **respectiv: 379 EUR/mpAu, respectiv 1.692 RON/mpAu**

Alocarea valorilor pentru cabinetul medical *concesionat* de **Dr. CERGAN DANIELA**

Valorile aferente spatiului conform Anexei 8 sînt:

Au_{total} = 31,46 mp (reprezinta 0,91% din Au_{total} = 3439,07 mp)

Corespunzător acestor valori și a valorii proprietății imobiliare

- Valoarea cabinetului medical și a părților de uz comun aferente:

$Vcabinet = Au_{total} \cdot V_{unitară}$

Vcabinet = 31,46 mp · 379,0 EUR/mp = 11.923 EUR

Vcabinet = 11.923 EUR, respectiv ≈ 53.208,77 RON

Pentru concesionare se considera o redeventa de :
15,16 EUR/an/mp, echivalent a 67,65 RON/an/mp.
curs RON / EUR = 4,4627 RON din 05.10.2016.

Evaluator autorizat,
Ing. Ioan Palici

ANEXA 1

EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE PRIN METODA COSTULUI DE INLOCUIRE

CENTRUL DE DIAGNOSTIC SI TRATAMENT PLOIESTI

Proprietar: MUNICIPIUL PLOIESTI
Denumire și adresă obiectiv: CENTRUL DE DIAGNOSTIC SI TRATAMENT Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56
Data evaluării: 05.10.2016
Suprafața construită Sc (mp) = 1,232.3
Suprafața desfașurat construită **Sdc (mp) =** **3,439.1**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (RON/mp)	Total cost (RON)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Coeficient actualizare	Cost total (RON)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
					1.006	1.036		
Suprastructură / Structură								
1	**7CLBTIPB**	3,439.1	846.0	2,909,453.2	1.006	1.036	1.1674	**3,539,882.2**
	Total							**3,539,882.2**
Finisaj interior								
1	**FICLBTIPB**	3,439.1	934.7	3,214,498.7	1.006	1.036	1.0569	**3,540,828.5**
	Total							**3,540,828.5**
Instalații electrice								
1	**IECLBTIPB**	3,439.1	141.5	486,628.4	1.006	1.036	1.0244	**519,546.9**
	Total							**519,546.9**
Instalații sanitare								
1	**ISCLBTIPB**	3,439.1	107.1	368,324.4	1.006	1.036	0.9983	**383,221.0**
	Total			0.0				**383,221.0**
Instalații de încălzire cu / fară ventilație								
1	**IVCLBTIPB**	3,439.1	132.0	453,957.2	1.006	1.036	1.0198	**482,489.3**
	Total							**482,489.3**
Terasă								
1	**TERNECIRC**	1,232.3	439.4	541,481.4	1.006	1.036	0.9981	**563,268.3**
	Total							**563,268.3**
Finisaj fațadă clădire (calcul pentru suprafețele opace)								
1	**FVINAR**	2,579.3	149.4	385,347.8	1.006	1.036	1.036	**401,615.6**
	Total							**401,615.6**

TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON)	**9,430,851.8**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON/MP)	**2,742.3**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (RON)	**7,605,525.7**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (RON/MP)	**2,211.5**

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii CENTRULUI DE DIAGNOSTIC SI TRATAMENT

Sdc (mp) = 3,439.1

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (RON)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (RON)	Valoare rămasă actualizată (EUR)
1	Structură de rezistență	3,539,882.2	30%	2,477,917.5	555,250.7
2	Finisaj	3,540,828.5	40%	2,124,497.1	476,056.4
3	Instalații electrice	519,546.9	40%	311,728.1	69,851.9
4	Instalații sanitare	383,221.0	40%	229,932.6	51,523.2
5	Instalații de încălzire	482,489.3	40%	289,493.6	64,869.6
6	Învelitori și terase	563,268.3	40%	337,961.0	75,730.2
7	Fațadă	401,615.6	40%	240,969.4	53,996.3
Total cost cu tva (RON)		**9,430,851.8**		**6,012,499.3**	**1,347,278.4**
Total cost cu tva (RON/MP)		**2,742.3**		**1,748.3**	**391.8**
Total cost fără tva (RON)		**7,605,525.7**		**4,848,789.8**	**1,086,514.8**
Cost Ad fără tva (RON/mp; EUR/mp)				**1,409.9**	**316**
Cost Au fără tva (RON/mp; EUR/mp)				**1,691.9**	**379**

Note:

(1) Valoarea rămasă actualizată reprezintă costul de înlocuire brut (CIB) minus uzura fizică.

■ Pentru determinarea costului de înlocuire net (CIN) evaluatorul estimeaza ca deprecierea funcțională și deprecierea externă au valoarea 0.

■ Cursul valutar la data evaluarii: **4.4627 RON / EUR**

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - PALICI IOAN Legitimația Nr. 14051 Valabil 2016 Specializarea: EPI, EBM - ANEVAR

Întocmit
Evaluator autorizat
Ing. Ioan PALICI

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL

ANEXA 2

EVALUAREA CONSTRUCTIEI PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

Metoda are la bază următoarea relație :

Valoarea proprietății imobiliare = Venit / rata de capitalizare

Pentru estimarea valorilor chiriei de piata si a ratei de capitalizare se considera valabile valorile indicate de lucrarea « Valoarea oriunde este ea » nr. 11/06.2016 editata de ANEVAR.

Pentru insusirea acestor valori se considera valabile urmatoarele ipoteze speciale :

1. *Se asimileaza cabinetele medicale cu spatiile de birouri amplasate in cladiri de birouri de clasa B.*
2. *In cazul municipiului Ploiesti – considerat secundar pe piata birourilor – informatiile despre chiriile practicate se bazeaza pe cladirile de birouri moderne, indiferent de locatie.*
3. *Chiriile raportate sunt de tip contractual (nu se iau in considerare facilitatile acordate de catre proprietar : luni de chirie gratuita, contributie proprietar la amenajare spatiu, etc.).*
4. *Rata de capitalizare este estimata ca fiind raportul dintre Venitul Net din Exploatare (dupa deducerea din Venitul Brut Potential a cheltuielilor de exploatare si a pierderilor cauzate de gradul de neocupare) si pretul de tranzactionare / preturi negociate. In cazul oraselor secundare au fost destul de putine tranzactii transparente in ultimii ani, prin urmare este dificil de estimat rata de capitalizare.*
5. *Avind in vedere ipotezele speciale anterioare se adopta ca valabile pentru abordarea prin capitalizarea venitului valorile estimate de DARIAN DRS, astfel :*
   - ***Chirie contractuala cladire clasa B : 6 EUR / mp / luna***
   - ***Rata medie de neocupare : 15%***
   - ***Rata de capitalizare : 10%***
6. *Se considera suprafata utila inchiriabila ca fiind ≈60% din Au total = 3439,07 mp.*
   Au inchiriabil = Au total x 60%
   Au inchiriabil = 3439,07 x 60% = 2063,44 mp.

Detalii	Ipoteze	Calcul
Suprafata utila (mp) de inchiriat		***2,063.44***
Chiria lunara/mp de piata (valoarea medie)		***6.0***
Chiria lunara/mp practicata de firma		***6.0***
Chiria lunara (EUR/luna)		***12380***
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		148,560
Total VBP (eur/an)		148,560
Grad de ocupare		85%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		126,276
Total VBE (EUR/an)		126,276
Cheltuieli exploatare	15%	18,941
Venit net efectiv (EUR/an)		107,335
Total VNE (EUR/an)		107,335
Rata de capitalizare conform Anexei		10.0%
Multiplicator		10.00
Valoare randament (EUR)		***1,073,346***
rotund, EUR		**1,073,350 €**
Curs valutar la data evaluarii: 05.10.2016		**4.4627**
rotund, RON		**4,790,039**

Nota: 1. Cheltuieli exploatare: impozite, cheltuieli de reparatii, management, asigurari etc.

Evaluator autorizat
Ing. Ioan PALICI

ANEXA 3

Calculul cotei de construcție aferente

Cabinetului medical concesionat de ***Dr. CERGAN DANIELA***

1. **Date de calcul**

Conform Anexei 7 – Planurile constructiei:

- **Aria utila a spatiului, $Au_{cabinet}$ = 14,34 mp**
- **Aria utila a spatiilor comune dependinte, $Au_{dependinte}$ = 17,12 mp**
- **Aria utila a spatiului + Aria utila a spatiilor comune dependinte, Au_{total} = 31,46 mp**

Suprafetele spatiilor comune dependinte sint: 3,97 mp – comun din incaperea 15 – sala de tratamente etaj 1; 9,73 mp – grup sanitar, holuri si paliere etaj 1; 3,42 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter.

Conform pct.2.4:

- Suprafata utila totala a constructiei, Au_{totala} = 3439,07 mp

- **Aria utila a spatiului + Aria utila a spatiilor comune dependinte reprezinta 0,91% din Au_{totala} = 3439,07 mp**

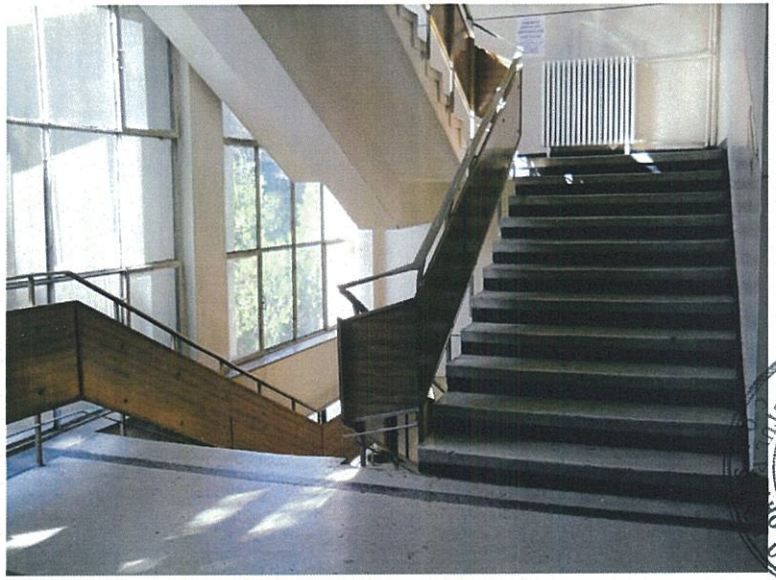
- Total de plata:

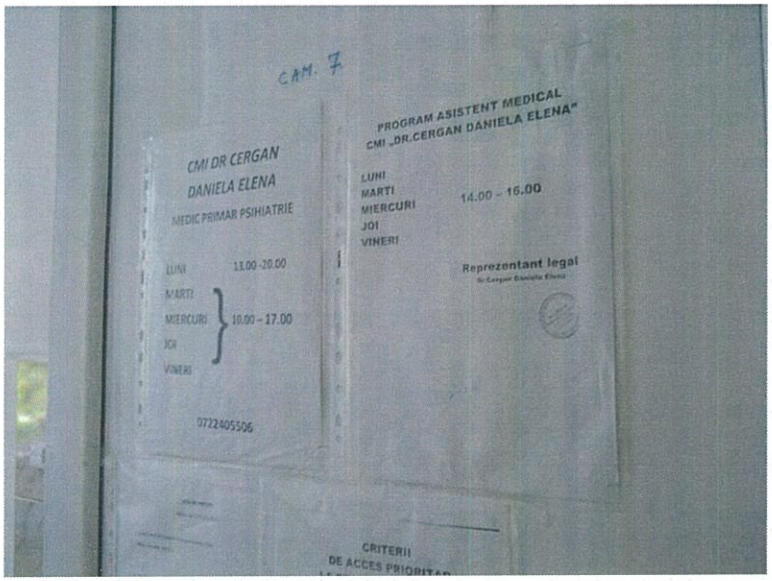
$\underline{Au_{total} = 14,34 \text{ mp} + 17,12 \text{ mp} = 31,46 \text{ mp}}$

Evaluator autorizat:
Ing. Ioan PALICI

ANEXA 4

IMAGINI EXTERIOARE – INTERIOARE ALE POLICLINICII




CAM. 7
PROGRAM ASISTENT MEDICAL
CMI „DR.CERGAN DANIELA ELENA"
CMI DR CERGAN
DANIELA ELENA
MEDIC PRIMAR PSIHIATRIE
LUNI
MARTI
MIERCURI
JOI
VINERI
14.00 – 16.00
LUNI 11.00-20.00
MARTI
MIERCURI 10.00 – 17.00
JOI
VINERI
0722405506
Reprezentant legal
CRITERII

ANEXA 5

CARTE FUNCIARA NR. 137580 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploiesti

Nr.cerere	49372
Ziua	27
Luna	06
Anul	2014

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan
Adresa: Ploiesti, Strada Andrei Muresanu, nr. 56

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	137580	Din acte: 6290; Masurata: 6290	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	137580-C1	Ploiesti, Strada Andrei Muresanu, nr. 56	NU ESTE REABILITATA TERMIC, ARE LIFT

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
49372 / 27.06.2014		
	Act administrativ nr. 72, din 01.04.2003, emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI, act administrativ nr. 514/19-12-2013 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI; act administrativ nr. 203/28-05-2014 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI;	
B1	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1
	1 **MUNICIPIUL PLOIESTI**, CIF: 2844855, (domeniu public)	-

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

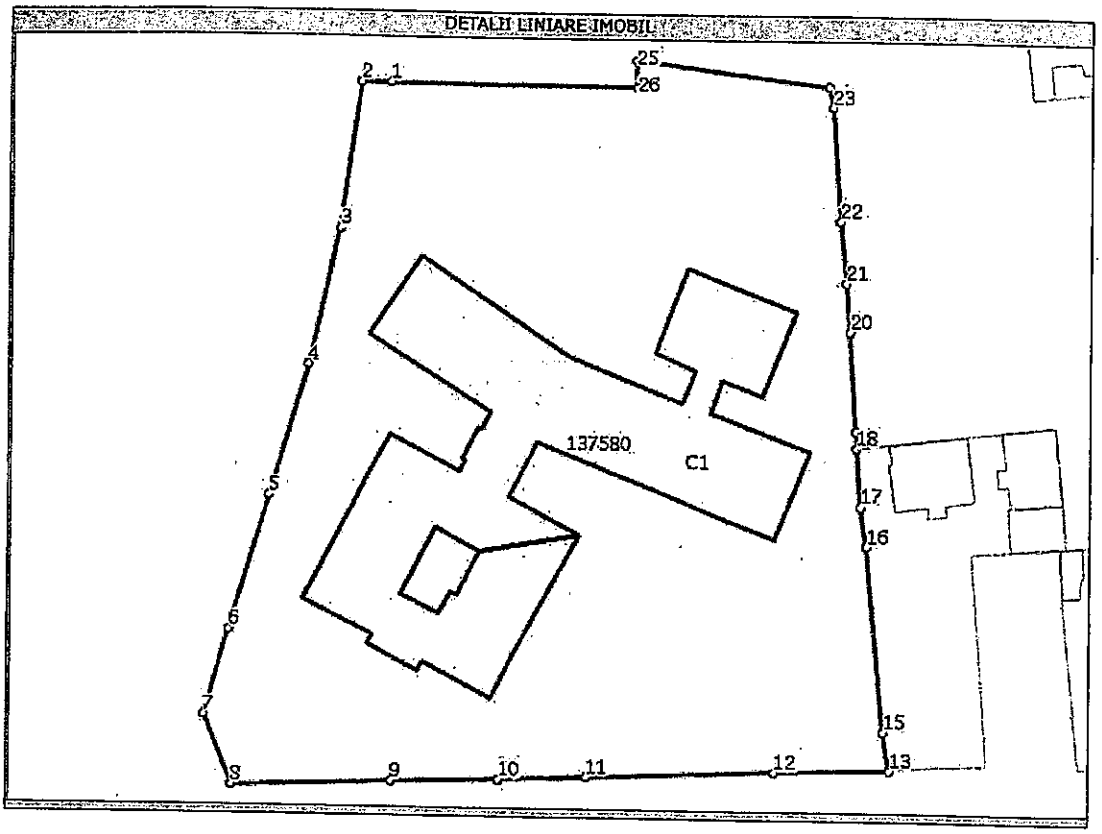
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Ploiesti, Strada Andrei Muresanu, nr. 56

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
137580	6290	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:6290	-	-	-	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	137580-C1	constructii administrative si social culturale	Din acte:1479; Masurata:1479	Cu acte	NU ESTE REABILITATA TERMIC, ARE LIFT

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (*) (m)
1	2	3,8
3	4	17,5
5	6	17,8
7	8	9,5
9	10	13,6
11	12	23,3

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (*) (m)
2	3	18,7
4	5	17,3
6	7	11,2
8	9	20,0
10	11	11,1
12	13	14,2

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

CARTE FUNCIARA NR. 137580 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (**) (m)
13	14	0,1
15	16	23,6
17	18	7,4
19	20	12,4
21	22	7,7
23	24	2,6
25	26	3,3

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (**) (m)
14	15	4,8
16	17	5,0
18	19	2,2
20	21	6,2
22	23	14,4
24	25	24,0
26	1	31,1

**** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.**
***** Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.**

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211,

Data soluționării,
15/07/2014

Asistent-registrator,
MADALINA CLAUDIA STANCUTU

(semnătura)

Referent,

STAN EMILIA
REFERENT
(parafa și semnătura)

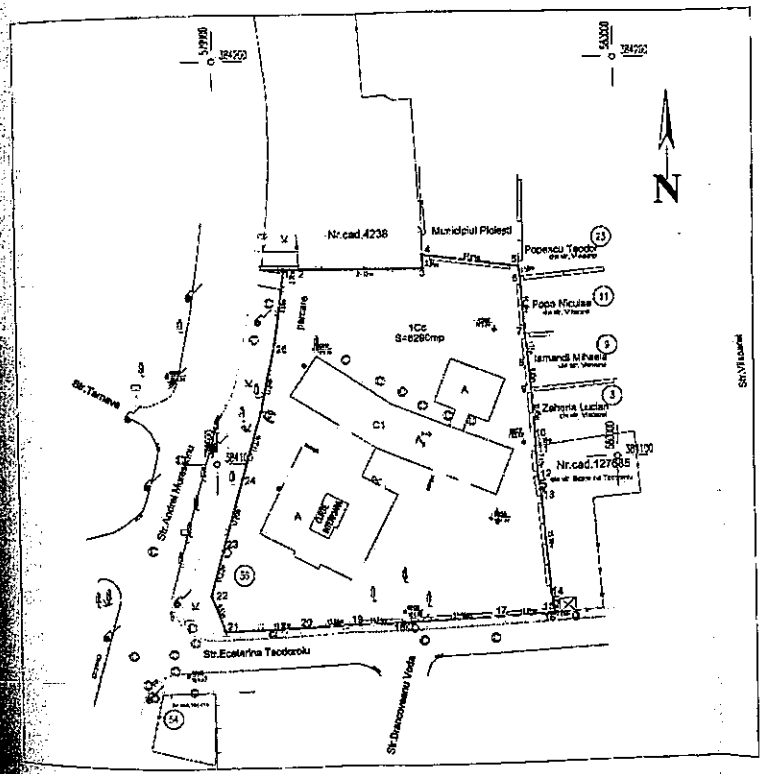
Data eliberării,
__/__/____
15-07-2016

ANEXA 6

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1: 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
13558	6290mp	Intravilan, mun.Ploiesti, str.Andrei Muresanu, nr.56 ,Jud. PRAHOVA
Cartea Funciara nr.		UAT: mun.Ploiesti, jud. PRAHOVA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1	Cc	6290	-	Imprejmuit
			-	
	Total	6290		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol(mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
C1	1479	-	S demisol= 699.96mp S desfasurata= 4086mp S parter= 1479.47mp S etaj 1= 635.55mp S etaj 2= 635.55mp S etaj 3= 635.55mp
Total	1479		

INVENTAR DE COORDONATE

SISTEM STEREOGRAFIC 1970

Nr. Pct	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	384148.361	579917.317	3.764
2	384148.303	579921.101	31.117
3	384146.040	579952.217	3.344
4	384151.283	579952.155	24.013
5	384148.310	579978.971	2.575
6	384145.772	579976.407	14.364
7	384131.442	579977.400	7.746
8	384123.735	579978.178	8.153
9	384117.804	579978.702	12.447
10	384135.185	579979.530	2.180
11	384133.005	579978.555	7.430
12	384095.595	579980.008	8.018
13	384090.835	579982.854	23.560
14	384067.148	579983.060	4.809
15	384062.406	579983.850	9.138
16	384062.270	579983.849	14.185
17	384061.842	579969.670	23.300
18	384060.900	579946.563	11.140
19	384062.450	579935.252	13.612
20	384060.054	579921.645	18.992
21	384059.369	579901.985	9.526
22	384068.246	579898.132	11.220
23	384079.023	579901.252	12.799
24	384096.106	579906.243	17.314
25	384112.744	579911.041	17.500
26	384129.836	579914.816	18.691
S=6290mp			

Suprafata totala masurata=6290mp
Suprafata din act= 6290 mp

Executant,
Semnatura si stampila

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J Nr.0426 / 14.04.2014 Clasa I S.C. PROTELCO S.A. CÂMPINA ANCPI

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-PH-F Nr. 0144 Badulescu M. Daniela

Data:06.2014

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Semnatura si data

Parafa

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova ION DANIEL Semnatura si stampila BCPI SUBINGINER GR III

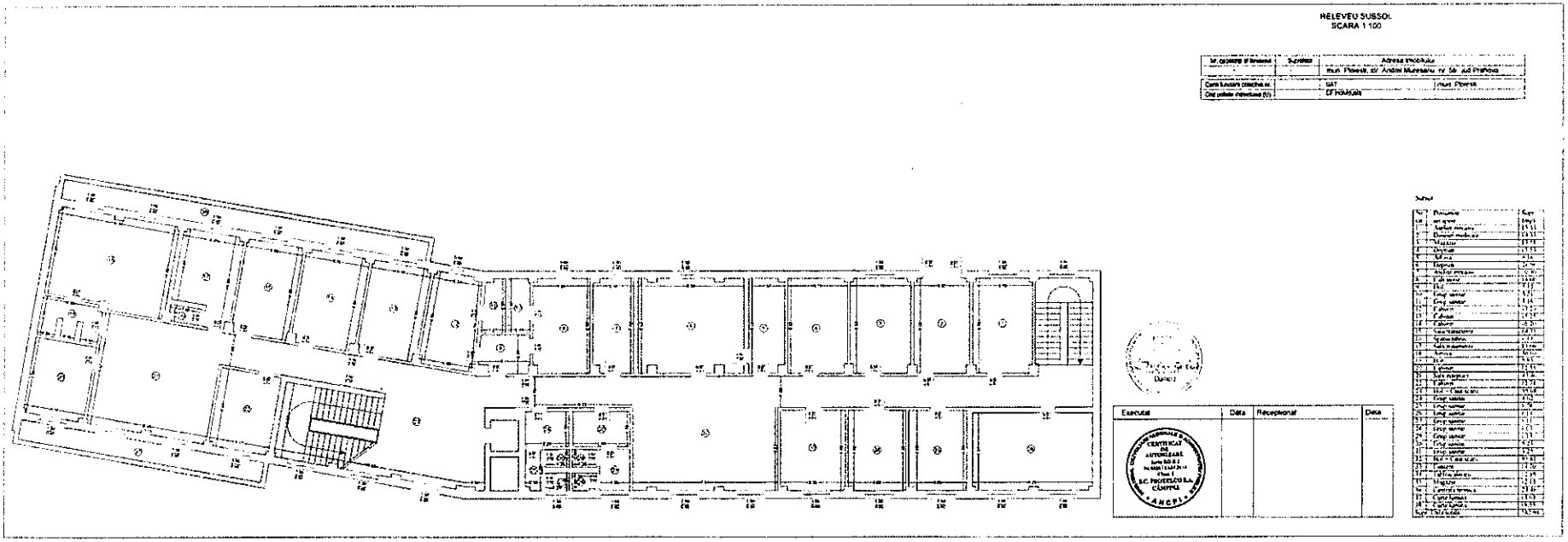
40372/ 14 IUL 2014

ROMANIA JUDETUL PRAHOVA CONSILIUL LOCAL MUN. PLOIESTI

ANEXA 7

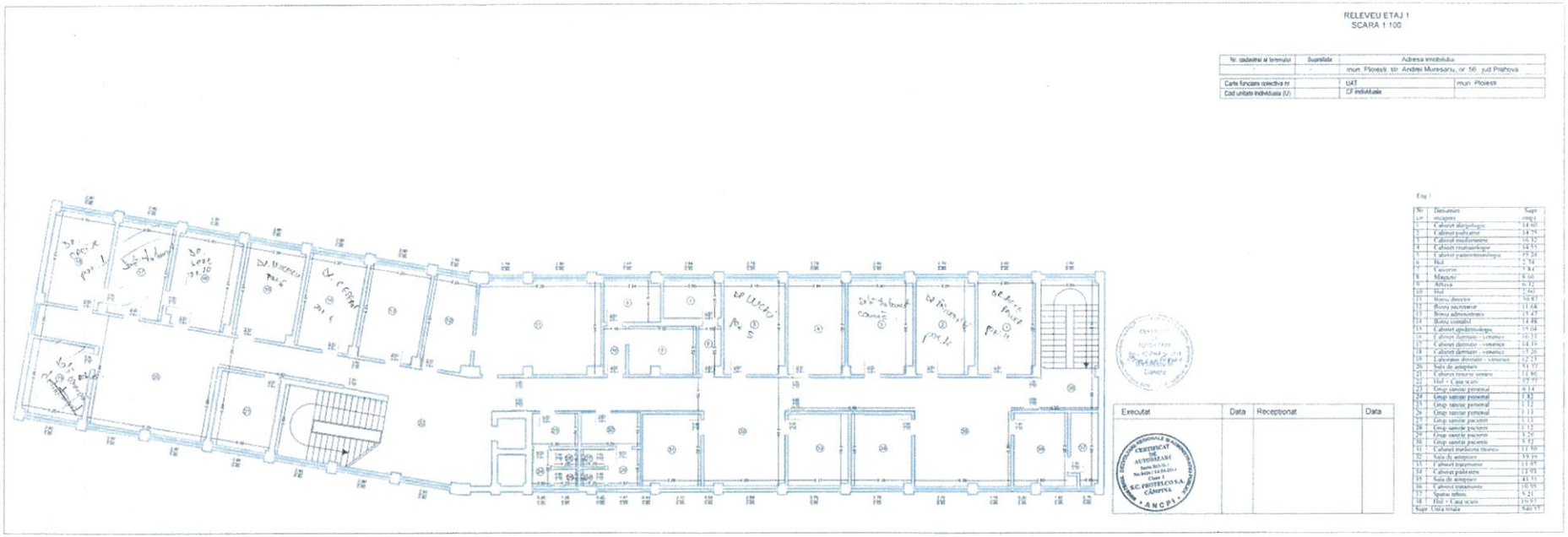
PLANURI CONSTRUCTIE

Plan SUBSOL

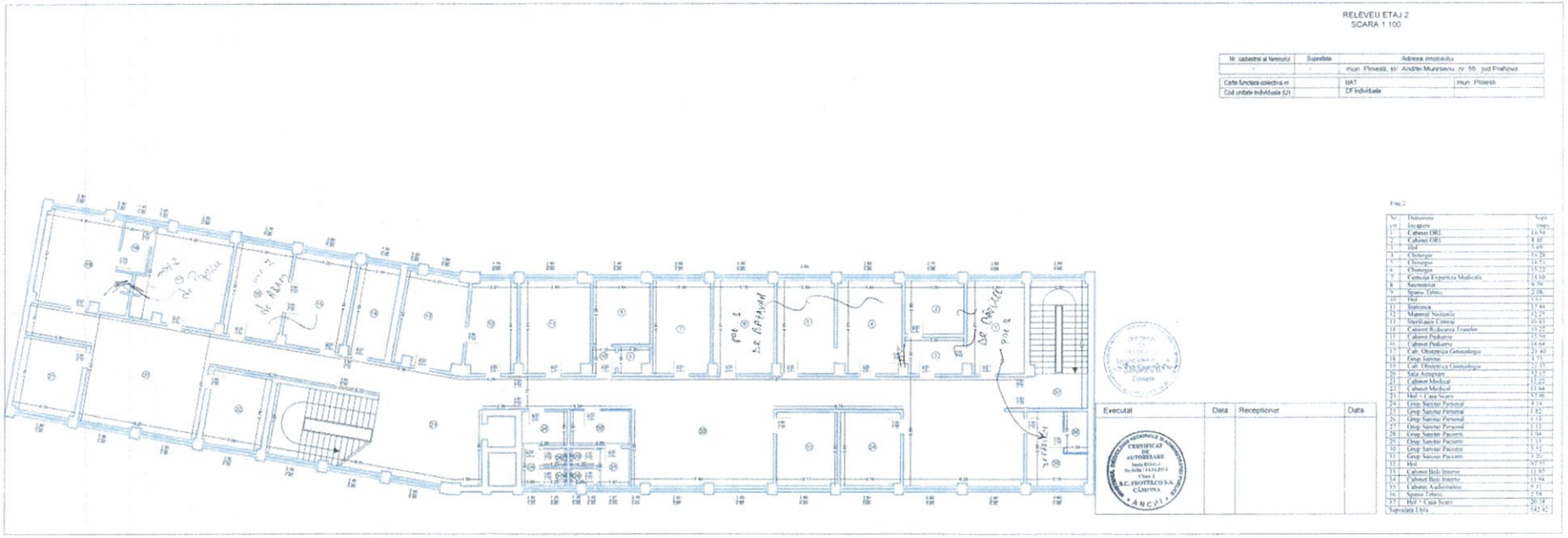


Plan PARTER

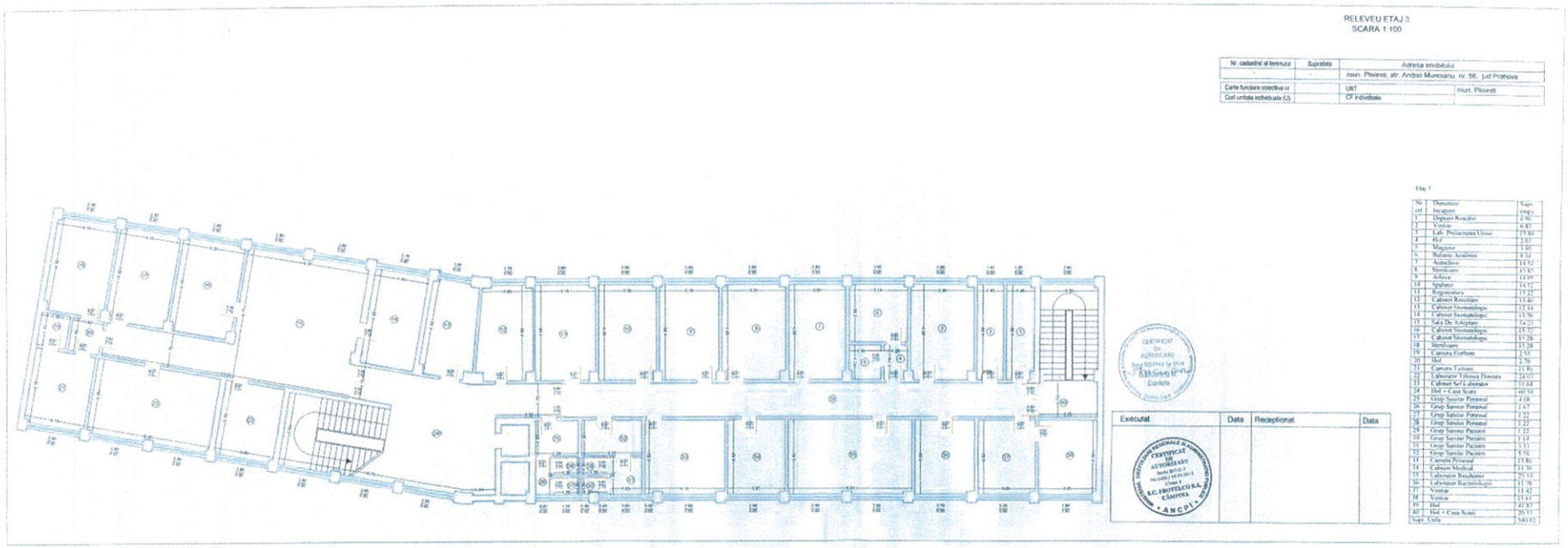
Plan ETAJ I



Plan ETAJ II



Plan ETAJ III



ANEXA 8

DIRECTIA GESTIUNE PATRIMONIU
SERVICIUL CONTRACTE

SITUATIA SPATIILOR CU DESTINATIA DE CABINETE MEDICALE IN VEDEREA

RENEGOCIERII REDEVENTEI SITUATE IN PLOIESTI, STRADA ANDREI MURESANU NR.56

Nr. Crt.	Adresa spatiu Zona	Titular contract Nr. Contract / Data Durata contractului	Suprafata Utila/mp destinata in baza contractelor de concesiune	Mod de folosire	Data cand expira perioada de 5 (cinci) ani	Redeventa/an
1.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Caduc Adrian 21412/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	37,58 /	tura	06.12.2016	170,02 lei
2.	Str. Andrei Muresanu nr.56	S.C. Dr. Popescu Nicolae SRL 21405/07.12.2011 07.12.2011-04.05.2022	97,55 /	tura	06.12.2016	467,00 lei
3.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr.Bazinnin Gabriel 21407/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	102,13 /	tura	06.12.2016	488,95 lei
4.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Cergan Daniela 21405/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	31,48 /	tura	06.12.2016	150,61 lei
5.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr.Lucaci Marilena 21406/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	32,99 /	tura	06.12.2016	157,94 lei
6.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Mirescu Elena Tania 21406/07.12.2011 07.12.2011-04.07.2024	37,18 /	tura	06.12.2016	177,99 lei
7.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr.Adam Mihaela 21414/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	65,05 /	tura	06.12.2016	311,43 lei
8.	Str.Andrei Muresanu nr.56	Dr.Simionescu Ana Doina 21403/07.12.2011 07.12.2011-23.02.2019	26,77 /	tura	06.12.2016	128,16 lei

1

9.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Garlicei Ioana 21417/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	57,81 /	turc	06.12.2016	277,43 lei
10.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Serb Daniela 21411/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	40,26 /	turc	06.12.2016	192,75 lei
11.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Alexe Raluca 21415/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	32,07 /	turc	06.12.2016	153,54 lei
12.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Radacanu Maria 21413/07.12.2011 07.12.2011-06.03.2019	31,29 /	turc	06.12.2016	148,81 lei

ROMÂNIA * JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL *

ANEXA Nr. 4
la H.C.L. nr. 111/2017

S.C. DANINA STAR S.R.L.

Str. Gheorghe Lazar nr.25 Braşov 500090 ROMANIA
Tel: 0268.547.169 Fax: 0268.547.168
E-mail : office@daninastar.ro Web : www.daninastar.ro
Reg. Com. J 08 / 3836 / 1992 Cod Fiscal : R 3581471

Societate certificata in:
Sistemul de Management al Calitatii
Sistemul de Management de Mediu

PROIECTARE
- consultanta
- arhitectura si design;
- rezistenta si instalatii;
- urbanistica P.U.D., P.U.Z., P.U.G.;
- constructii civile si industriale;
- studii de fezabilitate.

CADASTRU - TOPOGRAFIE - GEODEZIE
- ridicari topografice;
- identificari de terenuri si puneri in posesie;
- expertize de granituire si litigii de hotare;
- intabulari titluri de proprietate;
- dezmembrari, contopiri;
- determinari puncte GPS.

EXPERTIZE - EVALUARI
- proprietati imobiliare;
- bunuri mobile;
- active corporale;
- active necorporale;
- societati comerciale;
- consultanta expertize judiciare.

RAPORT DE EVALUARE

CABINET MEDICAL INDIVIDUAL
Dr. ALEXE RALUCA
situat în
Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti
str. Andrei Muresanu nr. 56

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

NR. LUCRARE: 7135 / 2016 / 2 / 11

DIRECTOR GENERAL,
Dan Zubcov

SINTEZA LUCRĂRII

S.C. DANINA STAR S.R.L., inmatriculata la O.R.C. Brasov sub nr. J08/3836/1992 si avand Codul unic de înregistrare RO 3581471, reprezentată prin ing. Dan ZUBCOV – Director General, societate membru corporativ ANEVAR cu autorizatia nr. 0487, în baza Contractului de prestari de servicii nr. 7135/2016, a efectuat raportul de evaluare a **Cabinetului medical individual Dr. ALEXE RALUCA** – situat in Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56.

1.1. Obiectul supus evaluării și scopul lucrării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie imobilul amplasat în municipiul Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56, identificat prin CF 137580 – Ploiesti, nr. cad. 137580, respectiv **Cabinetul medical individual Dr. ALEXE RALUCA** situat la etaj 1 – compus din cabinet consultatii având Au = 14,62 mp + 17,45 mp suprafete comune dependinte (4,05 mp – comun din incaperea 15 – sala de tratamente etaj 1; 9,92 mp – grup sanitar, holuri si paliere – comun etaj 1; 3,48 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter).

Aria utila totala ce revine cabinetului medical individual Au_{total} = *32,07 mp reprezinta 0,93%* din $Au_{total\ cladire}$ = 3439,07 mp.

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață în vederea concesionarii în baza HG nr. 884/2004.

Proprietarul imobilului: MUNICIPIUL PLOIESTI.

1.2. Data evaluării: 05.10.2016.

Data inspectării proprietății imobiliare: 30.09.2016

1.3. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2016
- Extras CF 137580 – Ploiesti
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- Planuri constructie
- Contract de concesiune nr. 21415/07.12.2011
- Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire, Ed. IROVAL Bucuresti, 2010
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 05.10.2016
- Inspecția efectuată de expert în data de 30.09.2016.

1.4. Valoarea propusă

În urma analizării datelor prezentate și a aplicării metodelor de evaluare adecvate, opinia evaluatorului este că *valoarea de piață* a proprietății imobiliare este:

Cabinet medical + suprafete comune: 12.155 EUR, echivalent 54.244,12 RON,

Pentru concesionare se considera o redeventa de :
15,16 EUR/an/mp, echivalent a 67,65 RON/an/mp.

curs RON / EUR = 4,4627 RON din 05.10.2016

valori obținute prin metoda costurilor – constructie, si comparatii directe – teren

(valorile nu contin TVA)

1.5. Argumente privind valoarea propusă

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabilă in condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la proprietatea imobiliară menționată mai sus;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Data: 05.10.2016

Evaluator autorizat,
Ing. Ioan Palici

PALICI IOAN
Legitimatia Nr. 14961
Valabil 2016
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că :

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părtinitori față de vreuna din părțile implicate.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din Romania)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Activele supuse evaluării au fost inspectate personal de către evaluator.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

05.10.2016

Evaluator autorizat,
Ing. Ioan Palici

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
PALICI
IOAN
Legitimația Nr. 14961
Valabil 2016
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

CUPRINS

	Sinteza lucrării	1
	Declarație de certificare	2
1.	**GENERALITĂȚI**	4
1.1	Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluării	4
1.2	Scopul evaluării	4
1.3	Utilizarea evaluării	4
1.4	Baza de evaluare. Tipul valorii estimate. Premisele evaluării	4
1.5	Data inspecției	4
1.6	Data estimării valorii	5
1.7	Moneda raportului	5
1.8	Standardele aplicabile	5
1.9	Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare	5
1.10	Ipoteze generale	6
1.11	Conditii limitative	6
1.12	Clauza de nepublicare	6
1.13	Responsabilitatea față de terți	6
2.	**PREZENTAREA DATELOR**	7
2.1	Descrierea juridică a proprietății imobiliare	7
2.2	Situația juridică	7
2.3	Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare	7
2.4	Descrierea proprietății imobiliare	7
3.	**ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE**	9
3.1	Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare	9
3.2	Analiza cererii	9
3.3	Analiza ofertei	9
3.4	Echilibrul pieței	9
4.	**EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**	10
4.1	Date privind modul de realizare a evaluării	10
4.2	Abordarea prin comparația vânzărilor	10
4.3	Abordarea prin cost	10
4.4	Abordarea pe bază de venit	12
5.	**EVALUAREA CABINETULUI MEDICAL**	13
5.1	Generalități	13
5.2	Cea mai bună utilizare	13
5.3	Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda comparațiilor vânzărilor	15
5.4	Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda costurilor	15
5.5	Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda capitalizării venitului	15
6.	**RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI**	16

Anexa 1 – Evaluarea proprietatii imobiliare prin metoda costului de inlocuire
Anexa 2 – Evaluarea construcției prin metoda capitalizării venitului
Anexa 3 – Calculul cotei de constructie aferente cabinetului medical
Anexa 4 – Imagini exterioare – interioare ale policlinicii
Anexa 5 – CF 137580 – Ploiesti
Anexa 6 – Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Anexa 7 – Planuri constructie
Anexa 8 – Situatia spatiilor cu destinatia de cabinete medicale in vederea renegocierii redeventei

Capitolul 1
PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluarii

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie imobilul amplasat în municipiul Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56, identificat prin CF 137580 – Ploiesti, nr. cad. 137580, respectiv **Cabinetul medical individual Dr. ALEXE RALUCA** situat la etaj 1 – compus din cabinet consultatii având Au = 14,62 mp + 17,45 mp suprafete comune dependinte (4,05 mp – comun din incaperea 15 – sala de tratamente etaj 1; 9,92 mp – grup sanitar, holuri si paliere – comun etaj 1; 3,48 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter).

Aria utila totala ce revine cabinetului medical individual Au_{total} = *32,07 mp reprezinta 0,93%* din $Au_{total\ cladire}$ = 3439,07 mp.

Cabinetul medical individual susmenționat este proprietatea MUNICIPIULUI PLOIESTI care are calitatea de concedent în Contractul de concesiune în favoarea concesionarului **Dr. ALEXE RALUCA**.

Acest spațiu este inclus în HCL nr. 506/2011 – *Hotarire a Consiliului Local privind concesionarea spatiilor cu destinatie medicala din Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti situat in Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56.*

1.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață în vederea concesionarii în baza HG nr. 884/2004.

1.3. Utilizarea evaluării

Prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Municipiului Ploiesti, în calitate de **client** și Cabinetul medical concesionat de **Dr. ALEXE RALUCA** în calitate de **destinatar**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate Premisele evaluarii

Metodologia de calcul ține cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare. Avand in vedere cerintele beneficiarului, baza de evaluare va fi ***valoarea de piata*** *(conform SEV 100 – Cadrul general).*

Valoarea de piata, conform SEV 100 – Cadrul general, este *suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluarii, intre un cumparator hotărât si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepărtinitoare,, dupa un marketing adecvat și in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.*

Metodologia de evaluare aplicata include abordarea prin costuri si abordarea pe bază de venit.

Abordarea prin costuri se bazează pe estimarea valorii de inlocuire prin costul de inlocuire net, tinind seama de deprecierile fizica, functionala si externa aplicate constructiei.

Abordarea pe baza de venit se bazează pe determinarea valorii proprietatii prin metoda actualizarii veniturilor pe care le poate obține proprietarul prin concesionarea sau închirierea acesteia.

Premisa evaluării este –utilizarea în continuare a proprietății imobiliare ca și cabinet medical.

1.5. Data inspecției

Inspectia proprietatii a fost realizata in 30.09.2016. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (stare fizica, descriere, activitate desfasurata).

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau defecte ascunse ale proprietatii.

1.6. Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data de 05.10.2016, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data evaluarii este **05.10.2016**.

1.7. Moneda raportului. Modalități de plată

Opinia finală a evaluării va fi prezentata in RON si in EUR. Cursul de schimb utilizat pentru transpunere este de **4,4627 RON/EUR**, comunicat de BNR pentru data de 05.10.2016.

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atâta vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (cursul de schimb si evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.). Valorile exprimate nu contin TVA.

1.8. Standardele aplicabile

Metodologia de calcul a „*valorii de piață*" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportarea evaluării
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

Procedura de evaluare parcurge următoarele etape:

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

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

1.9 Sursele de informații care au stat la baza intocmirii raportului de evaluare

Informatiile si sursele de informatii utilizate in acest raport sunt:

- CF 137580 – Ploiesti
- Planuri ale constructiei
- Informatii culese pe teren de catre evaluator (privind pozitionarea, zona in care este amplasata proprietatea, etc.);
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata municipiului Ploiesti, informatii privind cererea si oferta preluate de la agentii imobiliare si din publicatii de profil;
- Adresele de pe internet: www.imobiliare.ro., www.equinox.ro.
- Responsabilitatea asupra veridicitatii informatiilor preluate de la solicitantul lucrării apartine celor care le-au pus la dispozitia evaluatorului.

1.10. Ipoteze generale

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar 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;

- Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere dar nu li se acordă garantii pentru acuratete;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidentiate ale proprietatii. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru existenta vreunui contaminant, nici nu ne angajam pentru o expertiza sau o cercetare stiintifica necesara pentru a fi descoperit.
- Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul nu a facut o expertiza tehnica a bunurilor sau a partilor componente, nici nu a inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna corespunzatoare unei exploatari normale. Opinia asupra starii partilor neexpertizate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea lor.
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.11. Condiții limitative

- Orice alocare a valorii totale estimate in acest raport, nu trebuie utilizata in combinatie cu nici o alta evaluare, in caz contrar ele fiind nevalide.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu confera dreptul de publicare
- 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.

1.12. 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 evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.3, atrage dupa sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.13. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct.1.3. Raportul este confidențial, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Capitolul 2
PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea juridică a proprietății imobiliare

Date generale privind dreptul de proprietate:

Dreptul de proprietate este dreptul real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Identificarea proprietății imobiliare ce face obiectul acestui raport s-a făcut pe baza documentelor prezentate de client.

Cabinetul medical evaluat în prezenta lucrare este identificat prin *„Situatia spatiilor cu destinatia de cabinete medicale in vederea renegocierii redeventei situate in Ploiesti, strada Andrei Muresanu nr. 56"* și este compus din cabinet consultatii având Au = 14,62 mp + 17,45 mp suprafete comune dependinte (4,05 mp – comun din incaperea 15 – sala de tratamente etaj 1; 9,92 mp – grup sanitar, holuri si paliere – comun etaj 1; 3,48 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter).

În Anexa 8 este prezentată *Situatia spatiilor cu destinatia de cabinete medicale in vederea renegocierii redeventei situate in Ploiesti, strada Andrei Muresanu nr. 56.*

2.2. Situația juridică

Cabinetul medical susmenționat este proprietatea MUNICIPIULUI PLOIESTI care are calitatea de concedent în Contractul de concesiune în favoarea concesionarului **Dr. ALEXE RALUCA.**

Se evalueaza dreptul de proprietate aparținând MUNICIPIULUI PLOIESTI pentru proprietatea imobiliară situată în Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr.56 – Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti.

În Anexa 3 este prezentat calculul cotei de constructie si teren aferente cabinetului medical.

În Anexa 7 sint prezentate planurile proprietății imobiliare întocmite de S.C. PROTELCO S.A. Campina, puse la dispoziție de către client și însușite de evaluator în urma inspecției efectuate în data de 30.09.2016.

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 30.09.2016, în prezența concesionarilor. Au fost preluate și analizate informații referitoare la proprietate, s-au realizat descrieri ale proprietății.

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se află în zona mediana a municipiului Andrei Muresanu, respectiv zona B de amplasare (conform HCL 553/21.11.2011).

Caracterul preponderent al zonei este rezidential, combinat cu spații comerciale, etc.

Unități edilitare: rețele urbane de energie electrică, apă, canalizare, gaze, telefonie, cablu TV.

Gradul de poluare (rezultat din observații ale evaluatorului, fără expertizare): absența poluării.

Ambient: liniștit.

Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:

Zona mediana, amplasare buna, dotări și rețele edilitaree bune. Poluare absentă. Ambient civilizat.

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Cabinetul medical evaluat este situat în Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr.56 – Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti, și este identificat prin Documentatia cadastrala efectuata de S.C. PROTELCO S.A. Campina.

Proprietatea imobiliara, situata intr-o constructie S+P+3E edificata in anii 1980, este compusa din cabinete medicale, birou administrator, holuri, grupuri sanitare.

Clădirea – este o construcție tip S+P+3E, din ziduri portante de caramida, fundatie continua din beton armat.

Planșeele sint din beton armat, pereții din cărămidă, iar învelitoarea clădirii este tip terasa cu termohidroizolatie.

Finisajele interioare actuale sunt de calitate medie – tencuieli pe zidărie de cărămidă și glet de ipsos atât la pereți cât și la tavane. Tâmplăria exterioară este din lemn de rasinoase cu geamuri duble.

Pardoselile sunt: gresie in cabinetele medicale, si mozaic in celelalte incaperi si holuri.

Încălzirea se face cu agent termic livrat de DALCHIA Ploiesti.

Iluminatul se face prin corpuri de iluminat de tip fluorescent.

Ca și instalații: alimentarea cu energie electrică se face din rețeaua stradală existentă. Instalația electrică cuprinde circuite separate pentru iluminat și circuite pentru prize. Alimentarea cu apă se face prin rețeaua stradală existentă, iar apele menajere se evacuează la rețeaua centralizată de canalizare a municipiului.

Starea tehnică a clădirii este "buna".

Calculul suprafețelor s-a făcut pe baza cotelor din planșele anexate puse la dispozitie de beneficiar, rezultind urmatoarele:

- Suprafata construita, Ac = 1232,32 mp
- Suprafata desfasurata, Ad = 4086,8 mp
- Suprafata utila totala, Au_{totala} = 3439,07 mp, din care:
  - Suprafata utila subsol, Au_{subsol} = 582,94 mp
  - Suprafata utila parter, Au_{parter} = 1232,32 mp
  - Suprafata utila etaj I, $Au_{etaj\ I}$ = 540,57 mp
  - Suprafata utila etaj II, $Au_{etaj\ II}$ = 542,42 mp
  - Suprafata utila etaj III, $Au_{etaj\ III}$ = 540,82 mp
- Inaltimea medie, Hmed = 3,0 m.

Capitolul 3
ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

3.1. Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare

Piața reprezintă un mediu în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor.

Conceptul de piață este reprezentat de capacitatea cumpărătorilor și a vânzătorilor de a-și desfășura activitatea fără restricții. Participanții din piață pot fi cumpărători, vânzători, proprietari, debitori, creditori, investitori sau intermediarii.

La momentul actual, municipiul Ploiesti dispune de spitale, policlinici, peste 100 de farmacii, circa 150 de cabinete medicale si peste 200 de cabinete stomatologice

Piața studiată, pentru cabinetele medicale, este cea a acestor feluri de spații situate în construcții independente, în apartamente situate în blocuri de locuințe sau case, în spații similare celor comerciale de la parterul blocurilor de locuințe.

Natura zonei studiate este: cartier rezidențial de case si blocuri situat in zona mediana a municipiului Ploiesti.

3.2. Analiza cererii

Cererea reprezintă numărul de proprietăți de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care factorii: populația, venitul, prețurile viitoare și preferințele consumatorilor rămân constante.

In prezent se manifesta o cerere în creștere pentru spații destinate cabinetelor medicale sau conexe actului medical, cererea fiind valabilă pentru spații medicale moderne și cu dotări la nivelul tehnicii actuale și a standardelor medicale ale U.E..

3.3. Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp.

Oferta de spatii medicale este mare fata de cerere, acest fapt datorindu-se posibilitatilor reduse de cumparare a cadrelor medicale, posibilitati coroborate cu faptul ca bancile nu ofera credite avantajoase.

3.4. Echilibrul pieței

In acest moment piata este dezechilibrata, deoarece oferta este relativ mare iar cererea este scazuta, ca urmare a faptului că puterea de cumpărare a angajaților din sistemul medical este redusă, cu puține excepții care au reușit să dezvolte o bază privată a sistemului medical românesc.

Totuși, se prezumează că sistemul medical privat va lua amploare odata cu reducerea efectelor crizei economice si relansarea economica precum si cu relaxarea creditarilor.

Din analiza bazei de date proprii, prețurile pentru proprietăți similare (cabinete medicale in cladiri independente) sint cuprinse între 250 EUR/mpAd și 400 EUR/mpAd, iar chiriile pentru astfel de spații sînt cuprinse între 5 – 10 EUR/mp/lună.

Capitolul 4
EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Date privind modul de realizare a evaluării

Selectarea metodelor de evaluare cât și modalitățile de aplicare s-a făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai apropiată de cea la care ar fi încheiată tranzacția.

La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație.

Evaluatorul prezintă în raport elemente descriptive, fotografii ale proprietății imobiliare, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia și a ajuta la determinarea aprecierilor calitative și cantitative.

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Evaluările bazate pe piață utilizează, în mod normal una sau mai multe abordări în evaluare, prin aplicarea principiului substituției, utilizând informații derivate din piață. Acest principiu arată că o persoană prudentă nu va plăti pentru un bun sau serviciu mai mult decât costul de achiziții pentru un bun sau serviciu acceptabil ca substitut, în absența factorilor timp, risc sau neadecvare. Costul cel mai mic al celei mai bune alternative, pentru un bun substitut sau pentru un bun identic, va tinde să reflecte valoarea de piață.

În prezenta lucrare se estimează "*Valoarea de piață*".

Valoarea de piață a proprietății imobiliare poate fi estimată prin următoarele abordări:

- prin comparația vânzărilor;
- prin cost;
- pe bază de venit.

4.2. Abordarea prin comparația vânzărilor

Această metodă analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru proprietăți similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate in mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor efectuate în zona.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea imobiliară „de evaluat" și celelalte proprietăți deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Estimarea valorii proprietății imobiliare se realizează conform relației:

valoarea proprietății evaluate = prețul proprietății comparabile ± corecții

4.3. Abordarea prin cost

S-a realizat prin aplicarea *metodei costurilor de inlocuire,* metodă care constă în aplicarea costurilor unitare pentru diferite componente ale clădirii, exprimate în unități de măsură adecvate.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

1. Stabilirea costului de constructie a unei clădiri similare noi cu ajutorul lucrării "Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire", ed. IROVAL, 2010;

2. Determinarea valorii rămase la acelasi nivel de preturi, pe baza Normativului P 135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999 si care stabileste coeficienti de uzura fizica a mijloacelor fixe din grupa 1 – constructii).

Pentru determinarea valorilor unitare si totale a fiecarui obiect de constructii ce se evalueaza se parcurg urmatoarele etape:

• documentatie privind cladirea care urmeaza a fi evaluata, prin studierea planurilor partiale puse la dispozitie de client;

• cercetarea obiectului la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente;

• se efectuaza incadrarea cladirii intr-unul din tipurile de clădiri ale căror costuri sînt calculate în "Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire", ed. IROVAL, 2010;

• se calculeaza valoarea unitara si totala a construcției similare noi;

• se stabileste valoarea ramasa prin diminuarea valorii de inlocuire cu pierderea de valoare datorita deprecierilor care afecteaza cladirea.

Determinarea valorii rămase, prin estimarea deprecierii cumulate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de înlocuire brut al construcției similare noi, ce există la construcția existentă, din cauze **fizice, funcționale** sau **externe**.

Formula folosită este:

Cost brut – Depreciere = Valoare, respectiv:

CIN = Cost de înlocuire brut (nou) – Deprecieri(fizică + funcțională + externă)

În cazul prezentei lucrări s-a luat în considerare deprecierea fizică estimată pe baza Normativului P 135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999) care stabileste coeficientii de uzura fizica a mijloacelor fixe din grupa 1 – constructii.

Conform anexei 45 din Normativul P135/99, ponderea subansamblelor unei clădiri din întregul acesteia, se prezintă astfel:

- Structura de rezistență - pondere 40%
- Închideri și compartimentări - pondere 17%
- Finisaje - pondere 25%
- Instalații - pondere 18%

În cadrul inspecției efectuate asupra imobilului evaluat, se apreciază prin observare directă deprecierea fizică a fiecărui subansamblu, iar prin cumulare ponderată rezultă deprecierea fizică totală a imobilului.

Deprecierea functionala este pierderea de valoare a proprietatii ca rezultat al progresului în domeniul asistentei medicale. Deprecierea functionala este independenta de orice deteriorare fizica a proprietatii. Având în vedere că la data evaluării, cabinetul medical se ridica la standardele actuale, evaluatorul apreciaza o **depreciere functionala 0%.**

Deprecierea externă este pierderea de valoare a proprietatii ca rezultat al actiunii unor factori externi activului. Factorii de baza in deprecierea economica sunt: cererea redusa, concurenta acerba, scăderea nivelului de trai al populatiei.

Avand in vedere că la momentul actual, cu toate ca sintem intr-o continua criza economico – financiara, spatiul este utilizat in limite de functionare, evaluatorul apreciaza o **depreciere externă 0%.**

4.4. Abordarea pe bază de venit

Abordarea pe baza de venit, ia în considerare valoarea prezentă a beneficiilor viitoare ca procedeu de măsurare a valorii.

Capitalizarea veniturilor, este una din metodele prin care veniturile viitoare previzionate (așteptate) sunt convertite în valoare. Principalii termeni utilizați în abordarea pe bază de venit sînt:

- Venitul net din exploatare (VNE), care reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare. Venitul net din exploatare se exprimă ca o sumă anuală.
- Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată de piață și rezultă dintr-o comparație a vânzărilor de proprietăți comparabile. Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparației directe – analiza tranzacțiilor recente de proprietăți comparabile.
- Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultă dintr-o analiză comparativă pe ramura.

Capitalizarea veniturilor este procesul de transformare a unei serii de tranșe periodice anticipate de venit, în valoarea lor prezentă. Folosirea capitalizării veniturilor în valoarea proprietăților imobiliare este bazată pe premiza că valoarea este suma prezentă a beneficiilor previzionate sau anticipate exprimate în bani.

Evaluarea se face din punctul de vedere al unui investitor interesat și informat și este bazată pe venitul produs de proprietate, mai puțin pierderile din neocuparea integrală a proprietății – spații neocupate, neâncasarea la timp a chiriei, alte venituri nerealizate.

Formula de calcul este:

Valoarea proprietății imobiliare = Venit / rata de capitalizare

Capitolul 5
EVALUAREA CABINETULUI MEDICAL

5.1. Generalități

Cabinetul medical evaluat în prezenta lucrare face parte integrantă din imobilul situat în Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr.56 – Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti.

Având în vedere acest fapt, evaluarea se va realiza pentru întreg imobilul, urmând ca în final să se realizeze alocarea valorii pentru spatiul studiat.

5.2. Cea mai bună utilizare

Conceptul de ***cea mai buna utilizare*** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare.

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

Cea mai buna utilizare este determinata de fortele competitive de pe piata. Analiza se poate realiza in doua cazuri: (1) cea mai buna utilizare a terenului considerat liber si (2) cea mai buna utilizare a terenului construit.

Exista patru conditii care trebuie respectate simultan, prin prisma carora se realizeaza aceasta analiza. Cea mai buna utilizare trebuie sa fie: *admisibila legal, fizic posibila, financiar fezabila si maxim productiva.*

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează valoare, evaluatorul putând începe selecția de la proprietăți comparabile și să estimeze valoarea terenului.

În ce privește utilizarea terenului construit, se menționează următoarele aspecte:

- terenul deținut în proprietate indiviză este ocupat in proportie de ≈20%;
- imobilele existente în zonă sunt de natura spatiilor rezidențiale, fapt ce determină drept cea mai bună utilizare a terenului construit **utilizarea actuală**.

5.3. Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda comparațiilor vânzărilor

Abordarea prin metoda comparațiilor vânzărilor compară proprietatea de evaluat cu alte proprietăți similare.

În abordarea prin metoda comparațiilor vânzărilor trebuie să existe o bază rezonabilă pentru comparații prin referirea la proprietăți imobiliare similare. Aceste proprietăți imobiliare similare trebuie să funcționeze în acelasi domeniu de activitate ca si subiectul evaluat sau într-un domeniu care răspunde acelorasi variabile economice. Comparația trebuie făcută într-o manieră clară si fără ambiguități.

Negasindu-se proprietati comparabile, cu aceleasi functiuni, care sa constituie baza de estimare a unei valori de piata – nu s-a aplicat aceasata metoda de evaluare.

5.4. Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda costurilor

Evaluarea construcției prin metoda costurilor s-a realizat prin costuri segregate, respectiv incadrarea in niste tipuri generice, tipuri la care s-au estimat costuri de inlocuire brute actuale tinand cont de structura constructiva, destinatie, dotari.

Costul de inlocuire brut unitar s-a multiplicat cu suprafața desfasurată a cladirii rezultand astfel *costul de inlocui brut total*; aplicand deprecierea constatata la inspectia pe teren si o depreciere

funcțională de 0% datorată adecvării funcționale a clădirii cu standardele actuale în domeniul sănătății, precum si o depreciere externa de 0%, s-a obtinut *costul de inlocuire net al cladirii*.

Valoarea constructiei estimata prin metoda costurilor, conform Anexei 1:

4.848.790 RON = 1.086.515 EUR

5.5. Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda capitalizării venitului

Pentru estimarea valorii prin capitalizarea venitului se aplica o serie de ipoteze speciale enuntate in Anexa 2.

Valoarea constructiei estimate prin metoda capitalizării venitului, conform Anexei 2:

4.790.039 RON = 1.073.350 EUR

Capitolul 6
RECONCILIEREA ȘI ALOCAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea intregii constructii obtinuta prin cele două abordări este următoarea:

Metoda costurilor: **1.086.515 EUR, respectiv 4.848.790 RON**

Metoda capitalizării venitului: **1.073.350 EUR, respectiv 4.790.039 RON**

Valoarea de piață în opinia evaluatorului este **valoarea obținută prin metoda costului de inlocuire**, care ține seama de dimensiunile generice ale proprietății, de costurile de realizare a acesteia și de deprecierile pe care le prezintă.

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, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport.

Valoarea estimata se refera la proprietatea imobiliară situată in Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56.

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata.

Valoarea nu contine taxa pe valoarea adaugata.

În concluzie :

Valoarea de piață a întregii constructii este :

1.086.515 EUR

echivalent **4.848.790 RON**

curs RON / EUR = 4,4627 RON din 05.10.2016.

Alocarea valorilor se face astfel:

- Valoarea construcției, estimate prin metoda costurilor, conform Anexei 1, este:
  - **1.086.515 EUR, respectiv 4.848.790 RON**
  - **respectiv: 379 EUR/mpAu, respectiv 1.692 RON/mpAu**

Alocarea valorilor pentru cabinetul medical** concesionat de **Dr. ALEXE RALUCA

Valorile aferente spatiului conform Anexei 8 sînt:

Au_{total} = 32,07 mp (reprezinta 0,93% din Au_{total} = 3439,07 mp)

Corespunzător acestor valori și a valorii proprietății imobiliare

- Valoarea cabinetului medical și a părților de uz comun aferente:

$Vcabinet = Au_{total} \cdot V_{unitară}$

Vcabinet = 32,07 mp · 379,0 EUR/mp = 12.155 EUR

Vcabinet = 12.155 EUR, respectiv ≈ 54.244,12 RON

Pentru concesionare se considera o redeventa de :

15,16 EUR/an/mp, echivalent a 67,65 RON/an/mp.

curs RON / EUR = 4,4627 RON din 05.10.2016.

Evaluator autorizat,

Ing. Ioan PALICI

PALICI IOAN Legitimatia Nr. 14961 Valabil 2016 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

ANEXA 1

EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE PRIN METODA COSTULUI DE INLOCUIRE

CENTRUL DE DIAGNOSTIC SI TRATAMENT PLOIESTI

Proprietar: MUNICIPIUL PLOIESTI

Denumire și adresă obiectiv: CENTRUL DE DIAGNOSTIC SI TRATAMENT Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56

Data evaluării: 05.10.2016

Suprafața construită Sc (mp) = 1,232.3

Suprafața desfașurat construită **Sdc (mp) =** 3,439.1

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (RON/mp)	Total cost (RON)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Coeficient actualizare	Cost total (RON)
		A	B	C=AxB	D 1.006	E 1.036	F	G=CxDxExF
Suprastructură / Structură								
1	**7CLBTIPB**	3,439.1	846.0	2,909,453.2	1.006	1.036	1.1674	**3,539,882.2**
	Total							**3,539,882.2**
Finisaj interior								
1	**FICLBTIPB**	3,439.1	934.7	3,214,498.7	1.006	1.036	1.0569	**3,540,828.5**
	Total							**3,540,828.5**
Instalații electrice								
1	**IECLBTIPB**	3,439.1	141.5	486,628.4	1.006	1.036	1.0244	**519,546.9**
	Total							**519,546.9**
Instalații sanitare								
1	**ISCLBTIPB**	3,439.1	107.1	368,324.4	1.006	1.036	0.9983	**383,221.0**
	Total			0.0				**383,221.0**
Instalații de încălzire cu / fară ventilație								
1	**IVCLBTIPB**	3,439.1	132.0	453,957.2	1.006	1.036	1.0198	**482,489.3**
	Total							**482,489.3**
Terasă								
1	**TERNECIRC**	1,232.3	439.4	541,481.4	1.006	1.036	0.9981	**563,268.3**
	Total							**563,268.3**
Finisaj fațadă clădire (calcul pentru suprafețele opace)								
1	**FVINAR**	2,579.3	149.4	385,347.8	1.006	1.036	1.036	**401,615.6**
	Total							**401,615.6**

TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON)	**9,430,851.8**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON/MP)	**2,742.3**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (RON)	**7,605,525.7**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (RON/MP)	**2,211.5**

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii CENTRULUI DE DIAGNOSTIC SI TRATAMENT

Sdc (mp) = 3,439.1

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (RON)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată**(1)** (RON)	Valoare rămasă actualizată (EUR)
1	Structură de rezistență	3,539,882.2	30%	2,477,917.5	555,250.7
2	Finisaj	3,540,828.5	40%	2,124,497.1	476,056.4
3	Instalații electrice	519,546.9	40%	311,728.1	69,851.9
4	Instalații sanitare	383,221.0	40%	229,932.6	51,523.2
5	Instalații de încălzire	482,489.3	40%	289,493.6	64,869.6
6	Învelitori și terase	563,268.3	40%	337,961.0	75,730.2
7	Fațadă	401,615.6	40%	240,969.4	53,996.3
Total cost cu tva (RON)		**9,430,851.8**		**6,012,499.3**	**1,347,278.4**
Total cost cu tva (RON/MP)		**2,742.3**		**1,748.3**	**391.8**
Total cost fără tva (RON)		**7,605,525.7**		**4,848,789.8**	**1,086,514.8**
Cost Ad fără tva (RON/mp; EUR/mp)				**1,409.9**	**316**
Cost Au fără tva (RON/mp; EUR/mp)				**1,691.9**	**379**

Note:

(1) Valoarea rămasă actualizată reprezintă costul de înlocuire brut (CIB) minus uzura fizică.

- **Pentru determinarea costului de înlocuire net (CIN) evaluatorul estimeaza ca deprecierea funcțională și deprecierea externă au valoarea 0.**
- **Cursul valutar la data evaluarii:** **4.4627 RON / EUR**

Întocmit
Evaluator autorizat
Ing. Ioan PALICI

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - PALICI IOAN Legitimatia Nr. 14961 Valabil 2016 Specializarea: EPI, EBM - ANEVAR -

ROMÂNIA * JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL *

ANEXA 2

EVALUAREA CONSTRUCTIEI PRIN METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI

Metoda are la bază următoarea relație :

Valoarea proprietății imobiliare = Venit / rata de capitalizare

Pentru estimarea valorilor chiriei de piata si a ratei de capitalizare se considera valabile valorile indicate de lucrarea « Valoarea oriunde este ea » nr. 11/06.2016 editata de ANEVAR.

Pentru insusirea acestor valori se considera valabile urmatoarele ipoteze speciale :

1. *Se asimileaza cabinetele medicale cu spatiile de birouri amplasate in cladiri de birouri de clasa B.*
2. *In cazul municipiului Ploiesti – considerat secundar pe piata birourilor – informatiile despre chiriile practicate se bazeaza pe cladirile de birouri moderne, indiferent de locatie.*
3. *Chiriile raportate sunt de tip contractual (nu se iau in considerare facilitatile acordate de catre proprietar : luni de chirie gratuita, contributie proprietar la amenajare spatiu, etc.).*
4. *Rata de capitalizare este estimata ca fiind raportul dintre Venitul Net din Exploatare (dupa deducerea din Venitul Brut Potential a cheltuielilor de exploatare si a pierderilor cauzate de gradul de neocupare) si pretul de tranzactionare / preturi negociate. In cazul oraselor secundare au fost destul de putine tranzactii transparente in ultimii ani, prin urmare este dificil de estimat rata de capitalizare.*
5. *Avind in vedere ipotezele speciale anterioare se adopta ca valabile pentru abordarea prin capitalizarea venitului valorile estimate de DARIAN DRS, astfel :*
   - ***Chirie contractuala cladire clasa B : 6 EUR / mp / luna***
   - ***Rata medie de neocupare : 15%***
   - ***Rata de capitalizare : 10%***
6. *Se considera suprafata utila inchiriabila ca fiind ≈60% din Au total = 3439,07 mp.*
   Au inchiriabil = Au total x 60%
   Au inchiriabil = 3439,07 x 60% = 2063,44 mp.

Detalii	Ipoteze	Calcul
Suprafata utila (mp) de inchiriat		***2,063.44***
Chiria lunara/mp de piata (valoarea medie)		***6.0***
Chiria lunara/mp practicata de firma		***6.0***
Chiria lunara (EUR/luna)		***12380***
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		148,560
Total VBP (eur/an)		148,560
Grad de ocupare		85%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		126,276
Total VBE (EUR/an)		126,276
Cheltuieli exploatare	15%	18,941
Venit net efectiv (EUR/an)		107,335
Total VNE (EUR/an)		107,335
Rata de capitalizare conform Anexei		10.0%
Multiplicator		10.00
Valoare randament (EUR)		***1,073,346***
rotund, EUR		**1,073,350 €**
Curs valutar la data evaluarii: 05.10.2016		**4.4627**
rotund, RON		**4,790,039**

Nota: 1. Cheltuieli exploatare: impozite, cheltuieli de reparatii, management, asigurari etc.

Evaluator autorizat,
Ing. Ioan PALICI

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - ANEVAR
IOAN
Legitimatia Nr. 14961
Valabil 2016
Specializarea: EPI, EBM

ANEXA 3

Calculul cotei de construcție aferente

Cabinetului medical concesionat de *Dr. ALEXE RALUCA*

1. **Date de calcul**

Conform Anexei 7 – Planurile constructiei:

- **Aria utila a spatiului, $Au_{cabinet}$ = 14,62 mp**
- **Aria utila a spatiilor comune dependinte, $Au_{dependinte}$ = 17,45 mp**
- **Aria utila a spatiului + Aria utila a spatiilor comune dependinte, Au_{total} = 32,07 mp**

Suprafetele spatiilor comune dependinte sint: 4,05 mp – comun din incaperea 15 – sala de tratamente etaj 1; 9,92 mp – grup sanitar, holuri si paliere – comun etaj 1; 3,48 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter.

Conform pct.2.4:

- Suprafata utila totala a constructiei, Au_{totala} = 3439,07 mp

- **Aria utila a spatiului + Aria utila a spatiilor comune dependinte reprezinta 0,93% din Au_{totala} = 3439,07 mp**

- Total de plata:

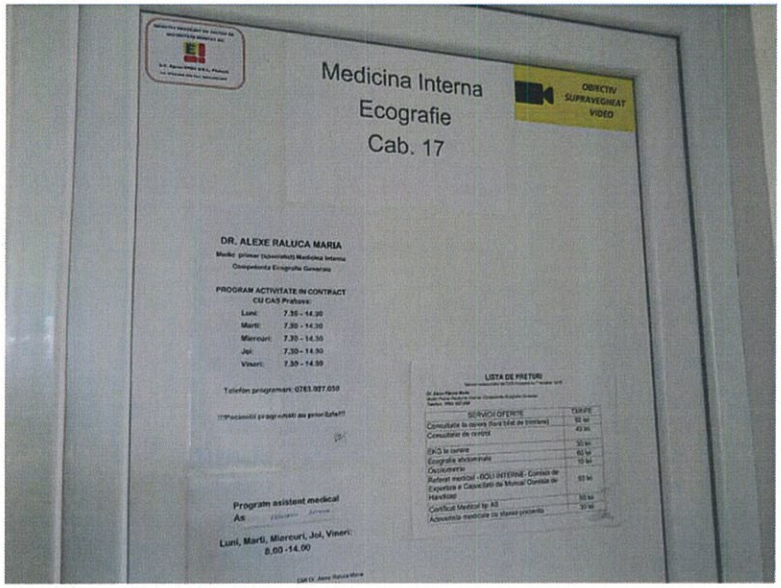
Au_{total} = 14,62 mp + 17,45 mp = 32,07 mp

Evaluator autorizat:
Ing. Ioan PALICI

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - PALICI IOAN Legitimația Nr. 14961 Valabil 2016 Specializarea: EPI, EBM - ANEVAR -

ANEXA 4

IMAGINI EXTERIOARE – INTERIOARE ALE POLICLINICII


Medicina Interna
Ecografie
Cab. 17
OBIECTIV SUPRAVEGHEAT VIDEO
DR. ALEXE RALUCA MARIA
PROGRAM ACTIVITATE IN CONTRACT CU CAS Prahova:
Luni: 7.30 - 14.30
Marti: 7.30 - 14.30
Miercuri: 7.30 - 14.30
Joi: 7.30 - 14.30
Vineri: 7.30 - 14.30
Program asistent medical
Luni, Marti, Miercuri, Joi, Vineri:
8.00 -14.00
LISTA DE PREȚURI

ANEXA 5

CARTE FUNCIARA NR. 137580 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploiesti

Nr.cerere	49372
Ziua	27
Luna	06
Anul	2014

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan
Adresa: Ploiesti, Strada Andrei Muresanu, nr. 56

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	137580	Din acte: 6290; Masurata: 6290	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	137580-C1	Ploiesti, Strada Andrei Muresanu, nr. 56	NU ESTE REABILITATA TERMIC, ARE LIFT

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate			Observatii / Referinte
49372 / 27.06.2014			
	Act administrativ nr. 72, din 01.04.2003, emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI, act administrativ nr. 514/19-12-2013 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI; act administrativ nr. 203/28-05-2014 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI;		
B1	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1		A1, A1.1
	1	**MUNICIPIUL PLOIESTI**, CIF: 2844855, (domeniu public)	-

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

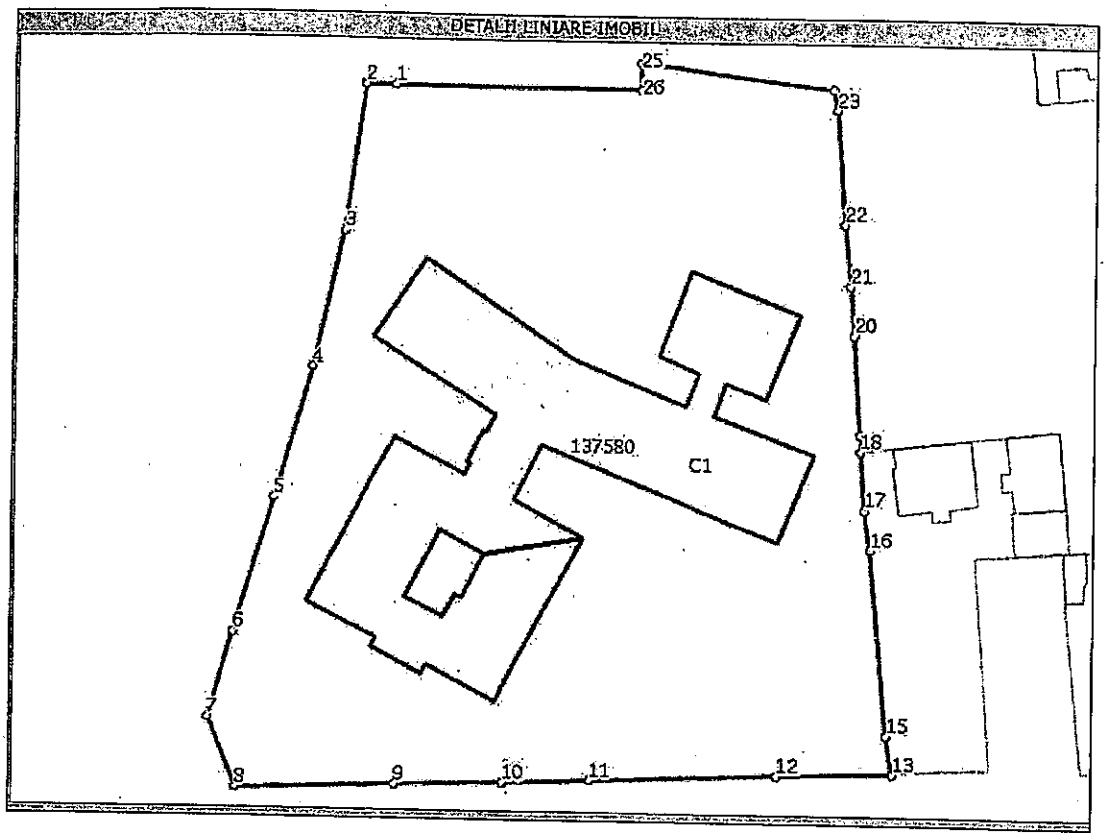
Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Ploiesti, Strada Andrei Muresanu, nr. 56

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
137580	6290	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:6290	-	-	-	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	137580-C1	constructii administrative si social culturale	Din acte:1479; Masurata:1479	Cu acte	NU ESTE REABILITATA TERMIC, ARE LIFT

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (") (m)
1	2	3,8
3	4	17,5
5	6	17,8
7	8	9,5
9	10	13,6
11	12	23,3

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (") (m)
2	3	18,7
4	5	17,3
6	7	11,2
8	9	20,0
10	11	11,1
12	13	14,2

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (**) (m)
13	14	0,1
15	16	23,6
17	18	7,4
19	20	12,4
21	22	7,7
23	24	2,6
25	26	3,3

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (**) (m)
14	15	4,8
16	17	5,0
18	19	2,2
20	21	6,2
22	23	14,4
24	25	24,0
26	1	31,1

**** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.**
***** Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.**

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211,

Data soluţionării,
15/07/2014

Data eliberării,
__/__/____
15-07-2014

Asistent-registrator,
MADALINA CLAUDIA STANCUTU

(semnătura)

Referent,

STAN EMILIA
REFERENT

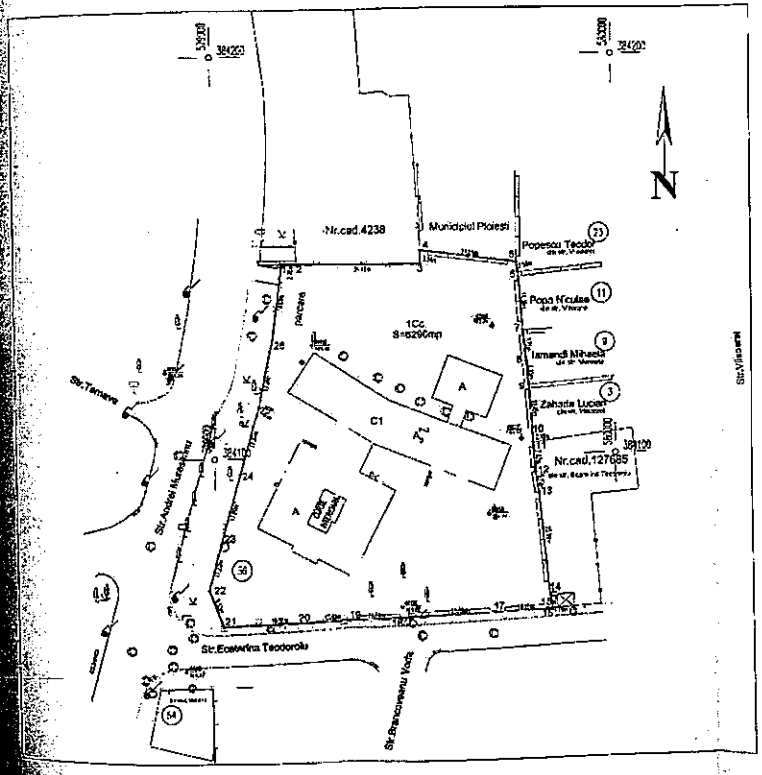
(parafa si semnătura)

ANEXA 6

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1: 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
127580	6290mp	Intravilan, mun.Ploiesti, str.Andrei Muresanu, nr.56,Jud. PRAHOVA
Cartea Funciara nr.		UAT: mun.Ploiesti, jud. PRAHOVA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1	Cc	6290	-	Imprejmuit
			-	
	Total	6290		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol(mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
C1	1479	-	S desfasurata= 4086mp S demisol= 699.96mp S parter= 1479.47mp S etaj 1= 635.55mp S etaj 2= 635.55mp S etaj 3= 635.55mp
Total	1479		

INVENTAR DE COORDONATE

SISTEM STEREOGRAFIC 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D[i,i+1]
1	384146.301	579917.317	3.764
2	384146.303	579921.101	31.117
3	384145.040	579952.217	3.344
4	384151.393	579952.155	24.013
5	384148.310	579975.071	2.675
6	384145.772	579976.407	14.364
7	384131.442	579977.403	7.748
8	384123.735	579978.178	9.153
9	384117.604	579978.702	12.447
10	384105.185	579979.530	2.180
11	384103.005	579979.555	7.429
12	384095.596	579980.088	5.018
13	384090.635	579980.854	23.590
14	384067.148	579983.060	4.809
15	384062.406	579983.860	0.136
16	384062.270	579983.849	14.155
17	384051.842	579968.670	20.308
18	384060.900	579948.363	11.140
19	384060.450	579935.252	13.612
20	384060.094	579921.645	10.662
21	384059.399	579901.865	9.525
22	384068.246	579898.132	11.220
23	384079.023	579901.252	17.799
24	384090.106	579906.243	17.314
25	384112.744	579911.041	17.526
26	384129.836	579914.818	19.661
	S=6290mp		

Suprafata totala masurata=6290mp
Suprafata din act= 6280 mp

Executant,
Semnatura si stampila

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-I Nr.0426 / 14.04.2014 Clasa I S.C. PROTELCO S.A. CAMPINA ANCPI

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-PH-F Nr. 0144 Badulescu M. Daniela

Data:06.2014

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova Parola Semnatura si data Stampila BCPI SUBINGINER GR. III

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA PLOIESTI

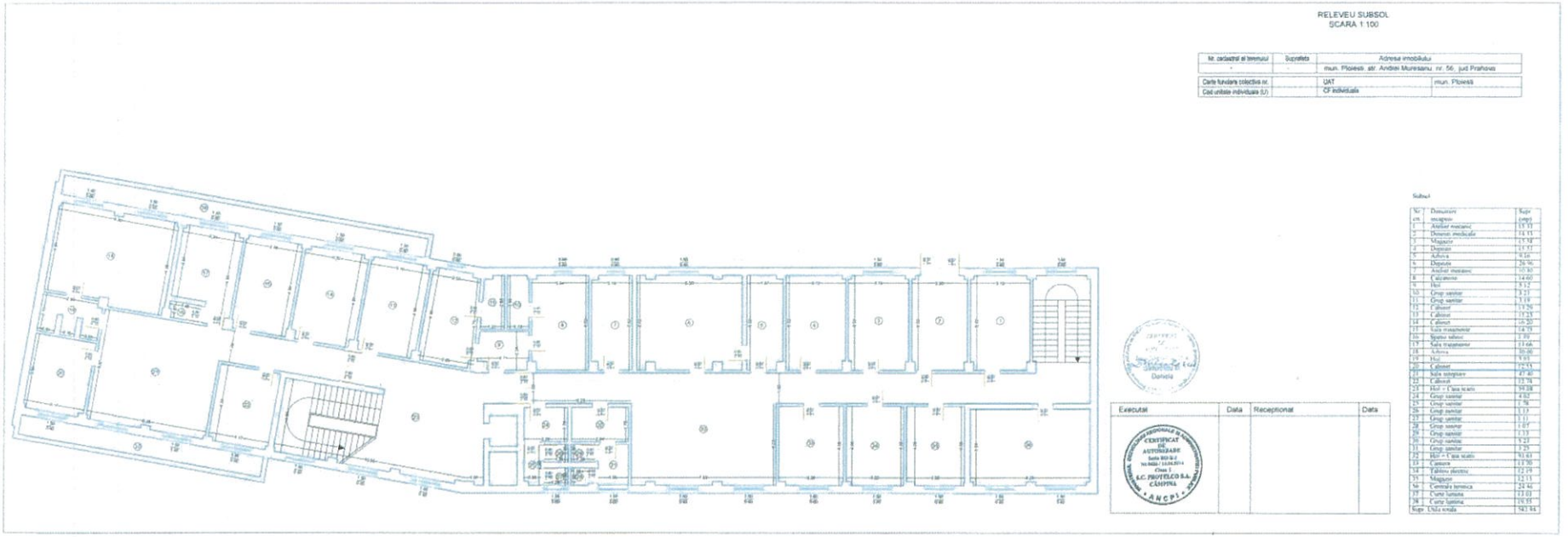
40372/ 14 IUL. 2014

ROMANIA JUDETUL PRAHOVA MUN. PLOIESTI CONSILIUL LOCAL

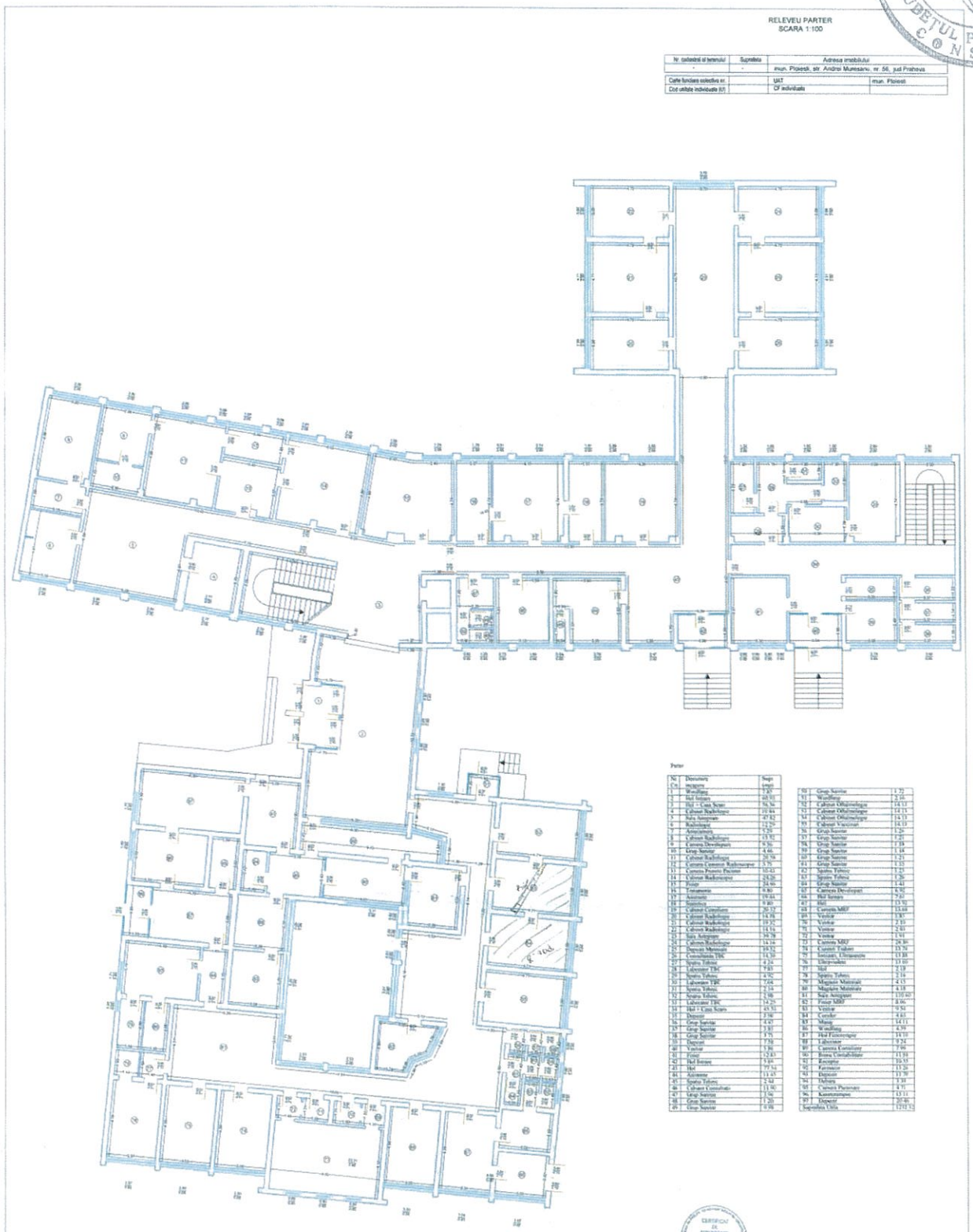
ANEXA 7

PLANURI CONSTRUCTIE

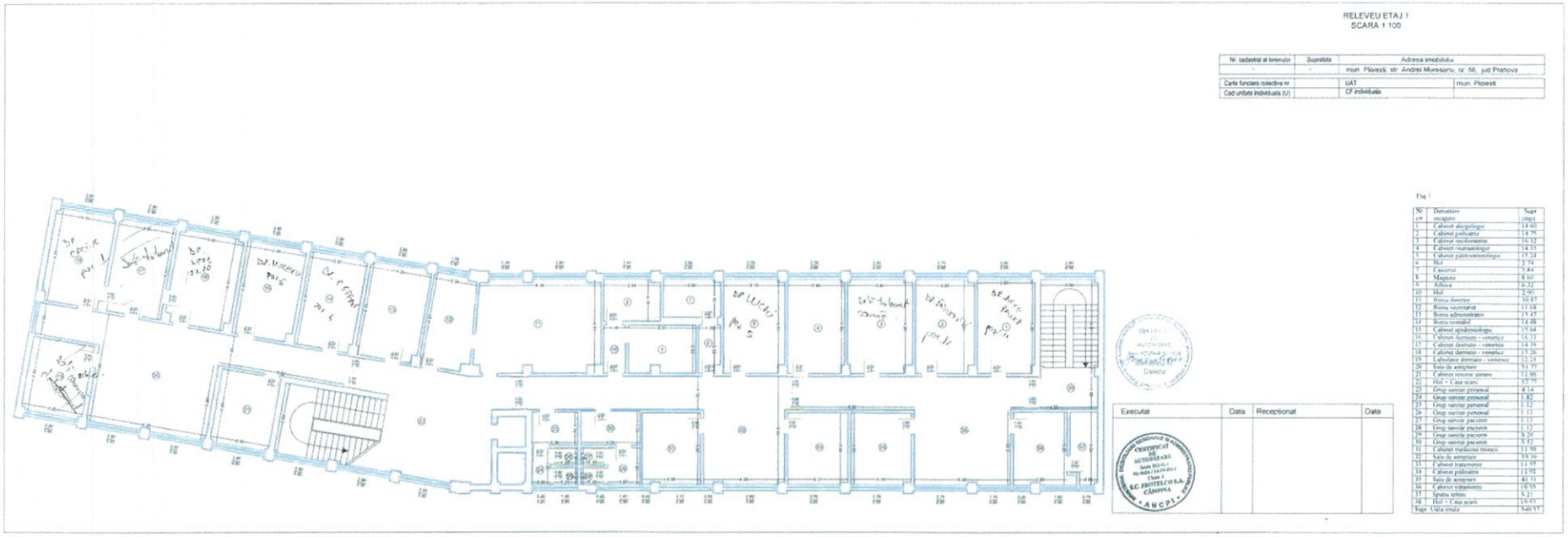
Plan SUBSOL



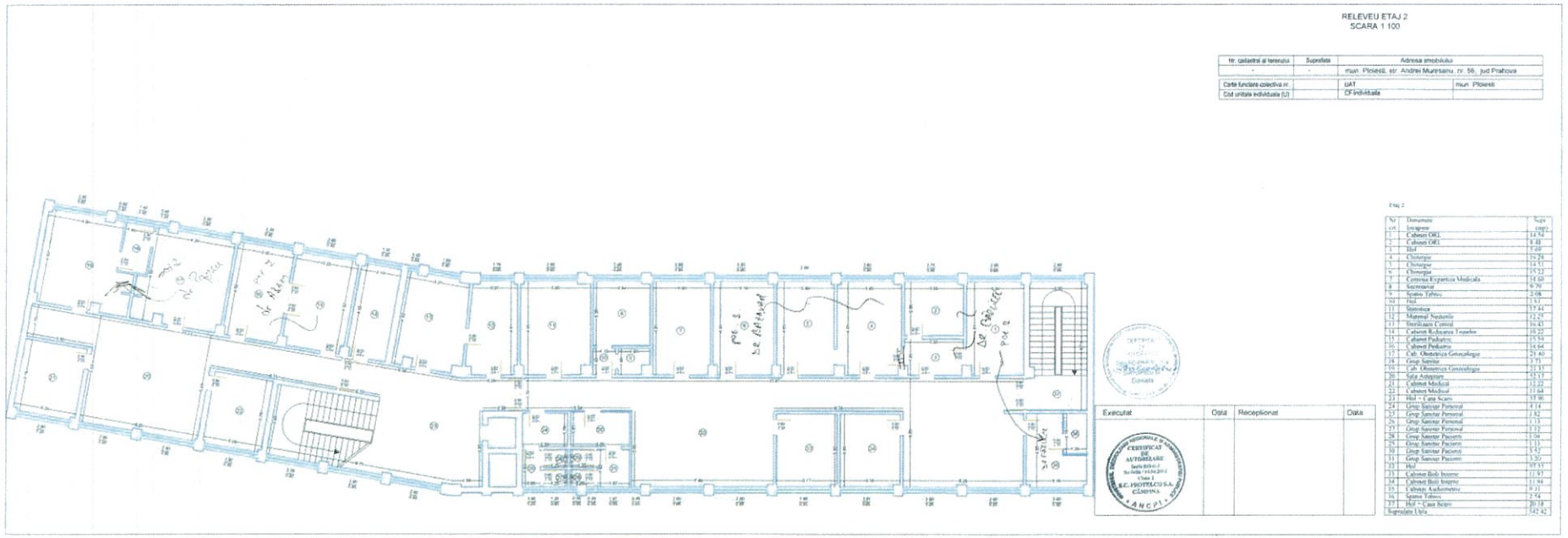
Plan PARTER



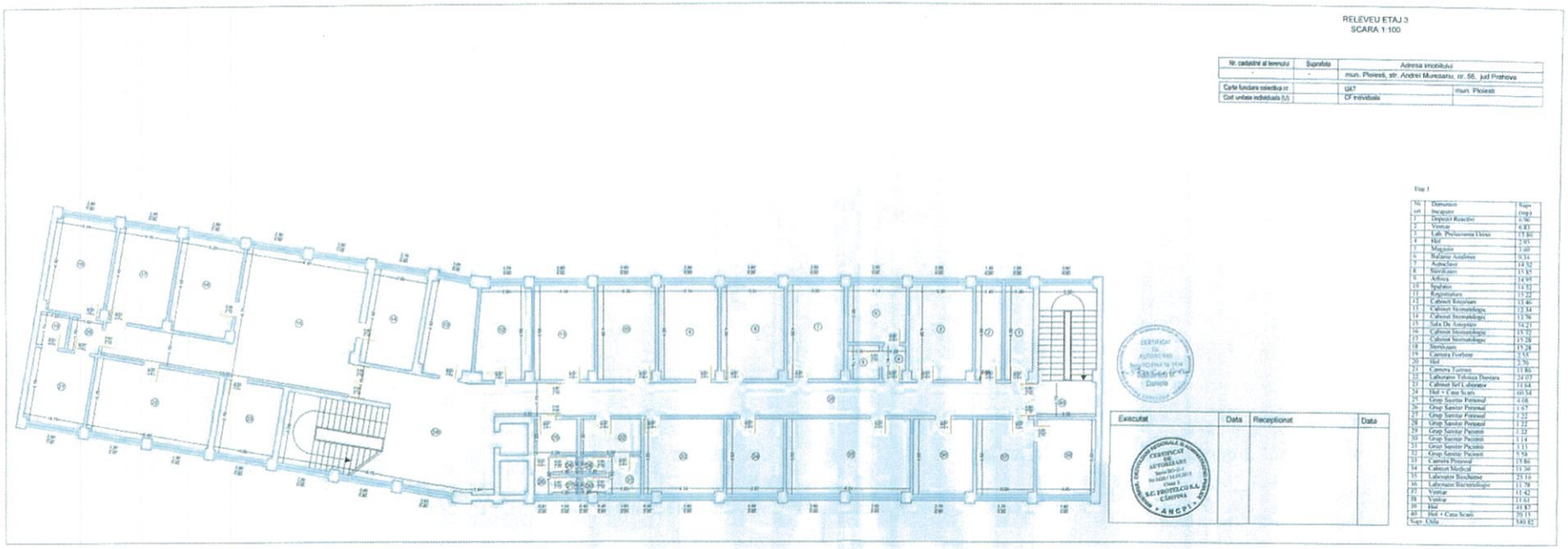
Plan ETAJ I



Plan ETAJ II



Plan ETAJ III



ANEXA 8

DIRECTIA GESTIUNE PATRIMONIU
SERVICIUL CONTRACTE

SITUATIA SPATIILOR CU DESTINATIA DE CABINETE MEDICALE IN VEDEREA

RENEGOCIERII REDEVENTEI SITUATE IN PLOIESTI, STRADA ANDREI MURESANU NR.56

Nr. Crt.	Adresa spatiu Zona	Titular contract Nr. Contract / Data Derulz contractului	Suprafata Utila/rep detinuta in baza contractelor de concesiune	Mod de folosire	Data cand expira perioada de 5 (cinci) ani	Redeventa/an
1.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Cacuc Adrian 21412/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	37,56 /	tura	06.12.2016	170,02 lei
2.	Str. Andrei Muresanu nr.56	S.C. Dr. Popescu Nicolae SRL 21406/07.12.2011 07.12.2011-04.06.2022	97,55 /	tura	06.12.2016	467,03 lei
3.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr.Bazavan Gabriel 21407/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	102,13 /	tura	06.12.2016	466,95 lei
4.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Cargas Daniela 21405/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	31,46 /	tura	06.12.2016	150,61 lei
5.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr.Lucaci Marilena 21416/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	32,99 /	tura	06.12.2016	157,94 lei
6.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Mirescu Elena Tania 21416/07.12.2011 07.12.2011-04.07.2024	37,18 /	tura	06.12.2016	177,99 lei
7.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr.Adam Mihaela 21414/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	65,05 /	tura	06.12.2016	311,43 lei
8.	Str.Andrei Muresanu nr.56	Dr.Simionescu Ana Doina 21408/07.12.2011 07.12.2011-23.02.2019	26,77 /	tura	06.12.2016	128,16 lei

1

ROMANIA JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL

9.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Gerlicel Ioana 21417/07.12.2011 07.12.2011-08.12.2026	57,95	tura	08.12.2016	277,43 lei
10.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Serb Daniela 21411/07.12.2011 07.12.2011-08.12.2026	40,26	tura	08.12.2016	192,75 lei
11.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Alexa Reluca 21416/07.12.2011 07.12.2011-08.12.2026	32,07	tura	08.12.2016	153,54 lei
12.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Radacanu Maria 21413/07.12.2011 07.12.2011-08.08.2019	31,29	tura	08.12.2016	148,81 lei

JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL ROMÂNIA

ANEXA Nr. 9
la H.C.L. 11/2017

S.C. DANINA STAR S.R.L.

Str. Gheorghe Lazar nr.25 Braşov 500090 ROMANIA
Tel: 0268.547.169 Fax: 0268.547.168
E-mail : office@daninastar.ro Web : www.daninastar.ro
Reg. Com. J 08 / 3836 / 1992 Cod Fiscal : R 3581471

Societate certificata in:
Sistemul de Management al Calitatii
Sistemul de Management de Mediu

PROIECTARE
- consultanta
- arhitectura si design;
- rezistenta si instalatii;
- urbanistica P.U.D., P.U.Z., P.U.G.;
- constructii civile si industriale;
- studii de fezabilitate.

CADASTRU - TOPOGRAFIE - GEODEZIE
- ridicari topografice;
- identificari de terenuri si puneri in posesie;
- expertize de granituire si litigii de hotare;
- intabulari titluri de proprietate;
- dezmembrari, contopiri;
- determinari puncte GPS.

EXPERTIZE - EVALUARI
- proprietati imobiliare;
- bunuri mobile;
- active corporale;
- active necorporale;
- societati comerciale;
- consultanta expertize judiciare.

RAPORT DE EVALUARE

CABINET MEDICAL INDIVIDUAL
Dr. BAZAVAN GABRIEL
situat în
Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti
str. Andrei Muresanu nr. 56

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

NR. LUCRARE: 7135 / 2016 / 2 / 3

DIRECTOR GENERAL,
Dan Zubcov

SINTEZA LUCRĂRII

S.C. DANINA STAR S.R.L., inmatriculata la O.R.C. Brasov sub nr. J08/3830/1992 si avand Codul unic de înregistrare RO 3581471, reprezentată prin ing. Dan ZUBCOV – Director General, societate membru corporativ ANEVAR cu autorizatia nr. 0487, în baza Contractului de prestari de servicii nr. 7135/2016, a efectuat raportul de evaluare a **Cabinetului medical individual Dr. BAZAVAN GABRIEL** – situat in Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56.

1.1. Obiectul supus evaluării și scopul lucrării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie imobilul amplasat în municipiul Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56, identificat prin CF 137580 – Ploiesti, nr. cad. 137580, respectiv **Cabinetul medical individual Dr. BAZAVAN GABRIEL** situat la etaj 2 – compus din cabinet consultatii + sala tratament având Au = 46,76 mp + 55,34 mp suprafete comune dependinte (39,38 mp – comun din etaj 2 – grup sanitar, hol, paliere; 4,81 mp – hol, paliere comune din etaj 1; 11,15 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter).

Aria utila totala ce revine cabinetului medical individual Au_{total} = *102,13 mp reprezinta 2,97%* din $Au_{total\ cladire}$ = 3439,07 mp.

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață în vederea concesionarii în baza HG nr. 884/2004.

Proprietarul imobilului: MUNICIPIUL PLOIESTI.

1.2. Data evaluării: 05.10.2016.

Data inspectării proprietății imobiliare: 30.09.2016

1.3. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2016
- Extras CF 137580 – Ploiesti
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- Planuri constructie
- Contract de concesiune nr. 21407/07.12.2011
- Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire, Ed. IROVAL Bucuresti, 2010
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 05.10.2016
- Inspecția efectuată de expert în data de 30.09.2016.

1.4. Valoarea propusă

În urma analizării datelor prezentate și a aplicării metodelor de evaluare adecvate, opinia evaluatorului este că *valoarea de piață* a proprietății imobiliare este:

Cabinet medical + suprafete comune: 38.707 EUR, echivalent 172.737,73 RON,

Pentru concesionare se considera o redeventa de :

15,16 EUR/an/mp, echivalent a 67,65 RON/an/mp.

curs RON / EUR = 4,4627 RON din 05.10.2016

valori obținute prin metoda costurilor – constructie, si comparatii directe – teren

(valorile nu contin TVA)

1.5. Argumente privind valoarea propusă

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabilă in condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la proprietatea imobiliară menționată mai sus;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din Romania).

Data: 05.10.2016

Evaluator autorizat,
Ing. Ioan Palici

PALICI IOAN Legitimatia Nr. 14961 Valabil 2016 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

ROMÂNIA * JUDEȚUL PRAHOVA MUNICIPIUL PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL

Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că :

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părtinitori față de vreuna din părțile implicate.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din Romania)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Activele supuse evaluării au fost inspectate personal de către evaluator.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

05.10.2016

Evaluator autorizat,
Ing. Ioan Palici

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
PALICI
IOAN
Legitimația Nr. 14961
Valabil 2016
Specializarea: EPI, EBM
- ANEVAR -

CUPRINS

Sinteza lucrării 1
Declarație de certificare 2

1. GENERALITĂȚI 4
1.1 Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluării 4
1.2 Scopul evaluării 4
1.3 Utilizarea evaluării 4
1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate. Premisele evaluării 4
1.5 Data inspecției 4
1.6 Data estimării valorii 5
1.7 Moneda raportului 5
1.8 Standardele aplicabile 5
1.9 Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare 5
1.10 Ipoteze generale 6
1.11 Conditii limitative 6
1.12 Clauza de nepublicare 6
1.13 Responsabilitatea față de terți 6

2. PREZENTAREA DATELOR 7
2.1 Descrierea juridică a proprietății imobiliare 7
2.2 Situația juridică 7
2.3 Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare 7
2.4 Descrierea proprietății imobiliare 7

3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE 9
3.1 Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare 9
3.2 Analiza cererii 9
3.3 Analiza ofertei 9
3.4 Echilibrul pieței 9

4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE 10
4.1 Date privind modul de realizare a evaluării 10
4.2 Abordarea prin comparația vânzărilor 10
4.3 Abordarea prin cost 10
4.4 Abordarea pe bază de venit 12

5. EVALUAREA CABINETULUI MEDICAL 13
5.1 Generalități 13
5.2 Cea mai bună utilizare 13
5.3 Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda comparațiilor vânzărilor 15
5.4 Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda costurilor 15
5.5 Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda capitalizării venitului 15

6. RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI 16

Anexa 1 – Evaluarea proprietatii imobiliare prin metoda costului de inlocuire
Anexa 2 – Evaluarea construcției prin metoda capitalizării venitului
Anexa 3 – Calculul cotei de constructie aferente cabinetului medical
Anexa 4 – Imagini exterioare – interioare ale policlinicii
Anexa 5 – CF 137580 – Ploiesti
Anexa 6 – Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Anexa 7 – Planuri constructie
Anexa 8 – Situatia spatiilor cu destinatia de cabinete medicale in vederea renegocierii redeventei

Capitolul 1
PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluarii

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie imobilul amplasat în municipiul Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56, identificat prin CF 137580 – Ploiesti, nr. cad. 137580, respectiv **Cabinetul medical individual Dr. BAZAVAN GABRIEL** situat la etaj 2 – compus din cabinet consultatii + sala tratament având Au = 46,76 mp + 55,34 mp suprafete comune dependinte (39,38 mp – comun din etaj 2 – grup sanitar, hol, paliere; 4,81 mp – hol, paliere comune din etaj 1; 11,15 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter).

Aria utila totala ce revine cabinetului medical individual Au_{total} = *102,13 mp reprezinta 2,97%* din $Au_{total\ cladire}$ = 3439,07 mp.

Cabinetul medical individual susmenționat este proprietatea MUNICIPIULUI PLOIESTI care are calitatea de concedent în Contractul de concesiune în favoarea concesionarului **Dr. BAZAVAN GABRIEL**.

Acest spațiu este inclus în HCL nr. 506/2011 – *Hotarire a Consiliului Local privind concesionarea spatiilor cu destinatie medicala din Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti situat in Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56.*

1.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață în vederea concesionarii în baza HG nr. 884/2004.

1.3. Utilizarea evaluării

Prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Municipiului Ploiesti, în calitate de **client** și Cabinetul medical concesionat de **Dr. BAZAVAN GABRIEL** în calitate de **destinatar**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate Premisele evaluarii

Metodologia de calcul ține cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare. Avand in vedere cerintele beneficiarului, baza de evaluare va fi ***valoarea de piata*** *(conform SEV 100 – Cadrul general).*

Valoarea de piata, conform SEV 100 – Cadrul general, este *suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluarii, intre un cumparator hotărât si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepărtinitoare,, dupa un marketing adecvat și in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.*

Metodologia de evaluare aplicata include abordarea prin costuri si abordarea pe bază de venit.

Abordarea prin costuri se bazează pe estimarea valorii de inlocuire prin costul de inlocuire net, tinind seama de deprecierile fizica, functionala si externa aplicate constructiei.

Abordarea pe baza de venit se bazează pe determinarea valorii proprietatii prin metoda actualizarii veniturilor pe care le poate obține proprietarul prin concesionarea sau închirierea acesteia.

Premisa evaluării este –utilizarea în continuare a proprietății imobiliare ca și cabinet medical.

1.5. Data inspecției

Inspectia proprietatii a fost realizata in 30.09.2016. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (stare fizica, descriere, activitate desfasurata).

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau defecte ascunse ale proprietatii.

1.6. Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data de 05.10.2016, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data evaluarii este **05.10.2016.**

1.7. Moneda raportului. Modalități de plată

Opinia finală a evaluării va fi prezentata in RON si in EUR. Cursul de schimb utilizat pentru transpunere este de **4,4627 RON/EUR**, comunicat de BNR pentru data de 05.10.2016.

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atâta vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (cursul de schimb si evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.). Valorile exprimate nu contin TVA.

1.8. Standardele aplicabile

Metodologia de calcul a „*valorii de piață*" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportarea evaluării
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

Procedura de evaluare parcurge următoarele etape:

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

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

1.9 Sursele de informații care au stat la baza intocmirii raportului de evaluare

Informatiile si sursele de informatii utilizate in acest raport sunt:

- CF 137580 – Ploiesti
- Planuri ale constructiei
- Informatii culese pe teren de catre evaluator (privind pozitionarea, zona in care este amplasata proprietatea, etc.);
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata municipiului Ploiesti, informatii privind cererea si oferta preluate de la agentii imobiliare si din publicatii de profil;
- Adresele de pe internet: www.imobiliare.ro., www.equinox.ro.
- Responsabilitatea asupra veridicitatii informatiilor preluate de la solicitantul lucrării apartine celor care le-au pus la dispozitia evaluatorului.

1.10. Ipoteze generale

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar 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;

- Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidentiate ale proprietatii. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru existenta vreunui contaminant si nici nu ne angajam pentru o expertiza sau o cercetare stiintifica necesara pentru a fi descoperit.
- Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul nu a facut o expertiza tehnica a bunurilor sau a partilor componente, nici nu a inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna corespunzatoare unei exploatari normale. Opinia asupra starii partilor neexpertizate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea lor.
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.11. Condiții limitative

- Orice alocare a valorii totale estimate in acest raport, nu trebuie utilizata in combinatie cu nici o alta evaluare, in caz contrar ele fiind nevalide.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu confera dreptul de publicare
- 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.

1.12. 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 evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.3, atrage dupa sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.13. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct.1.3. Raportul este confidențial, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Capitolul 2
PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea juridică a proprietății imobiliare

Date generale privind dreptul de proprietate:

Dreptul de proprietate este dreptul real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Identificarea proprietății imobiliare ce face obiectul acestui raport s-a făcut pe baza documentelor prezentate de client.

Cabinetul medical evaluat în prezenta lucrare este identificat prin *„Situatia spatiilor cu destinatia de cabinete medicale in vederea renegocierii redeventei situate in Ploiesti, strada Andrei Muresanu nr. 56"* și este compus din cabinet consultatii + sala tratament având Au = 46,76 mp + 55,34 mp suprafete comune dependinte (39,38 mp – comun din etaj 2 – grup sanitar, hol, paliere; 4,81 mp – hol, paliere comune din etaj 1; 11,15 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter).

În Anexa 8 este prezentată *Situatia spatiilor cu destinatia de cabinete medicale in vederea renegocierii redeventei situate in Ploiesti, strada Andrei Muresanu nr. 56.*

2.2. Situația juridică

Cabinetul medical susmenționat este proprietatea MUNICIPIULUI PLOIESTI care are calitatea de concedent în Contractul de concesiune în favoarea concesionarului **Dr. BAZAVAN GABRIEL.**

Se evalueaza dreptul de proprietate aparținând MUNICIPIULUI PLOIESTI pentru proprietatea imobiliară situată în Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr.56 – Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti.

În Anexa 3 este prezentat calculul cotei de constructie si teren aferente cabinetului medical.

În Anexa 7 sint prezentate planurile proprietății imobiliare întocmite de S.C. PROTELCO S.A. Campina, puse la dispoziție de către client și însușite de evaluator în urma inspecției efectuate în data de 30.09.2016.

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 30.09.2016, în prezența concesionarilor. Au fost preluate și analizate informații referitoare la proprietate, s-au realizat descrieri ale proprietății.

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se află în zona mediana a municipiului Andrei Muresanu, respectiv zona B de amplasare (conform HCL 553/21.11.2011).

Caracterul preponderent al zonei este rezidential, combinat cu spații comerciale, etc.

Unități edilitare: rețele urbane de energie electrică, apă, canalizare, gaze, telefonie, cablu TV.

Gradul de poluare (rezultat din observații ale evaluatorului, fără expertizare): absența poluării.

Ambient: liniștit.

Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:

Zona mediana, amplasare buna, dotări și rețele edilitaree bune. Poluare absentă. Ambient civilizat.

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Cabinetul medical evaluat este situat în Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr.56 – Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti, și este identificat prin Documentatia cadastrala efectuata de S.C. PROTELCO S.A. Campina.

Proprietatea imobiliara, situata intr-o constructie S+P+3E edificata in anul 1980, este compusa din cabinete medicale, birou administrator, holuri, grupuri sanitare.

Clădirea – este o construcție tip S+P+3E, din ziduri portante de caramida, fundatie continua din beton armat.

Planșeele sint din beton armat, pereții din cărămidă, iar învelitoarea clădirii este tip terasă cu termohidroizolatie.

Finisajele interioare actuale sunt de calitate medie – tencuieli pe zidărie de cărămidă și glet de ipsos atât la pereți cât și la tavane. Tâmplăria exterioară este din lemn de rasinoase cu geamuri duble.

Pardoselile sunt: gresie in cabinetele medicale, si mozaic in celelalte incaperi si holuri.

Încălzirea se face cu agent termic livrat de DALCHIA Ploiesti.

Iluminatul se face prin corpuri de iluminat de tip fluorescent.

Ca și instalații: alimentarea cu energie electrică se face din rețeaua stradală existentă. Instalația electrică cuprinde circuite separate pentru iluminat și circuite pentru prize. Alimentarea cu apă se face prin rețeaua stradală existentă, iar apele menajere se evacuează la rețeaua centralizată de canalizare a municipiului.

Starea tehnică a clădirii este "buna".

Calculul suprafețelor s-a făcut pe baza cotelor din planșele anexate puse la dispozitie de beneficiar, rezultind urmatoarele:

- Suprafata construita, Ac = 1232,32 mp
- Suprafata desfasurata, Ad = 4086,8 mp
- Suprafata utila totala, Au_{totala} = 3439,07 mp, din care:
  - Suprafata utila subsol, Au_{subsol} = 582,94 mp
  - Suprafata utila parter, Au_{parter} = 1232,32 mp
  - Suprafata utila etaj I, $Au_{etaj\ I}$ = 540,57 mp
  - Suprafata utila etaj II, $Au_{etaj\ II}$ = 542,42 mp
  - Suprafata utila etaj III, $Au_{etaj\ III}$ = 540,82 mp
- Inaltimea medie, Hmed = 3,0 m.

Capitolul 3
ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

3.1. Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare

Piața reprezintă un mediu în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor.

Conceptul de piață este reprezentat de capacitatea cumpărătorilor și a vânzătorilor de a-și desfășura activitatea fără restricții. Participanții din piață pot fi cumpărători, vânzători, proprietari, debitori, creditori, investitori sau intermediarii.

La momentul actual, municipiul Ploiesti dispune de spitale, policlinici, peste 100 de farmacii, circa 150 de cabinete medicale si peste 200 de cabinete stomatologice

Piața studiată, pentru cabinetele medicale, este cea a acestor feluri de spații situate în construcții independente, în apartamente situate în blocuri de locuințe sau case, în spații similare celor comerciale de la parterul blocurilor de locuințe.

Natura zonei studiate este: cartier rezidențial de case si blocuri situat in zona mediana a municipiului Ploiesti.

3.2. Analiza cererii

Cererea reprezintă numărul de proprietăți de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care factorii: populația, venitul, prețurile viitoare și preferințele consumatorilor rămân constante.

In prezent se manifesta o cerere în creștere pentru spații destinate cabinetelor medicale sau conexe actului medical, cererea fiind valabilă pentru spații medicale moderne și cu dotări la nivelul tehnicii actuale și a standardelor medicale ale U.E..

3.3. Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp.

Oferta de spatii medicale este mare fata de cerere, acest fapt datorindu-se posibilitatilor reduse de cumparare a cadrelor medicale, posibilitati coroborate cu faptul ca bancile nu ofera credite avantajoase.

3.4. Echilibrul pieței

In acest moment piata este dezechilibrata, deoarece oferta este relativ mare iar cererea este scazuta, ca urmare a faptului că puterea de cumpărare a angajaților din sistemul medical este redusă, cu puține excepții care au reușit să dezvolte o bază privată a sistemului medical românesc.

Totuși, se prezumează că sistemul medical privat va lua amploare odata cu reducerea efectelor crizei economice si relansarea economica precum si cu relaxarea creditarilor.

Din analiza bazei de date proprii, prețurile pentru proprietăți similare (cabinete medicale in cladiri independente) sint cuprinse între 250 EUR/mpAd și 400 EUR/mpAd, iar chiriile pentru astfel de spații sînt cuprinse între 5 – 10 EUR/mp/lună.

Capitolul 4
EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Date privind modul de realizare a evaluării

Selectarea metodelor de evaluare cât și modalitățile de aplicare s-a făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai apropiată de cea la care ar fi încheiată tranzacția.

La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație.

Evaluatorul prezintă în raport elemente descriptive, fotografii ale proprietății imobiliare, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia și a ajuta la determinarea aprecierilor calitative și cantitative.

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Evaluările bazate pe piață utilizează, în mod normal una sau mai multe abordări în evaluare, prin aplicarea principiului substituției, utilizând informații derivate din piață. Acest principiu arată că o persoană prudentă nu va plăti pentru un bun sau serviciu mai mult decât costul de achiziții pentru un bun sau serviciu acceptabil ca substitut, în absența factorilor timp, risc sau neadecvare. Costul cel mai mic al celei mai bune alternative, pentru un bun substitut sau pentru un bun identic, va tinde să reflecte valoarea de piață.

În prezenta lucrare se estimează "*Valoarea de piață*".

Valoarea de piață a proprietății imobiliare poate fi estimată prin următoarele abordări:

- prin comparația vânzărilor;
- prin cost;
- pe bază de venit.

4.2. Abordarea prin comparația vânzărilor

Această metodă analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru proprietăți similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate in mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor efectuate în zona.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea imobiliară „de evaluat" și celelalte proprietăți deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Estimarea valorii proprietății imobiliare se realizează conform relației:

valoarea proprietății evaluate = prețul proprietății comparabile ± corecții

4.3. Abordarea prin cost

S-a realizat prin aplicarea *metodei costurilor de inlocuire,* metodă care constă în aplicarea costurilor unitare pentru diferite componente ale clădirii, exprimate în unități de măsură adecvate.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

1. Stabilirea costului de constructie a unei clădiri similare noi cu ajutorul lucrarii "Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire", ed. IROVAL, 2010;

2. Determinarea valorii rămase la acelasi nivel de preturi, pe baza Normativului P135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999 si care stabileste coeficienti de uzura fizica a mijloacelor fixe din grupa 1 – constructii).

Pentru determinarea valorilor unitare si totale a fiecarui obiect de constructii ce se evalueaza se parcurg urmatoarele etape:

• documentatie privind cladirea care urmeaza a fi evaluata, prin studierea planurilor partiale puse la dispozitie de client;

• cercetarea obiectului la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente;

• se efectuaza incadrarea cladirii intr-unul din tipurile de clădiri ale căror costuri sînt calculate în "Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire", ed. IROVAL, 2010;

• se calculeaza valoarea unitara si totala a construcției similare noi;

• se stabileste valoarea ramasa prin diminuarea valorii de inlocuire cu pierderea de valoare datorita deprecierilor care afecteaza cladirea.

Determinarea valorii rămase, prin estimarea deprecierii cumulate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de înlocuire brut al construcției similare noi, ce există la construcția existentă, din cauze **fizice, funcționale** sau **externe**.

Formula folosită este:

Cost brut – Depreciere = Valoare, respectiv:

CIN = Cost de înlocuire brut (nou) – Deprecieri(fizică + funcțională + externă)

În cazul prezentei lucrări s-a luat în considerare deprecierea fizică estimată pe baza Normativului P 135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999) care stabileste coeficientii de uzura fizica a mijloacelor fixe din grupa 1 – constructii.

Conform anexei 45 din Normativul P135/99, ponderea subansamblelor unei clădiri din întregul acesteia, se prezintă astfel:

- Structura de rezistență - pondere 40%
- Închideri și compartimentări - pondere 17%
- Finisaje - pondere 25%
- Instalații - pondere 18%

În cadrul inspecției efectuate asupra imobilului evaluat, se apreciază prin observare directă deprecierea fizică a fiecărui subansamblu, iar prin cumulare ponderată rezultă deprecierea fizică totală a imobilului.

Deprecierea functionala este pierderea de valoare a proprietatii ca rezultat al progresului în domeniul asistentei medicale. Deprecierea functionala este independenta de orice deteriorare fizica a proprietatii. Având în vedere că la data evaluării, cabinetul medical se ridica la standardele actuale, evaluatorul apreciaza o **depreciere functionala 0%.**

Deprecierea externă este pierderea de valoare a proprietatii ca rezultat al actiunii unor factori externi activului. Factorii de baza in deprecierea economica sunt: cererea redusa, concurenta acerba, scăderea nivelului de trai al populatiei.

Avand in vedere că la momentul actual, cu toate ca sintem intr-o continua criza economico – financiara, spatiul este utilizat in limite de functionare, evaluatorul apreciaza o **depreciere externă 0%.**

4.4. Abordarea pe bază de venit

Abordarea pe baza de venit, ia în considerare valoarea prezentă a beneficiilor viitoare ca procedeu de măsurare a valorii.

Capitalizarea veniturilor, este una din metodele prin care veniturile viitoare previzionate (așteptate) sunt convertite în valoare. Principalii termeni utilizați în abordarea pe bază de venit sînt:

- Venitul net din exploatare (VNE), care reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare. Venitul net din exploatare se exprimă ca o sumă anuală.
- Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată de piață și rezultă dintr-o comparație a vânzărilor de proprietăți comparabile. Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparației directe – analiza tranzacțiilor recente de proprietăți comparabile.
- Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultă dintr-o analiză comparativă pe ramura.

Capitalizarea veniturilor este procesul de transformare a unei serii de tranșe periodice anticipate de venit, în valoarea lor prezentă. Folosirea capitalizării veniturilor în valoarea proprietăților imobiliare este bazată pe premiza că valoarea este suma prezentă a beneficiilor previzionate sau anticipate exprimate în bani.

Evaluarea se face din punctul de vedere al unui investitor interesat și informat și este bazată pe venitul produs de proprietate, mai puțin pierderile din neocuparea integrală a proprietății – spații neocupate, neâncasarea la timp a chiriei, alte venituri nerealizate.

Formula de calcul este:

Valoarea proprietății imobiliare = Venit / rata de capitalizare

Capitolul 5
EVALUAREA CABINETULUI MEDICAL

5.1. Generalități

Cabinetul medical evaluat în prezenta lucrare face parte integrantă din imobilul situat în Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr.56 – Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti.

Având în vedere acest fapt, evaluarea se va realiza pentru întreg imobilul, urmând ca în final să se realizeze alocarea valorii pentru spatiul studiat.

5.2. Cea mai bună utilizare

Conceptul de ***cea mai buna utilizare*** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare.

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

Cea mai buna utilizare este determinata de fortele competitive de pe piata. Analiza se poate realiza in doua cazuri: (1) cea mai buna utilizare a terenului considerat liber si (2) cea mai buna utilizare a terenului construit.

Exista patru conditii care trebuie respectate simultan, prin prisma carora se realizeaza aceasta analiza. Cea mai buna utilizare trebuie sa fie: *admisibila legal, fizic posibila, financiar fezabila si maxim productiva.*

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează valoare, evaluatorul putând începe selecția de la proprietăți comparabile și să estimeze valoarea terenului.

În ce privește utilizarea terenului construit, se menționează următoarele aspecte:

- terenul deținut în proprietate indiviză este ocupat in proportie de ≈20%;
- imobilele existente în zonă sunt de natura spatiilor rezidențiale, fapt ce determină drept cea mai bună utilizare a terenului construit **utilizarea actuală.**

5.3. Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda comparațiilor vânzărilor

Abordarea prin metoda comparațiilor vânzărilor compară proprietatea de evaluat cu alte proprietăți similare.

În abordarea prin metoda comparațiilor vânzărilor trebuie să existe o bază rezonabilă pentru comparații prin referirea la proprietăți imobiliare similare. Aceste proprietăți imobiliare similare trebuie să funcționeze în acelasi domeniu de activitate ca si subiectul evaluat sau într-un domeniu care răspunde acelorasi variabile economice. Comparația trebuie făcută într-o manieră clară si fără ambiguități.

Negasindu-se proprietati comparabile, cu aceleasi functiuni, care sa constituie baza de estimare a unei valori de piata – nu s-a aplicat aceasata metoda de evaluare.

5.4. Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda costurilor

Evaluarea construcției prin metoda costurilor s-a realizat prin costuri segregate, respectiv incadrarea in niste tipuri generice, tipuri la care s-au estimat costuri de inlocuire brute actuale tinand cont de structura constructiva, destinatie, dotari.

Costul de inlocuire brut unitar s-a multiplicat cu suprafața desfasurată a cladirii rezultand astfel *costul de inlocui brut total*; aplicand deprecierea constatata la inspectia pe teren si o depreciere

funcțională de 0% datorată adecvării funcționale a clădirii cu standardele actuale în domeniul sănătății, precum si o depreciere externa de 0%, s-a obtinut *costul de inlocuire net al cladirii*:

Valoarea constructiei estimata prin metoda costurilor, conform Anexei 1:

4.848.790 RON = 1.086.515 EUR

5.5. Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda capitalizării venitului

Pentru estimarea valorii prin capitalizarea venitului se aplica o serie de ipoteze speciale enuntate in Anexa 2.

Valoarea constructiei estimate prin metoda capitalizării venitului, conform Anexei 2:

4.790.039 RON = 1.073.350 EUR

Capitolul 6
RECONCILIEREA ȘI ALOCAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea intregii constructii obtinuta prin cele două abordări este următoarea:

Metoda costurilor: **1.086.515 EUR, respectiv 4.848.790 RON**

Metoda capitalizării venitului: **1.073.350 EUR, respectiv 4.790.039 RON**

Valoarea de piață în opinia evaluatorului este **valoarea obținută prin metoda costului de inlocuire**, care ține seama de dimensiunile generice ale proprietății, de costurile de realizare a acesteia și de deprecierile pe care le prezintă.

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, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport.

Valoarea estimata se refera la proprietatea imobiliară situată in Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56.

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata.

Valoarea nu contine taxa pe valoarea adaugata.

În concluzie :

Valoarea de piață a întregii constructii este :

1.086.515 EUR

echivalent **4.848.790 RON**

curs RON / EUR = 4,4627 RON din 05.10.2016.

Alocarea valorilor se face astfel:

- Valoarea construcției, estimate prin metoda costurilor, conform Anexei 1, este:
  - **1.086.515 EUR, respectiv 4.848.790 RON**
  - **respectiv: 379 EUR/mpAu, respectiv 1.692 RON/mpAu**

Alocarea valorilor pentru cabinetul medical** concesionat de **Dr. BAZAVAN GABRIEL

Valorile aferente spatiului conform Anexei 8 sînt:

Au_{total} = 102,13 mp (reprezinta 2,97% din Au_{total} = 3439,07 mp)

Corespunzător acestor valori și a valorii proprietății imobiliare

- Valoarea cabinetului medical și a părților de uz comun aferente:

$Vcabinet = Au_{total} \cdot V_{unitară}$

Vcabinet = 102,13 mp · 379,0 EUR/mp = 38.707 EUR

Vcabinet = 38.707 EUR, respectiv ≈ 172.737,73 RON

Pentru concesionare se considera o redeventa de :
15,16 EUR/an/mp, echivalent a 67,65 RON/an/mp.
curs RON / EUR = 4,4627 RON din 05.10.2016.

Evaluator autorizat,
ing. Ioan Palici

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - PALICI IOAN Legitimația Nr. 14961 Valabil 2016 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

ANEXA 1

EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE PRIN METODA COSTULUI DE INLOCUIRE

CENTRUL DE DIAGNOSTIC SI TRATAMENT PLOIESTI

Proprietar: MUNICIPIUL PLOIESTI
Denumire și adresă obiectiv: CENTRUL DE DIAGNOSTIC SI TRATAMENT Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56
Data evaluării: 05.10.2016
Suprafața construită Sc (mp) = 1,232.3
Suprafața desfașurat construită **Sdc (mp) =** **3,439.1**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (RON/mp)	Total cost (RON)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Coeficient actualizare	Cost total (RON)
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
					1.006	1.036		
Suprastructură / Structură								
1	**7CLBTIPB**	3,439.1	846.0	2,909,453.2	1.006	1.036	1.1674	**3,539,882.2**
	Total							**3,539,882.2**
Finisaj interior								
1	**FICLBTIPB**	3,439.1	934.7	3,214,498.7	1.006	1.036	1.0569	**3,540,828.5**
	Total							**3,540,828.5**
Instalații electrice								
1	**IECLBTIPB**	3,439.1	141.5	486,628.4	1.006	1.036	1.0244	**519,546.9**
	Total							**519,546.9**
Instalații sanitare								
1	**ISCLBTIPB**	3,439.1	107.1	368,324.4	1.006	1.036	0.9983	**383,221.0**
	Total			0.0				**383,221.0**
Instalații de încălzire cu / fară ventilație								
1	**IVCLBTIPB**	3,439.1	132.0	453,957.2	1.006	1.036	1.0198	**482,489.3**
	Total							**482,489.3**
Terasă								
1	**TERNECIRC**	1,232.3	439.4	541,481.4	1.006	1.036	0.9981	**563,268.3**
	Total							**563,268.3**
Finisaj fațadă clădire (calcul pentru suprafețele opace)								
1	**FVINAR**	2,579.3	149.4	385,347.8	1.006	1.036	1.036	**401,615.6**
	Total							**401,615.6**

TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON)	**9,430,851.8**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON/MP)	**2,742.3**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (RON)	**7,605,525.7**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (RON/MP)	**2,211.5**

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii CENTRULUI DE DIAGNOSTIC SI TRATAMENT

Sdc (mp) = 3,439.1

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (RON)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată**(1)** (RON)	Valoare rămasă actualizată (EUR)
1	Structură de rezistență	3,539,882.2	30%	2,477,917.5	555,250.7
2	Finisaj	3,540,828.5	40%	2,124,497.1	476,056.4
3	Instalații electrice	519,546.9	40%	311,728.1	69,851.9
4	Instalații sanitare	383,221.0	40%	229,932.6	51,523.2
5	Instalații de încălzire	482,489.3	40%	289,493.6	64,869.6
6	Învelitori și terase	563,268.3	40%	337,961.0	75,730.2
7	Fațadă	401,615.6	40%	240,969.4	53,996.3
Total cost cu tva (RON)		**9,430,851.8**		**6,012,499.3**	**1,347,278.4**
Total cost cu tva (RON/MP)		**2,742.3**		**1,748.3**	**391.8**
Total cost fără tva (RON)		**7,605,525.7**		**4,848,789.8**	**1,086,514.8**
Cost Ad fără tva (RON/mp; EUR/mp)				**1,409.9**	**316**
Cost Au fără tva (RON/mp; EUR/mp)				**1,691.9**	**379**

Note:

(1) Valoarea rămasă actualizată reprezintă costul de înlocuire brut (CIB) minus uzura fizică.

- **Pentru determinarea costului de înlocuire net (CIN) evaluatorul estimeaza ca deprecierea funcțională și deprecierea externă au valoarea 0.**
- **Cursul valutar la data evaluarii:** 4.4627 **RON/EUR**

Întocmit
Evaluator autorizat,
Ing. Ioan PALICI

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - PALICI IOAN Legitimatia Nr. 14961 Valabil 2016 Specializarea: EPI, EBM - ANEVAR -

ANEXA 2

EVALUAREA CONSTRUCTIEI PRIN METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI

Metoda are la bază următoarea relație :

Valoarea proprietății imobiliare = Venit / rata de capitalizare

Pentru estimarea valorilor chiriei de piata si a ratei de capitalizare se considera valabile valorile indicate de lucrarea « Valoarea oriunde este ea » nr. 11/06.2016 editata de ANEVAR.

Pentru insusirea acestor valori se considera valabile urmatoarele ipoteze speciale :

1. *Se asimileaza cabinetele medicale cu spatiile de birouri amplasate in cladiri de birouri de clasa B.*
2. *In cazul municipiului Ploiesti – considerat secundar pe piata birourilor – informatiile despre chiriile practicate se bazeaza pe cladirile de birouri moderne, indiferent de locatie.*
3. *Chiriile raportate sunt de tip contractual (nu se iau in considerare facilitatile acordate de catre proprietar : luni de chirie gratuita, contributie proprietar la amenajare spatiu, etc.).*
4. *Rata de capitalizare este estimata ca fiind raportul dintre Venitul Net din Exploatare (dupa deducerea din Venitul Brut Potential a cheltuielilor de exploatare si a pierderilor cauzate de gradul de neocupare) si pretul de tranzactionare / preturi negociate. In cazul oraselor secundare au fost destul de putine tranzactii transparente in ultimii ani, prin urmare este dificil de estimat rata de capitalizare.*
5. *Avind in vedere ipotezele speciale anterioare se adopta ca valabile pentru abordarea prin capitalizarea venitului valorile estimate de DARIAN DRS, astfel :*
   - ***Chirie contractuala cladire clasa B : 6 EUR / mp / luna***
   - ***Rata medie de neocupare : 15%***
   - ***Rata de capitalizare : 10%***
6. *Se considera suprafata utila inchiriabila ca fiind ≈60% din Au total = 3439,07 mp.*
   Au inchiriabil = Au total x 60%
   Au inchiriabil = 3439,07 x 60% = 2063,44 mp.

Detalii	Ipoteze	Calcul
Suprafata utila (mp) de inchiriat		***2,063.44***
Chiria lunara/mp de piata (valoarea medie)		***6.0***
Chiria lunara/mp practicata de firma		***6.0***
Chiria lunara (EUR/luna)		***12380***
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		148,560
Total VBP (eur/an)		148,560
Grad de ocupare		85%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		126,276
Total VBE (EUR/an)		126,276
Cheltuieli exploatare	15%	18,941
Venit net efectiv (EUR/an)		107,335
Total VNE (EUR/an)		107,335
Rata de capitalizare conform Anexei		10.0%
Multiplicator		10.00
Valoare randament (EUR)		***1,073,346***
rotund, EUR		**1,073,350 €**
Curs valutar la data evaluarii: 05.10.2016		**4.4627**
rotund, RON		**4,790,039**

Nota: 1. Cheltuieli exploatare: impozite, cheltuieli de reparatii, management, asigurari etc.

Evaluator autorizat:
Ing. Ioan PALICI

ANEXA 3

Calculul cotei de construcție aferente

Cabinetului medical concesionat de **Dr. BAZAVAN GABRIEL**

1. **Date de calcul**

Conform Anexei 7 – Planurile constructiei:

- **Aria utila a spatiului, $Au_{cabinet}$ = 46,76 mp**
- **Aria utila a spatiilor comune dependinte, $Au_{dependinte}$ = 55,34 mp**
- **Aria utila a spatiului + Aria utila a spatiilor comune dependinte, Au_{total} = 102,13 mp**
  Suprafetele spatiilor comune dependinte sint: 39,38 mp – comun din etaj 2 – grup sanitar, hol, paliere; 4,81 mp – hol, paliere comune din etaj 1; 11,15 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter.

  Conform pct.2.4:
  - Suprafata utila totala a constructiei, Au_{totala} = 3439,07 mp

- **Aria utila a spatiului + Aria utila a spatiilor comune dependinte reprezinta 2,97% din Au_{totala} = 3439,07 mp**

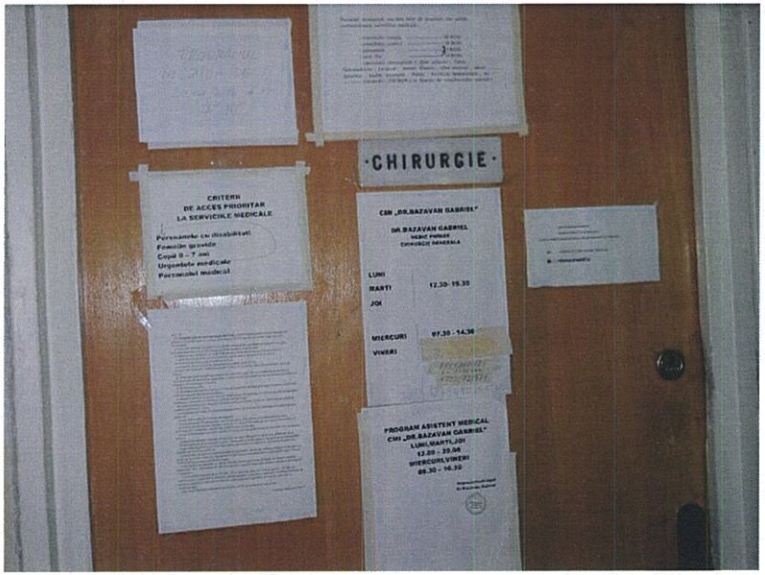
- Total de plata:

  $\underline{Au_{total} = 46,76 \text{ mp} + 55,34 \text{ mp} = 102,13 \text{ mp}}$

Evaluator autorizat:
Ing. Ioan PALICI

ANEXA 4

IMAGINI EXTERIOARE – INTERIOARE ALE POLICLINICII


CHIRURGIE
CRITERII
DE ACCES PRIORITAR
LA SERVICIILE MEDICALE
Persoanele cu dizabilitati
Femeile gravide
Copii 0 - 7 ani
Urgentele medicale
Personalul medical
CAB „DR.BAZAVAN GABRIEL"
DR.BAZAVAN GABRIEL
MEDIC PRIMAR
CHIRURGIE GENERALA
LUNI
MARTI 12.30-19.30
JOI
MIERCURI 07.30 - 14.30
VINERI
PROGRAM ASISTENT MEDICAL
CAB „DR.BAZAVAN GABRIEL"
LUNI,MARTI,JOI
12.00 - 20.00
MIERCURI,VINERI
08.30 - 16.30

ANEXA 5

CARTE FUNCIARA NR. 137580 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploiesti

Nr.cerere	49372
Ziua	27
Luna	06
Anul	2014

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan
Adresa: Ploiesti, Strada Andrei Muresanu, nr. 56

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	137580	Din acte: 6290; Masurata: 6290	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	137580-C1	Ploiesti, Strada Andrei Muresanu, nr. 56	NU ESTE REABILITATA TERMIC, ARE LIFT

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate			Observatii / Referinte
49372 / 27.06.2014			
	Act administrativ nr. 72, din 01.04.2003, emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI, act administrativ nr. 514/19-12-2013 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI; act administrativ nr. 203/28-05-2014 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI;		
B1	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1		A1, A1.1
	1	**MUNICIPIUL PLOIESTI**, CIF: 2844855, (domeniu public)	-

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

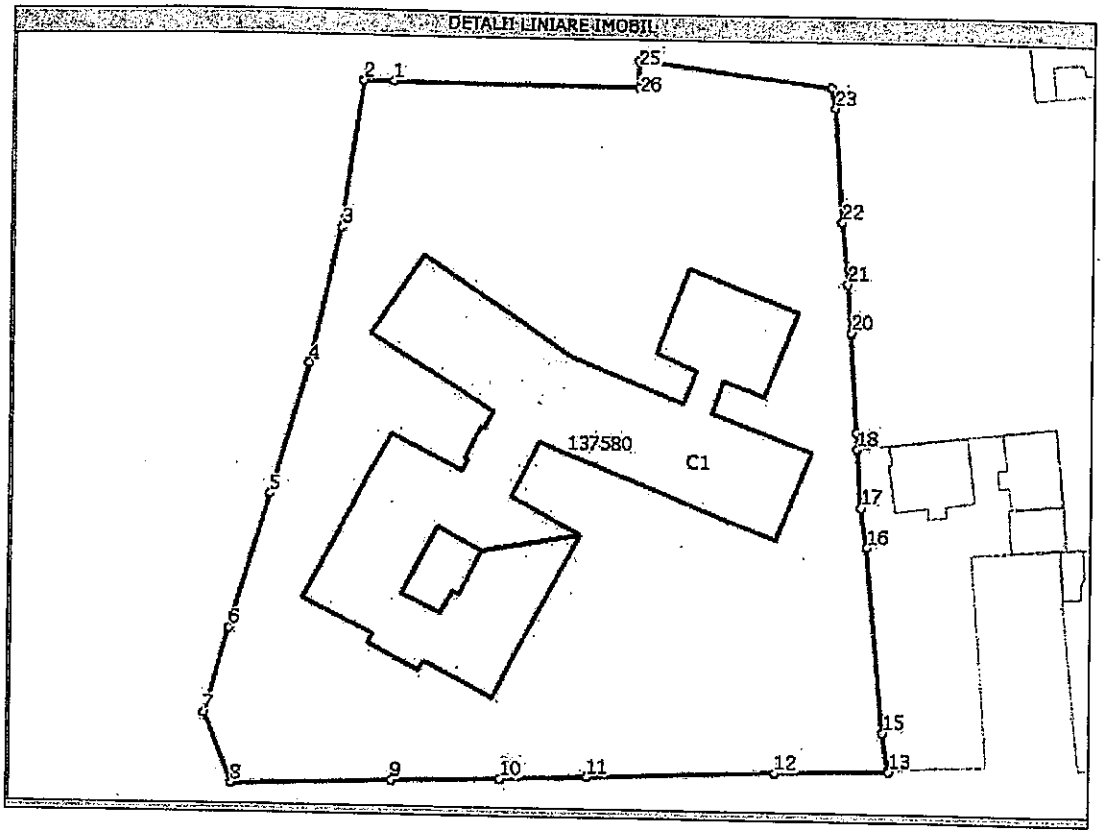
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Ploiesti, Strada Andrei Muresanu, nr. 56

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
137580	6290	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:6290	-	-	-	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	137580-C1	constructii administrative si social culturale	Din acte:1479; Masurata:1479	Cu acte	NU ESTE REABILITATA TERMIC, ARE LIFT

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (**) (m)
1	2	3,8
3	4	17,5
5	6	17,8
7	8	9,5
9	10	13,6
11	12	23,3

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (**) (m)
2	3	18,7
4	5	17,3
6	7	11,2
8	9	20,0
10	11	11,1
12	13	14,2

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (**) (m)
13	14	0,1
15	16	23,6
17	18	7,4
19	20	12,4
21	22	7,7
23	24	2,6
25	26	3,3

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (**) (m)
14	15	4,8
16	17	5,0
18	19	2,2
20	21	6,2
22	23	14,4
24	25	24,0
26	1	31,1

**** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.**
***** Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.**

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211,

Data soluționării,
15/07/2014

Asistent-registrator,
MADALINA CLAUDIA STANCUTU

(semnătura)

Referent,

STAN EMILIA
REFERENT
(parafa și semnătura)

Data eliberării,
__/__/____
15-07-2016

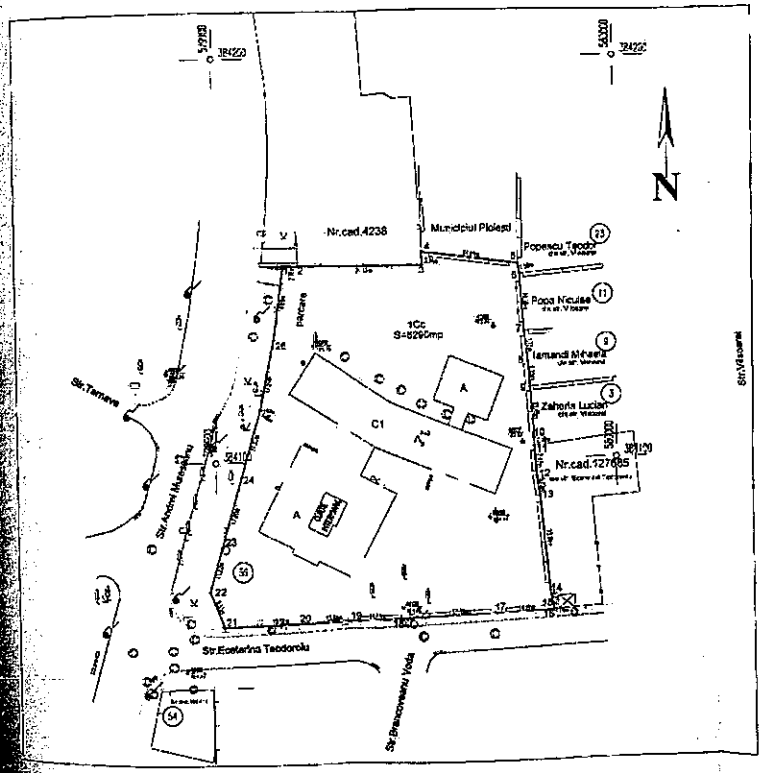
ANEXA 6

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1: 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
137580	6290mp	Intravilan, mun.Ploiesti, str.Andrei Muresanu, nr.56 ,Jud. PRAHOVA

Cartea Funciara nr.		UAT	mun.Ploiesti, jud. PRAHOVA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1	Cc	6290	-	Imprejmuit
			-	
	Total	6290		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol(mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
C1	1479	-	S desfasurata= 4086mp S demisol= 699.96mp S parter= 1479.47mp S etaj 1= 635.55mp S etaj 2= 635.55mp S etaj 3= 635.55mp
Total	1479		

INVENTAR DE COORDONATE

SISTEM STEREOGRAFIC 1970

Nr. Pct	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	384146.361	579917.317	3.784
2	384146.303	579921.101	31.117
3	384145.040	579952.217	3.344
4	384151.383	579952.155	24.013
5	384148.310	579976.971	2.575
6	384145.772	579976.407	14.364
7	384131.442	579977.400	7.746
8	384123.735	579978.178	8.153
9	384117.604	579978.702	12.447
10	384105.185	579979.530	2.180
11	384103.005	579979.555	7.429
12	384095.596	579980.098	5.018
13	384090.635	579980.554	23.580
14	384067.148	579983.063	4.809
15	384062.406	579983.860	0.135
16	384062.270	579983.849	14.185
17	384061.842	579969.670	23.300
18	384060.900	579946.383	11.140
19	384060.450	579935.252	13.612
20	384060.094	579921.645	19.992
21	384059.399	579901.665	9.526
22	384068.246	579898.132	11.220
23	384079.023	579901.252	17.799
24	384098.108	579906.243	17.314
25	384112.744	579911.041	17.500
26	384129.636	579914.618	18.881
S=6290mp			

Suprafata totala masurata=6290mp
Suprafata din act= 6290 mp

Executant,
Semnatura si stampila

MINISTERUL DEZVOLTARII REGIONALE SI ADMINISTRATIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-J
Nr.0426 / 14.04.2014
Clasa I
S.C. PROTELCO S.A.
CÂMPINA
ANCPI

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-PH-F Nr. 0144
Badulescu M. Daniela

Data:06.2014

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Parafa
Semnatura si data
Stampila BCPI

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliare Prahova
ION DANIELA
SUBINGINER GR III

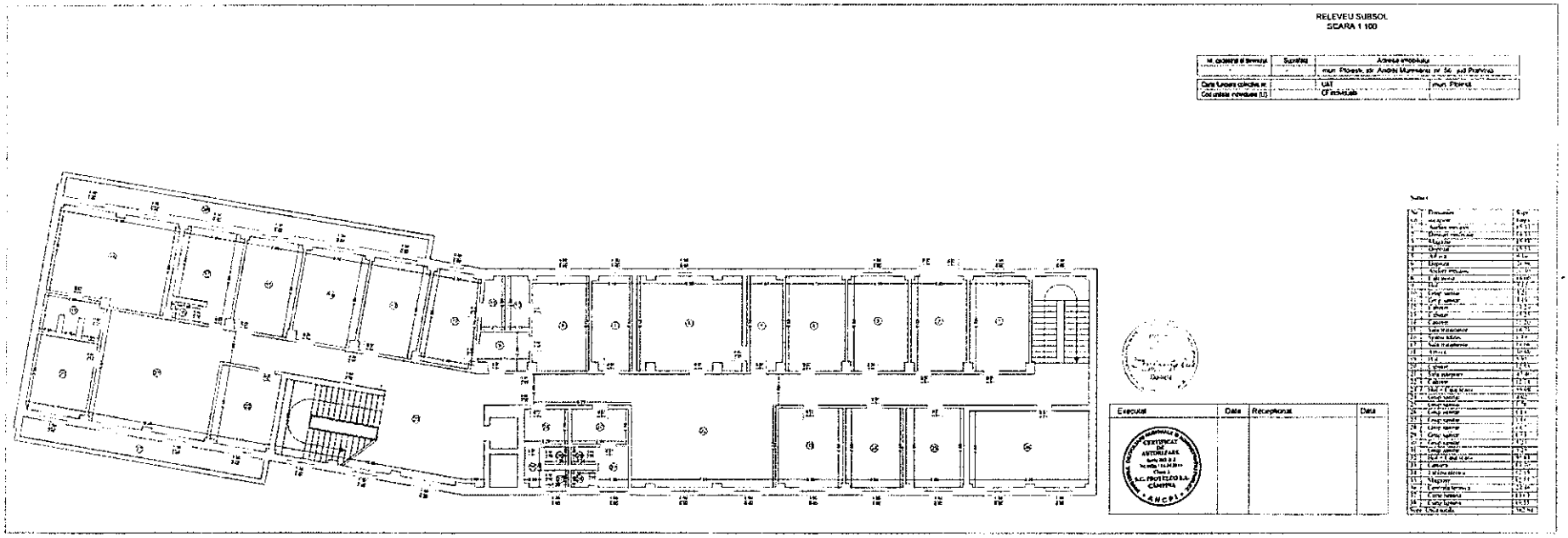
49372/ 14 IUL 2014

ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA MUN. PLOIESTI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 7

PLANURI CONSTRUCTIE

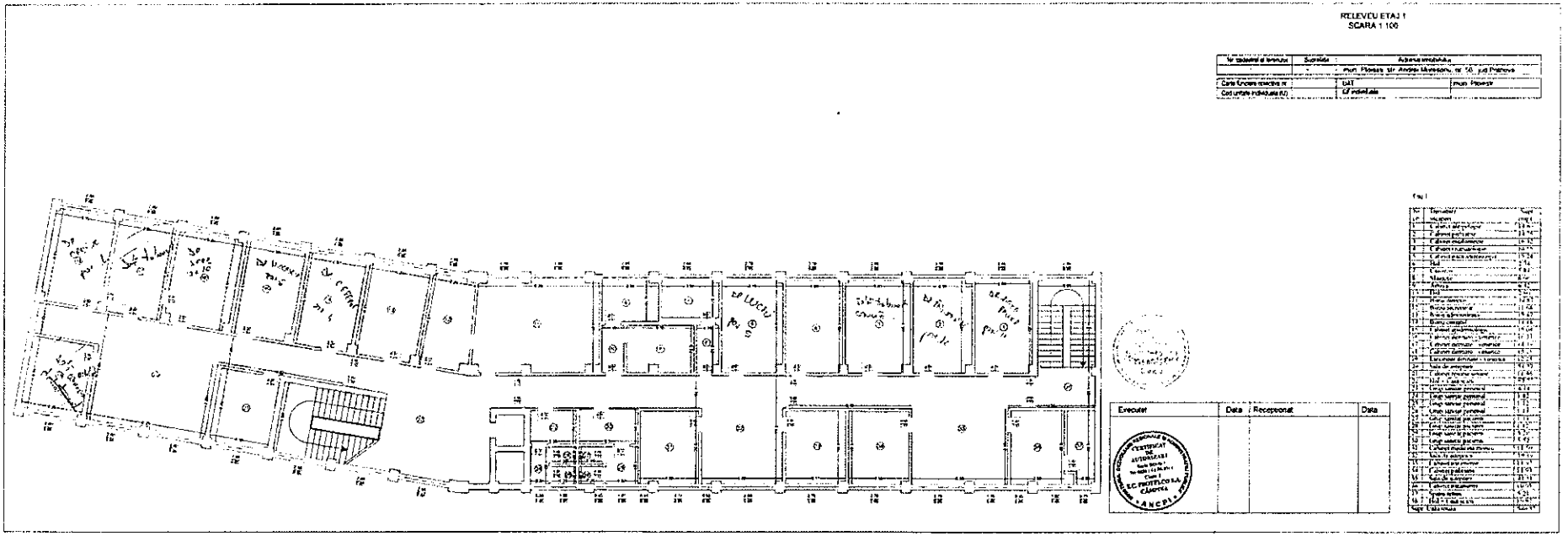
Plan SUBSOL



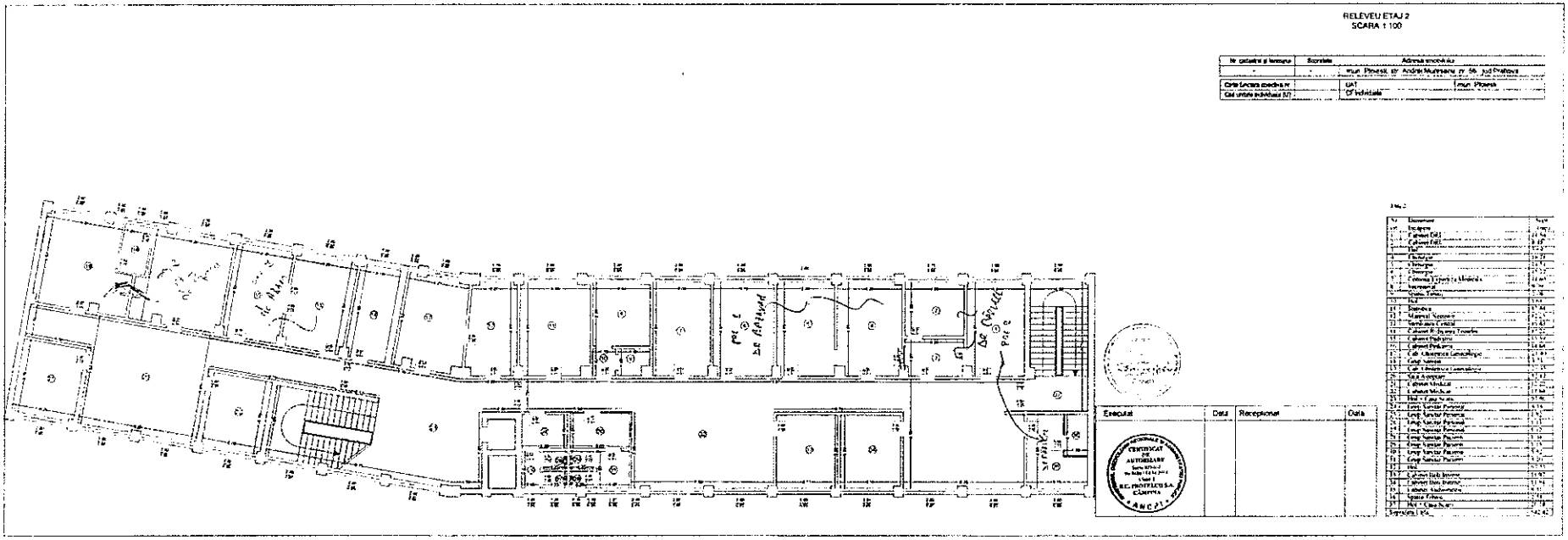
Plan PARTER

Executat	Data	Receptionat	Data

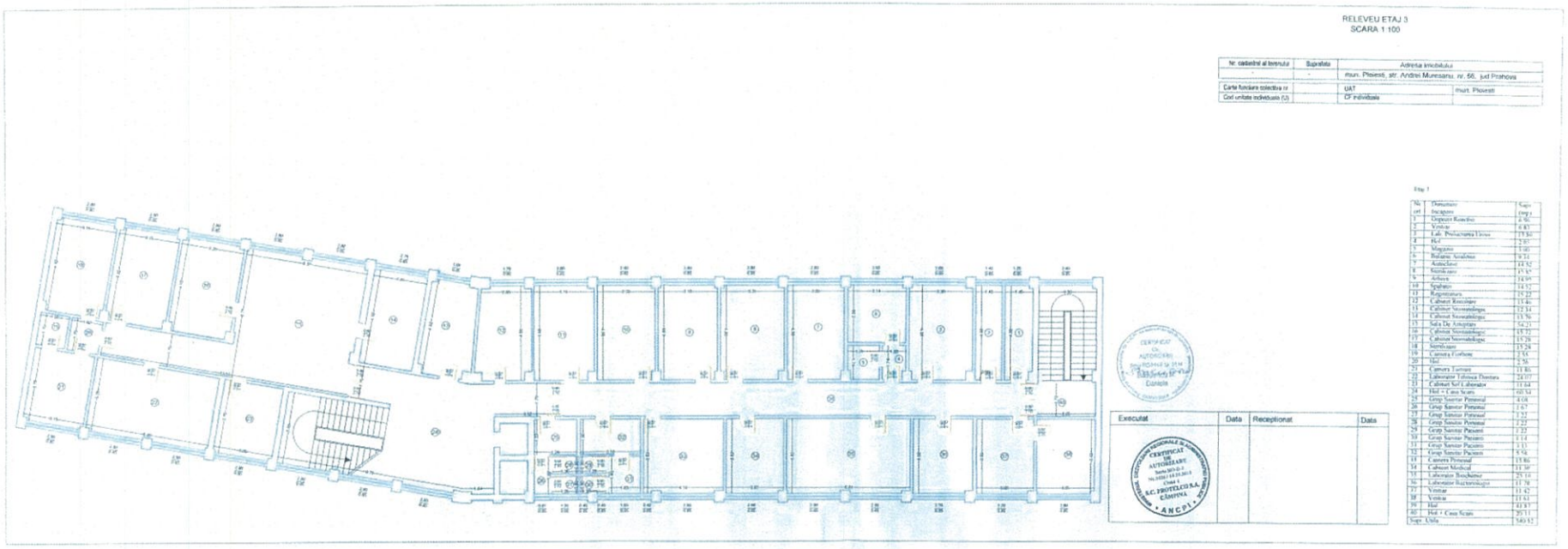
Plan ETAJ I



Plan ETAJ II



Plan ETAJ III



ANEXA 8

DIRECTIA GESTIUNE PATRIMONIU
SERVICIUL CONTRACTE

SITUATIA SPATIILOR CU DESTINATIA DE CABINETE MEDICALE IN VEDEREA

RENEGOCIERII REDEVENTEI SITUATE IN PLOIESTI, STRADA ANDREI MURESANU NR.56

Nr. Crt.	Adresa spatiu Zona	Titular contract Nr. Contract / Data Durata contractului	Suprafata Utilizata dedusa in baza concesiilor de concesiune	Mod de folosire	Data cand expira perioada de 5 (cinci) ani	Redeventa/an
1.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Cacuc Adrian 21403/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	37,99 /	tuns	06.12.2016	170,02 lei
2.	Str. Andrei Muresanu nr.56	S.C. Dr. Popescu Nicolae SRL 21405/07.12.2011 07.12.2011-04.05.2022	97,55 /	tuns	06.12.2016	487,03 lei
3.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr.Bazavan Gabriel 21407/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	102,13 /	tuns	06.12.2016	469,03 lei
4.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Cargan Daniela 21405/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	31,49 /	tuns	06.12.2016	150,61 lei
5.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr.Lucaci Marlena 21406/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	32,99 /	tuns	06.12.2016	157,94 lei
6.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Mihaescu Elena Tania 21408/07.12.2011 07.12.2011-04.07.2024	37,18 /	tuns	06.12.2016	177,93 lei
7.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr.Adam Mihaela 21414/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	66,06 /	tuns	06.12.2016	361,43 lei
8.	Str.Andrei Muresanu nr.56	Dr.Simionescu Ana Doina 21409/07.12.2011 07.12.2011-23.02.2018	26,77 /	tuns	06.12.2016	128,59 lei

1

9.	Str. Andrei Muresanu nr.58	Dr. Gavilovi Ioana 21417/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	57,83	luna	06.12.2016	277,43 lei
10.	Str. Andrei Muresanu nr.60	Serb Daniela 21411/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	40,26	luna	06.12.2016	192,75 lei
11.	Str. Andrei Muresanu nr.60	Dr. Alexe Raluca 21415/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	32,07	luna	06.12.2016	153,54 lei
12.	Str. Andrei Muresanu nr.58	Dr. Radocanu Maria 21413/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	31,29	luna	06.12.2016	149,81 lei

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL

ANEXA Nr. 10
la H.C.L. / 2017

S.C. DANINA STAR S.R.L.

Str. Gheorghe Lazar nr.25 Braşov 500090 ROMANIA
Tel: 0268.547.169 Fax: 0268.547.168
E-mail : office@daninastar.ro Web : www.daninastar.ro
Reg. Com. J 08 / 3836 / 1992 Cod Fiscal : R 3581471

Societate certificata in:
Sistemul de Management al Calitatii
Sistemul de Management de Mediu

PROIECTARE
- consultanta
- arhitectura si design;
- rezistenta si instalatii;
- urbanistica P.U.D., P.U.Z., P.U.G.;
- constructii civile si industriale;
- studii de fezabilitate.

CADASTRU - TOPOGRAFIE - GEODEZIE
- ridicari topografice;
- identificari de terenuri si puneri in posesie;
- expertize de granituire si litigii de hotare;
- intabulari titluri de proprietate;
- dezmembrari, contopiri;
- determinari puncte GPS.

EXPERTIZE - EVALUARI
- proprietati imobiliare;
- bunuri mobile;
- active corporale;
- active necorporale;
- societati comerciale;
- consultanta expertize judiciare.

RAPORT DE EVALUARE

CABINET MEDICAL INDIVIDUAL
Dr. RADUCANU MARIA
situat în
Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti
str. Andrei Muresanu nr. 56

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

NR. LUCRARE: 7135 / 2016 / 2 / 12

DIRECTOR GENERAL,

Dan Zubcov

SINTEZA LUCRĂRII

S.C. DANINA STAR S.R.L., inmatriculata la O.R.C. Brasov sub nr. J08/3836/1992 si avand Codul unic de înregistrare RO 3581471, reprezentată prin ing. Dan ZUBCOV - Director General, societate membru corporativ ANEVAR cu autorizatia nr. 0487, în baza Contractului de prestări de servicii nr. 7135/2016, a efectuat raportul de evaluare a **Cabinetului medical individual Dr. RADUCANU MARIA** – situat in Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56.

1.1. Obiectul supus evaluării și scopul lucrării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie imobilul amplasat în municipiul Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56, identificat prin CF 137580 – Ploiesti, nr. cad. 137580, respectiv **Cabinetul medical individual Dr. RADUCANU MARIA** situat la etaj 1 – compus din cabinet consultatii având Au = 14,26 mp + 17,03 mp suprafete comune dependinte (3,95 mp – comun din incaperea 15 – sala de tratamente etaj 1; 9,68 mp – grup sanitar, holuri si paliere – comun etaj 1; 3,40 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter).

Aria utila totala ce revine cabinetului medical individual Au_{total} = *31,29 mp reprezinta 0,91%* din $Au_{total\ cladire}$ = 3439,07 mp.

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață în vederea concesionarii în baza HG nr. 884/2004.

Proprietarul imobilului: MUNICIPIUL PLOIESTI.

1.2. Data evaluării: 05.10.2016.

Data inspectării proprietății imobiliare: 30.09.2016

1.3. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2016
- Extras CF 137580 – Ploiesti
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- Planuri constructie
- Contract de concesiune nr. 21413/07.12.2011
- Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire, Ed. IROVAL Bucuresti, 2010
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 05.10.2016
- Inspecția efectuată de expert în data de 30.09.2016.

1.4. Valoarea propusă

În urma analizării datelor prezentate și a aplicării metodelor de evaluare adecvate, opinia evaluatorului este că *valoarea de piață* a proprietății imobiliare este:

Cabinet medical + suprafete comune: 11.859 EUR, echivalent 52.923,16 RON,

Pentru concesionare se considera o redeventa de :
15,16 EUR/an/mp, echivalent a 67,65 RON/an/mp.

curs RON / EUR = 4,4627 RON din 05.10.2016

valori obținute prin metoda costurilor – constructie, si comparatii directe – teren

(valorile nu contin TVA)

1.5. Argumente privind valoarea propusă

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabilă in condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la proprietatea imobiliară menționată mai sus;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Data: 05.10.2016

Evaluator autorizat
Ing. Ioan Palici

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - PALICI IOAN Legitimația Nr. 14961 Valabil 2016 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL

Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că :

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părtinitori față de vreuna din părțile implicate.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din Romania)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Activele supuse evaluării au fost inspectate personal de către evaluator.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

05.10.2016

Evaluator autorizat,
Ing. Ioan PALICI

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
PALICI
IOAN
Legitimația Nr. 14961
Valabil 2016
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

CUPRINS

	Sinteza lucrării	1
	Declarație de certificare	2
1.	**GENERALITĂȚI**	4
1.1	Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluării	4
1.2	Scopul evaluării	4
1.3	Utilizarea evaluării	4
1.4	Baza de evaluare. Tipul valorii estimate. Premisele evaluării	4
1.5	Data inspecției	4
1.6	Data estimării valorii	5
1.7	Moneda raportului	5
1.8	Standardele aplicabile	5
1.9	Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare	5
1.10	Ipoteze generale	6
1.11	Conditii limitative	6
1.12	Clauza de nepublicare	6
1.13	Responsabilitatea față de terți	6
2.	**PREZENTAREA DATELOR**	7
2.1	Descrierea juridică a proprietății imobiliare	7
2.2	Situația juridică	7
2.3	Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare	7
2.4	Descrierea proprietății imobiliare	7
3.	**ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE**	9
3.1	Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare	9
3.2	Analiza cererii	9
3.3	Analiza ofertei	9
3.4	Echilibrul pieței	9
4.	**EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**	10
4.1	Date privind modul de realizare a evaluării	10
4.2	Abordarea prin comparația vânzărilor	10
4.3	Abordarea prin cost	10
4.4	Abordarea pe bază de venit	12
5.	**EVALUAREA CABINETULUI MEDICAL**	13
5.1	Generalități	13
5.2	Cea mai bună utilizare	13
5.3	Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda comparațiilor vânzărilor	15
5.4	Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda costurilor	15
5.5	Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda capitalizării venitului	15
6.	**RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI**	16

Anexa 1 – Evaluarea proprietatii imobiliare prin metoda costului de inlocuire
Anexa 2 – Evaluarea construcției prin metoda capitalizării venitului
Anexa 3 – Calculul cotei de constructie aferente cabinetului medical
Anexa 4 – Imagini exterioare – interioare ale policlinicii
Anexa 5 – CF 137580 – Ploiesti
Anexa 6 – Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Anexa 7 – Planuri constructie
Anexa 8 – Situatia spatiilor cu destinatia de cabinete medicale in vederea renegocierii redeventei

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL

Capitolul 1
PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluarii

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie imobilul amplasat în municipiul Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56, identificat prin CF 137580 – Ploiesti, nr. cad. 137580, respectiv **Cabinetul medical individual Dr. RADUCANU MARIA** situat la etaj 1 – compus din cabinet consultatii având Au = 14,26 mp + 17,03 mp suprafete comune dependinte (3,95 mp – comun din incaperea 15 – sala de tratamente etaj 1; 9,68 mp – grup sanitar, holuri si paliere – comun etaj 1; 3,40 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter).

Aria utila totala ce revine cabinetului medical individual Au_{total} = *31,29 mp reprezinta 0,91%* din $Au_{total\ cladire}$ = 3439,07 mp.

Cabinetul medical individual susmenționat este proprietatea MUNICIPIULUI PLOIESTI care are calitatea de concedent în Contractul de concesiune în favoarea concesionarului **Dr. RADUCANU MARIA**.

Acest spațiu este inclus în HCL nr. 506/2011 – *Hotarire a Consiliului Local privind concesionarea spatiilor cu destinatie medicala din Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti situat in Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56.*

1.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață în vederea concesionarii în baza HG nr. 884/2004.

1.3. Utilizarea evaluării

Prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Municipiului Ploiesti, în calitate de **client** și Cabinetul medical concesionat de **Dr. RADUCANU MARIA** în calitate de **destinatar**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate Premisele evaluarii

Metodologia de calcul ține cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare. Avand in vedere cerintele beneficiarului, baza de evaluare va fi ***valoarea de piata*** *(conform SEV 100 – Cadrul general).*

Valoarea de piata, conform SEV 100 – Cadrul general, este *suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluarii, intre un cumparator hotărât si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepărtinitoare,, dupa un marketing adecvat și in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.*

Metodologia de evaluare aplicata include abordarea prin costuri si abordarea pe bază de venit.

Abordarea prin costuri se bazează pe estimarea valorii de inlocuire prin costul de inlocuire net, tinind seama de deprecierile fizica, functionala si externa aplicate constructiei.

Abordarea pe baza de venit se bazează pe determinarea valorii proprietatii prin metoda actualizarii veniturilor pe care le poate obține proprietarul prin concesionarea sau închirierea acesteia.

Premisa evaluării este –utilizarea în continuare a proprietății imobiliare ca și cabinet medical.

1.5. Data inspecției

Inspectia proprietatii a fost realizata in 30.09.2016. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (stare fizica, descriere, activitate desfasurata).

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau defecte ascunse ale proprietatii.

1.6. Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data de 05.10.2016, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data evaluarii este **05.10.2016**.

1.7. Moneda raportului. Modalități de plată

Opinia finală a evaluării va fi prezentata in RON si in EUR. Cursul de schimb utilizat pentru transpunere este de **4,4627 RON/EUR**, comunicat de BNR pentru data de 05.10.2016.

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atâta vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (cursul de schimb si evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.). Valorile exprimate nu contin TVA.

1.8. Standardele aplicabile

Metodologia de calcul a „*valorii de piață*" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportarea evaluării
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

Procedura de evaluare parcurge următoarele etape:

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

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

1.9 Sursele de informații care au stat la baza intocmirii raportului de evaluare

Informatiile si sursele de informatii utilizate in acest raport sunt:

- CF 137580 – Ploiesti
- Planuri ale constructiei
- Informatii culese pe teren de catre evaluator (privind pozitionarea, zona in care este amplasata proprietatea, etc.);
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata municipiului Ploiesti, informatii privind cererea si oferta preluate de la agentii imobiliare si din publicatii de profil;
- Adresele de pe internet: www.imobiliare.ro., www.equinox.ro.
- Responsabilitatea asupra veridicitatii informatiilor preluate de la solicitantul lucrării apartine celor care le-au pus la dispozitia evaluatorului.

1.10. Ipoteze generale

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar 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;

- Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere dar nu li se acorda garantii pentru acuratete;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidentiate ale proprietatii. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru existenta vreunui contaminant, nici nu ne angajam pentru o expertiza sau o cercetare stiintifica necesara pentru a fi descoperit.
- Evaluatorul nu are cunostință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul nu a facut o expertiza tehnica a bunurilor sau a partilor componente, nici nu a inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna corespunzatoare unei exploatari normale. Opinia asupra starii partilor neexpertizate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea lor.
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.11. Condiții limitative

- Orice alocare a valorii totale estimate in acest raport, nu trebuie utilizata in combinatie cu nici o alta evaluare, in caz contrar ele fiind nevalide.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu confera dreptul de publicare
- 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.

1.12. 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 evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.3, atrage dupa sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.13. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct.1.3. Raportul este confidențial, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Capitolul 2
PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea juridică a proprietății imobiliare

Date generale privind dreptul de proprietate:

Dreptul de proprietate este dreptul real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Identificarea proprietății imobiliare ce face obiectul acestui raport s-a făcut pe baza documentelor prezentate de client.

Cabinetul medical evaluat în prezenta lucrare este identificat prin *„Situatia spatiilor cu destinatia de cabinete medicale in vederea renegocierii redeventei situate in Ploiesti, strada Andrei Muresanu nr. 56"* și este compus din cabinet consultatii având Au = 14,26 mp + 17,03 mp suprafete comune dependinte (3,95 mp – comun din incaperea 15 – sala de tratamente etaj 1; 9,68 mp – grup sanitar, holuri si paliere – comun etaj 1; 3,40 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter).

În Anexa 8 este prezentată *Situatia spatiilor cu destinatia de cabinete medicale in vederea renegocierii redeventei situate in Ploiesti, strada Andrei Muresanu nr. 56.*

2.2. Situația juridică

Cabinetul medical susmenționat este proprietatea MUNICIPIULUI PLOIESTI care are calitatea de concedent în Contractul de concesiune în favoarea concesionarului **Dr. RADUCANU MARIA.**

Se evalueaza dreptul de proprietate aparținând MUNICIPIULUI PLOIESTI pentru proprietatea imobiliară situată în Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr.56 – Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti.

În Anexa 3 este prezentat calculul cotei de constructie si teren aferente cabinetului medical.

În Anexa 7 sint prezentate planurile proprietății imobiliare întocmite de S.C. PROTELCO S.A. Campina, puse la dispoziție de către client și însușite de evaluator în urma inspecției efectuate în data de 30.09.2016.

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 30.09.2016, în prezența concesionarilor. Au fost preluate și analizate informații referitoare la proprietate, s-au realizat descrieri ale proprietății.

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se află în zona mediana a municipiului Andrei Muresanu, respectiv zona B de amplasare (conform HCL 553/21.11.2011).

Caracterul preponderent al zonei este rezidential, combinat cu spații comerciale, etc.

Unități edilitare: rețele urbane de energie electrică, apă, canalizare, gaze, telefonie, cablu TV.

Gradul de poluare (rezultat din observații ale evaluatorului, fără expertizare): absența poluării.

Ambient: liniștit.

Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:

Zona mediana, amplasare buna, dotări și rețele edilitaree bune. Poluare absentă. Ambient civilizat.

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Cabinetul medical evaluat este situat în Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr.56 – Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti, și este identificat prin Documentatia cadastrala efectuata de S.C. PROTELCO S.A. Campina.

Proprietatea imobiliara, situata intr-o constructie S+P+3E edificata in anul 1980, este compusa din cabinete medicale, birou administrator, holuri, grupuri sanitare.

Clădirea – este o construcție tip S+P+3E, din ziduri portante de caramida, fundatie continua din beton armat.

Planșeele sint din beton armat, pereții din cărămidă, iar învelitoarea clădirii este tip terasa cu termohidroizolatie.

Finisajele interioare actuale sunt de calitate medie – tencuieli pe zidărie de cărămidă și glet de ipsos atât la pereți cât și la tavane. Tâmplăria exterioară este din lemn de rasinoase cu geamuri duble.

Pardoselile sunt: gresie in cabinetele medicale, si mozaic in celelalte incaperi si holuri.

Încălzirea se face cu agent termic livrat de DALCHIA Ploiesti.

Iluminatul se face prin corpuri de iluminat de tip fluorescent.

Ca și instalații: alimentarea cu energie electrică se face din rețeaua stradală existentă. Instalația electrică cuprinde circuite separate pentru iluminat și circuite pentru prize. Alimentarea cu apă se face prin rețeaua stradală existentă, iar apele menajere se evacuează la rețeaua centralizată de canalizare a municipiului.

Starea tehnică a clădirii este "buna".

Calculul suprafețelor s-a făcut pe baza cotelor din planșele anexate puse la dispozitie de beneficiar, rezultind urmatoarele:

- Suprafata construita, Ac = 1232,32 mp
- Suprafata desfasurata, Ad = 4086,8 mp
- Suprafata utila totala, Au_{totala} = 3439,07 mp, din care:
  - Suprafata utila subsol, Au_{subsol} = 582,94 mp
  - Suprafata utila parter, Au_{parter} = 1232,32 mp
  - Suprafata utila etaj I, $Au_{etaj\ I}$ = 540,57 mp
  - Suprafata utila etaj II, $Au_{etaj\ II}$ = 542,42 mp
  - Suprafata utila etaj III, $Au_{etaj\ III}$ = 540,82 mp
- Inaltimea medie, Hmed = 3,0 m.

Capitolul 3
ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

3.1. Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare

Piața reprezintă un mediu în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor.

Conceptul de piață este reprezentat de capacitatea cumpărătorilor și a vânzătorilor de a-și desfășura activitatea fără restricții. Participanții din piață pot fi cumpărători, vânzători, proprietari, debitori, creditori, investitori sau intermediarii.

La momentul actual, municipiul Ploiesti dispune de spitale, policlinici, peste 100 de farmacii, circa 150 de cabinete medicale si peste 200 de cabinete stomatologice

Piața studiată, pentru cabinetele medicale, este cea a acestor feluri de spații situate în construcții independente, în apartamente situate în blocuri de locuințe sau case, în spații similare celor comerciale de la parterul blocurilor de locuințe.

Natura zonei studiate este: cartier rezidențial de case si blocuri situat in zona mediana a municipiului Ploiesti.

3.2. Analiza cererii

Cererea reprezintă numărul de proprietăți de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care factorii: populația, venitul, prețurile viitoare și preferințele consumatorilor rămân constante.

In prezent se manifesta o cerere în creștere pentru spații destinate cabinetelor medicale sau conexe actului medical, cererea fiind valabilă pentru spații medicale moderne și cu dotări la nivelul tehnicii actuale și a standardelor medicale ale U.E..

3.3. Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp.

Oferta de spatii medicale este mare fata de cerere, acest fapt datorindu-se posibilitatilor reduse de cumparare a cadrelor medicale, posibilitati coroborate cu faptul ca bancile nu ofera credite avantajoase.

3.4. Echilibrul pieței

In acest moment piata este dezechilibrata, deoarece oferta este relativ mare iar cererea este scazuta, ca urmare a faptului că puterea de cumpărare a angajaților din sistemul medical este redusă, cu puține excepții care au reușit să dezvolte o bază privată a sistemului medical românesc.

Totuși, se prezumează că sistemul medical privat va lua amploare odata cu reducerea efectelor crizei economice si relansarea economica precum si cu relaxarea creditarilor.

Din analiza bazei de date proprii, prețurile pentru proprietăți similare (cabinete medicale in cladiri independente) sint cuprinse între 250 EUR/mpAd și 400 EUR/mpAd, iar chiriile pentru astfel de spații sînt cuprinse între 5 – 10 EUR/mp/lună.

Capitolul 4
EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Date privind modul de realizare a evaluării

Selectarea metodelor de evaluare cât și modalitățile de aplicare s-a făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai apropiată de cea la care ar fi încheiată tranzacția.

La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație.

Evaluatorul prezintă în raport elemente descriptive, fotografii ale proprietății imobiliare, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia și a ajuta la determinarea aprecierilor calitative și cantitative.

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Evaluările bazate pe piață utilizează, în mod normal una sau mai multe abordări în evaluare, prin aplicarea principiului substituției, utilizând informații derivate din piață. Acest principiu arată că o persoană prudentă nu va plăti pentru un bun sau serviciu mai mult decât costul de achiziții pentru un bun sau serviciu acceptabil ca substitut, în absența factorilor timp, risc sau neadecvare. Costul cel mai mic al celei mai bune alternative, pentru un bun substitut sau pentru un bun identic, va tinde să reflecte valoarea de piață.

În prezenta lucrare se estimează "*Valoarea de piață*".

Valoarea de piață a proprietății imobiliare poate fi estimată prin următoarele abordări:

- prin comparația vânzărilor;
- prin cost;
- pe bază de venit.

4.2. Abordarea prin comparația vânzărilor

Această metodă analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru proprietăți similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate in mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor efectuate în zona.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea imobiliară „de evaluat" și celelalte proprietăți deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Estimarea valorii proprietății imobiliare se realizează conform relației:

valoarea proprietății evaluate = prețul proprietății comparabile ± corecții

4.3. Abordarea prin cost

S-a realizat prin aplicarea *metodei costurilor de inlocuire,* metodă care constă în aplicarea costurilor unitare pentru diferite componente ale clădirii, exprimate în unități de măsură adecvate.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

1. Stabilirea costului de constructie a unei clădiri similare noi cu ajutorul lucrarii "Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire", ed. IROVAL, 2010;

2. Determinarea valorii rămase la acelasi nivel de preturi, pe baza Normativului P 135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999 si care stabileste coeficientii de uzura fizica a mijloacelor fixe din grupa 1 – constructii).

Pentru determinarea valorilor unitare si totale a fiecarui obiect de constructii ce se evalueaza se parcurg urmatoarele etape:

• documentatie privind cladirea care urmeaza a fi evaluata, prin studierea planurilor partiale puse la dispozitie de client;

• cercetarea obiectului la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente;

• se efectuaza incadrarea cladirii intr-unul din tipurile de clădiri ale căror costuri sînt calculate în "Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire", ed. IROVAL, 2010;

• se calculeaza valoarea unitara si totala a construcției similare noi;

• se stabileste valoarea ramasa prin diminuarea valorii de inlocuire cu pierderea de valoare datorita deprecierilor care afecteaza cladirea.

Determinarea valorii rămase, prin estimarea deprecierii cumulate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de înlocuire brut al construcției similare noi, ce există la construcția existentă, din cauze **fizice, funcționale** sau **externe**.

Formula folosită este:

Cost brut – Depreciere = Valoare, respectiv:

CIN = Cost de înlocuire brut (nou) – Deprecieri(fizică + funcțională + externă)

În cazul prezentei lucrări s-a luat în considerare deprecierea fizică estimată pe baza Normativului P 135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999) care stabileste coeficientii de uzura fizica a mijloacelor fixe din grupa 1 – constructii.

Conform anexei 45 din Normativul P135/99, ponderea subansamblelor unei clădiri din întregul acesteia, se prezintă astfel:

- Structura de rezistență - pondere 40%
- Închideri și compartimentări - pondere 17%
- Finisaje - pondere 25%
- Instalații - pondere 18%

În cadrul inspecției efectuate asupra imobilului evaluat, se apreciază prin observare directă deprecierea fizică a fiecărui subansamblu, iar prin cumulare ponderată rezultă deprecierea fizică totală a imobilului.

Deprecierea functionala este pierderea de valoare a proprietatii ca rezultat al progresului în domeniul asistentei medicale. Deprecierea functionala este independenta de orice deteriorare fizica a proprietatii. Având în vedere că la data evaluării, cabinetul medical se ridica la standardele actuale, evaluatorul apreciaza o **depreciere functionala 0%.**

Deprecierea externă este pierderea de valoare a proprietatii ca rezultat al actiunii unor factori externi activului. Factorii de baza in deprecierea economica sunt: cererea redusa, concurenta acerba, scăderea nivelului de trai al populatiei.

Avand in vedere că la momentul actual, cu toate ca sintem intr-o continua criza economico – financiara, spatiul este utilizat in limite de functionare, evaluatorul apreciaza o **depreciere externă 0%.**

4.4. Abordarea pe bază de venit

Abordarea pe baza de venit, ia în considerare valoarea prezentă a beneficiilor viitoare ca procedeu de măsurare a valorii.

Capitalizarea veniturilor, este una din metodele prin care veniturile viitoare previzionate (așteptate) sunt convertite în valoare. Principalii termeni utilizați în abordarea pe bază de venit sînt:

- Venitul net din exploatare (VNE), care reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare. Venitul net din exploatare se exprimă ca o sumă anuală.
- Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată de piață și rezultă dintr-o comparație a vânzărilor de proprietăți comparabile. Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparației directe – analiza tranzacțiilor recente de proprietăți comparabile.
- Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultă dintr-o analiză comparativă pe ramura.

Capitalizarea veniturilor este procesul de transformare a unei serii de tranșe periodice anticipate de venit, în valoarea lor prezentă. Folosirea capitalizării veniturilor în valoarea proprietăților imobiliare este bazată pe premiza că valoarea este suma prezentă a beneficiilor previzionate sau anticipate exprimate în bani.

Evaluarea se face din punctul de vedere al unui investitor interesat și informat și este bazată pe venitul produs de proprietate, mai puțin pierderile din neocuparea integrală a proprietății – spații neocupate, neâncasarea la timp a chiriei, alte venituri nerealizate.

Formula de calcul este:

Valoarea proprietății imobiliare = Venit / rata de capitalizare

Capitolul 5
EVALUAREA CABINETULUI MEDICAL

5.1. Generalități

Cabinetul medical evaluat în prezenta lucrare face parte integrantă din imobilul situat în Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr.56 – Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti.

Având în vedere acest fapt, evaluarea se va realiza pentru întreg imobilul, urmând ca în final să se realizeze alocarea valorii pentru spatiul studiat.

5.2. Cea mai bună utilizare

Conceptul de ***cea mai buna utilizare*** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare.

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

Cea mai buna utilizare este determinata de fortele competitive de pe piata. Analiza se poate realiza in doua cazuri: (1) cea mai buna utilizare a terenului considerat liber si (2) cea mai buna utilizare a terenului construit.

Exista patru conditii care trebuie respectate simultan, prin prisma carora se realizeaza aceasta analiza. Cea mai buna utilizare trebuie sa fie: *admisibila legal, fizic posibila, financiar fezabila si maxim productiva.*

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează valoare, evaluatorul putând începe selecția de la proprietăți comparabile și să estimeze valoarea terenului.

În ce privește utilizarea terenului construit, se menționează următoarele aspecte:

- terenul deținut în proprietate indiviză este ocupat in proportie de ≈20%;
- imobilele existente în zonă sunt de natura spatiilor rezidențiale, fapt ce determină drept cea mai bună utilizare a terenului construit **utilizarea actuală**.

5.3. Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda comparațiilor vânzărilor

Abordarea prin metoda comparațiilor vânzărilor compară proprietatea de evaluat cu alte proprietăți similare.

În abordarea prin metoda comparațiilor vânzărilor trebuie să existe o bază rezonabilă pentru comparații prin referirea la proprietăți imobiliare similare. Aceste proprietăți imobiliare similare trebuie să funcționeze în acelasi domeniu de activitate ca si subiectul evaluat sau într-un domeniu care răspunde acelorasi variabile economice. Comparația trebuie făcută într-o manieră clară si fără ambiguități.

Negasindu-se proprietati comparabile, cu aceleasi functiuni, care sa constituie baza de estimare a unei valori de piata – nu s-a aplicat aceasata metoda de evaluare.

5.4. Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda costurilor

Evaluarea construcției prin metoda costurilor s-a realizat prin costuri segregate, respectiv incadrarea in niste tipuri generice, tipuri la care s-au estimat costuri de inlocuire brute actuale tinand cont de structura constructiva, destinatie, dotari.

Costul de inlocuire brut unitar s-a multiplicat cu suprafața desfasurată a cladirii rezultand astfel *costul de inlocui brut total*; aplicand deprecierea constatata la inspectia pe teren si o depreciere

funcțională de 0% datorată adecvării funcționale a clădirii cu standardele actuale în domeniul sănătății, precum si o depreciere externa de 0%, s-a obtinut *costul de inlocuire net al clădirii*.

Valoarea constructiei estimata prin metoda costurilor, conform Anexei 1:

4.848.790 RON = 1.086.515 EUR

5.5. Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda capitalizării venitului

Pentru estimarea valorii prin capitalizarea venitului se aplica o serie de ipoteze speciale enuntate in Anexa 2.

Valoarea constructiei estimate prin metoda capitalizării venitului, conform Anexei 2:

4.790.039 RON = 1.073.350 EUR

Capitolul 6
RECONCILIEREA ȘI ALOCAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea intregii constructii obtinuta prin cele două abordări este următoarea:
Metoda costurilor: **1.086.515 EUR, respectiv 4.848.790 RON**
Metoda capitalizării venitului: **1.073.350 EUR, respectiv 4.790.039 RON**

Valoarea de piață în opinia evaluatorului este **valoarea obtinută prin metoda costului de inlocuire**, care ține seama de dimensiunile generice ale proprietății, de costurile de realizare a acesteia și de deprecierile pe care le prezintă.

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, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport.

Valoarea estimata se refera la proprietatea imobiliară situată in Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56.

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata.

Valoarea nu contine taxa pe valoarea adaugata.

În concluzie :

Valoarea de piață a întregii constructii este :

1.086.515 EUR

echivalent **4.848.790 RON**

curs RON / EUR = 4,4627 RON din 05.10.2016.

Alocarea valorilor se face astfel:

- Valoarea construcției, estimate prin metoda costurilor, conform Anexei 1, este:
  - **1.086.515 EUR, respectiv 4.848.790 RON**
  - **respectiv: 379 EUR/mpAu, respectiv 1.692 RON/mpAu**

Alocarea valorilor pentru cabinetul medical** concesionat de **Dr. RADUCANU MARIA

Valorile aferente spatiului conform Anexei 8 sînt:

Au_{total} = 31,29 mp (reprezinta 0,91% din Au_{total} = 3439,07 mp)

Corespunzător acestor valori și a valorii proprietății imobiliare

- Valoarea cabinetului medical și a părților de uz comun aferente:

$Vcabinet = Au_{total} \cdot V_{unitară}$

Vcabinet = 31,29 mp · 379,0 EUR/mp = 11.859 EUR

Vcabinet = 11.859 EUR, respectiv ≈ 52.923,16 RON

Pentru concesionare se considera o redeventa de :
15,16 EUR/an/mp, echivalent a 67,65 RON/an/mp.
curs RON / EUR = 4,4627 RON din 05.10.2016.

Evaluator autorizat,
ing. Ioan Palici

ASOCIAȚIA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
PALICI IOAN
Legitimația Nr. 14961
Valabil 2016
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

ANEXA 1

EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE PRIN METODA COSTULUI DE INLOCUIRE

CENTRUL DE DIAGNOSTIC SI TRATAMENT PLOIESTI

Proprietar: MUNICIPIUL PLOIESTI

Denumire și adresă obiectiv: CENTRUL DE DIAGNOSTIC SI TRATAMENT Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56

Data evaluării: 05.10.2016

Suprafața construită Sc (mp) = 1,232.3

Suprafața desfașurat construită **Sdc (mp) =** **3,439.1**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (RON/mp)	Total cost (RON)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Coeficient actualizare	Cost total (RON)
		A	B	C=AxB	D 1.006	E 1.036	F	G=CxDxExF
Suprastructură / Structură								
1	**7CLBTIPB**	3,439.1	846.0	2,909,453.2	1.006	1.036	1.1674	**3,539,882.2**
	Total							**3,539,882.2**
Finisaj interior								
1	**FICLBTIPB**	3,439.1	934.7	3,214,498.7	1.006	1.036	1.0569	**3,540,828.5**
	Total							**3,540,828.5**
Instalații electrice								
1	**IECLBTIPB**	3,439.1	141.5	486,628.4	1.006	1.036	1.0244	**519,546.9**
	Total							**519,546.9**
Instalații sanitare								
1	**ISCLBTIPB**	3,439.1	107.1	368,324.4	1.006	1.036	0.9983	**383,221.0**
	Total			0.0				**383,221.0**
Instalații de încălzire cu / fară ventilație								
1	**IVCLBTIPB**	3,439.1	132.0	453,957.2	1.006	1.036	1.0198	**482,489.3**
	Total							**482,489.3**
Terasă								
1	**TERNECIRC**	1,232.3	439.4	541,481.4	1.006	1.036	0.9981	**563,268.3**
	Total							**563,268.3**
Finisaj fațadă clădire (calcul pentru suprafețele opace)								
1	**FVINAR**	2,579.3	149.4	385,347.8	1.006	1.036	1.036	**401,615.6**
	Total							**401,615.6**

TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON)	**9,430,851.8**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON/MP)	**2,742.3**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (RON)	**7,605,525.7**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (RON/MP)	**2,211.5**

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii CENTRULUI DE DIAGNOSTIC SI TRATAMENT

Sdc (mp) = 3,439.1

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (RON)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată**(1)** (RON)	Valoare rămasă actualizată (EUR)
1	Structură de rezistență	3,539,882.2	30%	2,477,917.5	555,250.7
2	Finisaj	3,540,828.5	40%	2,124,497.1	476,056.4
3	Instalații electrice	519,546.9	40%	311,728.1	69,851.9
4	Instalații sanitare	383,221.0	40%	229,932.6	51,523.2
5	Instalații de încălzire	482,489.3	40%	289,493.6	64,869.6
6	Învelitori și terase	563,268.3	40%	337,961.0	75,730.2
7	Fațadă	401,615.6	40%	240,969.4	53,996.3
Total cost cu tva (RON)		**9,430,851.8**		**6,012,499.3**	**1,347,278.4**
Total cost cu tva (RON/MP)		**2,742.3**		**1,748.3**	**391.8**
Total cost fără tva (RON)		**7,605,525.7**		**4,848,789.8**	**1,086,514.8**
Cost Ad fără tva (RON/mp; EUR/mp)				**1,409.9**	**316**
Cost Au fără tva (RON/mp; EUR/mp)				**1,691.9**	**379**

Note:

(1) Valoarea rămasă actualizată reprezintă costul de înlocuire brut (CIB) minus uzura fizică.

- **Pentru determinarea costului de înlocuire net (CIN) evaluatorul estimeaza ca deprecierea funcțională și deprecierea externă au valoarea 0.**
- **Cursul valutar la data evaluarii:** **4.4627 RON / EUR**

Întocmit
Evaluator autorizat
Ing. Ioan PALICI

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - PALICI IOAN Legitimatia Nr. 14961 Valabil 2016 Specializarea: EPI, EBM - ANEVAR -

ANEXA 2

EVALUAREA CONSTRUCȚIEI PRIN METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI

Metoda are la bază următoarea relație :

Valoarea proprietății imobiliare = Venit / rata de capitalizare

Pentru estimarea valorilor chiriei de piata si a ratei de capitalizare se considera valabile valorile indicate de lucrarea « Valoarea oriunde este ea » nr. 11/06.2016 editata de ANEVAR.

Pentru insusirea acestor valori se considera valabile urmatoarele ipoteze speciale :

1. *Se asimileaza cabinetele medicale cu spatiile de birouri amplasate in cladiri de birouri de clasa B.*
2. *In cazul municipiului Ploiesti – considerat secundar pe piata birourilor – informatiile despre chiriile practicate se bazeaza pe cladirile de birouri moderne, indiferent de locatie.*
3. *Chiriile raportate sunt de tip contractual (nu se iau in considerare facilitatile acordate de catre proprietar : luni de chirie gratuita, contributie proprietar la amenajare spatiu, etc.).*
4. *Rata de capitalizare este estimata ca fiind raportul dintre Venitul Net din Exploatare (dupa deducerea din Venitul Brut Potential a cheltuielilor de exploatare si a pierderilor cauzate de gradul de neocupare) si pretul de tranzactionare / preturi negociate. In cazul oraselor secundare au fost destul de putine tranzactii transparente in ultimii ani, prin urmare este dificil de estimat rata de capitalizare.*
5. *Avind in vedere ipotezele speciale anterioare se adopta ca valabile pentru abordarea prin capitalizarea venitului valorile estimate de DARIAN DRS, astfel :*
   - ***Chirie contractuala cladire clasa B : 6 EUR / mp / luna***
   - ***Rata medie de neocupare : 15%***
   - ***Rata de capitalizare : 10%***
6. *Se considera suprafata utila inchiriabila ca fiind ≈60% din Au total = 3439,07 mp.*
   Au inchiriabil = Au total x 60%
   Au inchiriabil = 3439,07 x 60% = 2063,44 mp.

Detalii	Ipoteze	Calcul
Suprafata utila (mp) de inchiriat		***2,063.44***
Chiria lunara/mp de piata (valoarea medie)		***6.0***
Chiria lunara/mp practicata de firma		***6.0***
Chiria lunara (EUR/luna)		***12380***
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		148,560
Total VBP (eur/an)		148,560
Grad de ocupare		85%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		126,276
Total VBE (EUR/an)		126,276
Cheltuieli exploatare	15%	18,941
Venit net efectiv (EUR/an)		107,335
Total VNE (EUR/an)		107,335
Rata de capitalizare conform Anexei		10.0%
Multiplicator		10.00
Valoare randament (EUR)		***1,073,346***
rotund, EUR		**1,073,350 €**
Curs valutar la data evaluarii: 05.10.2016		**4.4627**
rotund, RON		**4,790,039**

Nota: 1. Cheltuieli exploatare: impozite, cheltuieli de reparatii, management, asigurari etc.

Evaluator,
Ing. Ioan PALICI

ANEXA 3

Calculul cotei de construcție aferente

Cabinetului medical concesionat de ***Dr. RADUCANU MARIA***

1. **Date de calcul**

Conform Anexei 7 – Planurile constructiei:

- **Aria utila a spatiului, $Au_{cabinet}$ = 14,26 mp**
- **Aria utila a spatiilor comune dependinte, $Au_{dependinte}$ = 17,03 mp**
- **Aria utila a spatiului + Aria utila a spatiilor comune dependinte, Au_{total} = 31,29 mp**

Suprafetele spatiilor comune dependinte sint: 3,95 mp – comun din incaperea 15 – sala de tratamente etaj 1; 9,68 mp – grup sanitar, holuri si paliere – comun etaj 1; 3,40 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter.

Conform pct.2.4:

- Suprafata utila totala a constructiei, Au_{totala} = 3439,07 mp

- **Aria utila a spatiului + Aria utila a spatiilor comune dependinte reprezinta 0,91% din Au_{totala} = 3439,07 mp**

- Total de plata:

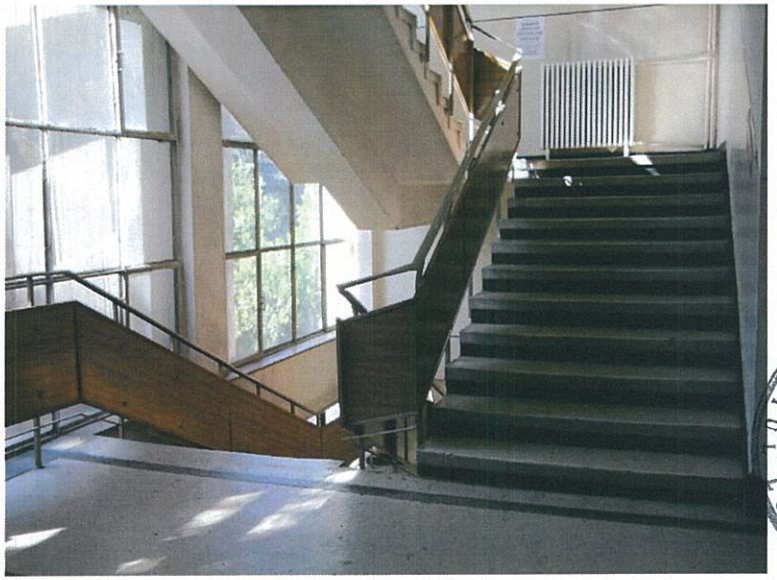
Au_{total} = 14,26 mp + 17,03 mp = 31,29 mp

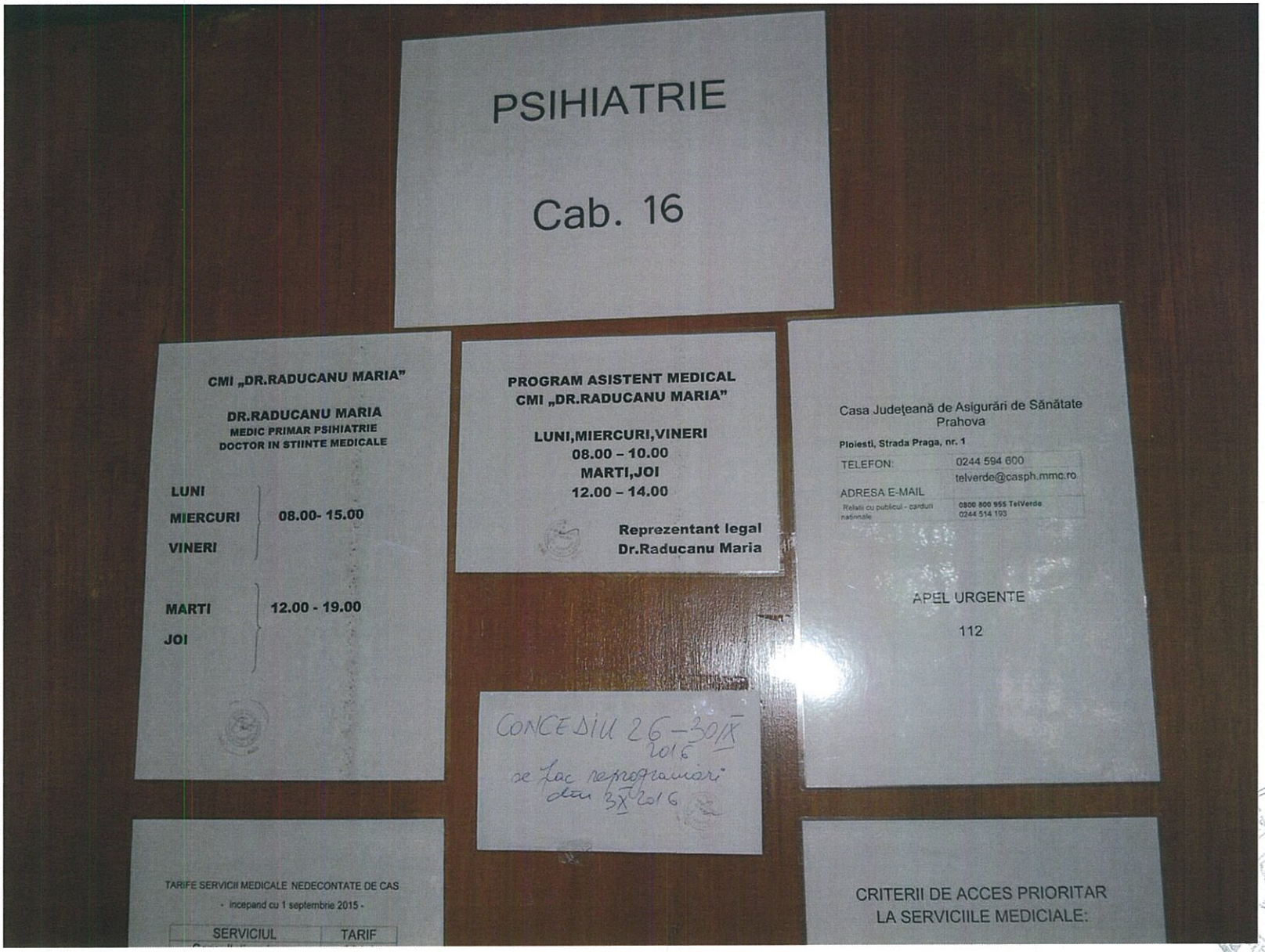
Evaluator autorizat:
Ing. PALICI IOAN

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - ANEVAR - Evaluator autorizat - PALICI IOAN Legitimația Nr. 14961 Valabil 2016 Specializarea: EPI, EBM

ANEXA 4

IMAGINI EXTERIOARE – INTERIOARE ALE POLICLINICII




PSIHIATRIE
Cab. 16
CMI „DR.RADUCANU MARIA"
DR.RADUCANU MARIA
MEDIC PRIMAR PSIHIATRIE
DOCTOR IN STIINTE MEDICALE
LUNI
MIERCURI
VINERI
08.00- 15.00
MARTI
JOI
12.00 - 19.00
PROGRAM ASISTENT MEDICAL
CMI „DR.RADUCANU MARIA"
LUNI,MIERCURI,VINERI
08.00 – 10.00
MARTI,JOI
12.00 – 14.00
Reprezentant legal
Dr.Raducanu Maria
Casa Județeană de Asigurări de Sănătate Prahova
Ploiesti, Strada Praga, nr. 1
TELEFON: 0244 594 600
telverde@casph.mmc.ro
ADRESA E-MAIL
Relatii cu publicul - carduri nationale
0800 800 955 TelVerde
0244 514 193
APEL URGENTE
112
CONCEDIU 26-30/X 2016
se fac reprogramari din 3/X 2016
TARIFE SERVICII MEDICALE NEDECONTATE DE CAS
- incepand cu 1 septembrie 2015 -
SERVICIUL
TARIF
CRITERII DE ACCES PRIORITAR
LA SERVICIILE MEDICIALE:

ANEXA 5

CARTE FUNCIARA NR. 137580 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploiesti

Nr.cerere	49372
Ziua	27
Luna	06
Anul	2014

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan
Adresa: Ploiesti, Strada Andrei Muresanu, nr. 56

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	137580	Din acte: 6290; Masurata: 6290	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	137580-C1	Ploiesti, Strada Andrei Muresanu, nr. 56	NU ESTE REABILITATA TERMIC, ARE LIFT

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
49372 / 27.06.2014		
	Act administrativ nr. 72, din 01.04.2003, emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI, act administrativ nr. 514/19-12-2013 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI; act administrativ nr. 203/28-05-2014 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI;	
B1	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1
	1 **MUNICIPIUL PLOIESTI**, CIF: 2844855, (domeniu public)	-

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

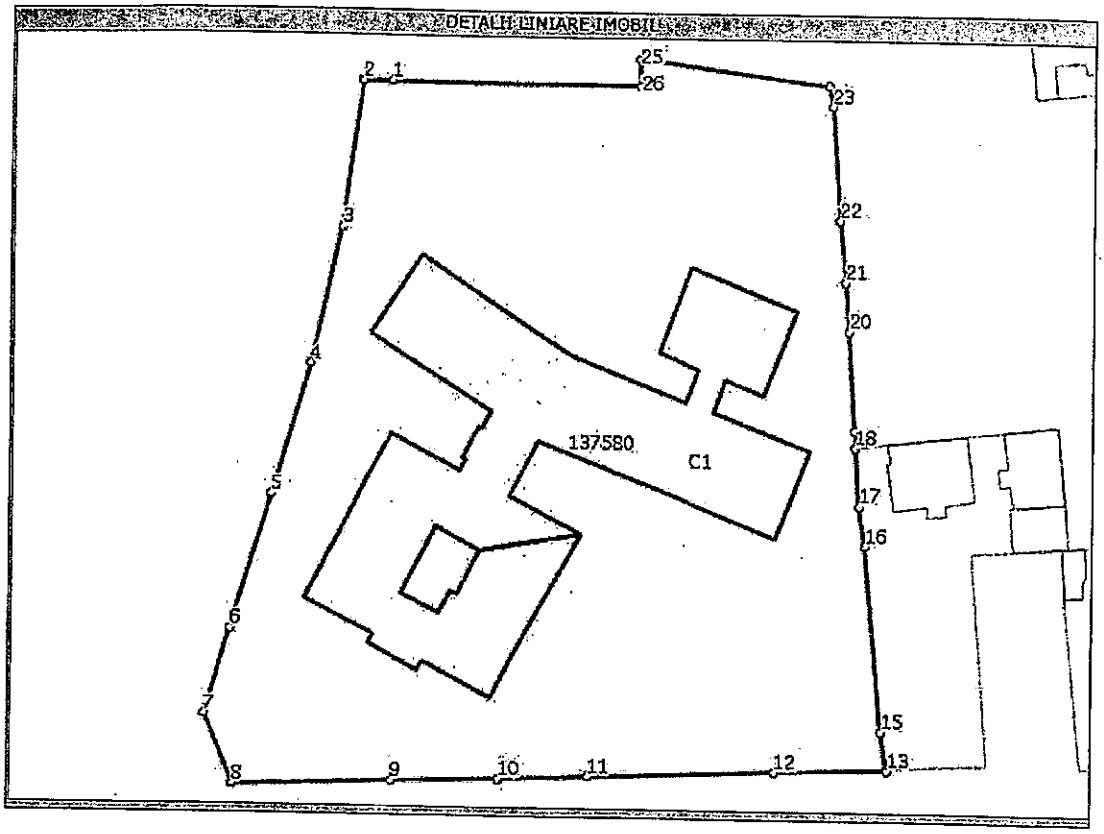
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Ploiesti, Strada Andrei Muresanu, nr. 56

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
137580	6290	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:6290	-	-	-	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	137580-C1	constructii administrative si social culturale	Din acte:1479; Masurata:1479	Cu acte	NU ESTE REABILITATA TERMIC, ARE LIFT

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	3,8
3	4	17,5
5	6	17,8
7	8	9,5
9	10	13,6
11	12	23,3

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
2	3	18,7
4	5	17,3
6	7	11,2
8	9	20,0
10	11	11,1
12	13	14,2

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (**) (m)
13	14	0,1
15	16	23,6
17	18	7,4
19	20	12,4
21	22	7,7
23	24	2,6
25	26	3,3

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (**) (m)
14	15	4,8
16	17	5,0
18	19	2,2
20	21	6,2
22	23	14,4
24	25	24,0
26	1	31,1

**** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.**
***** Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.**

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211,

Data soluţionării,
15/07/2014

Data eliberării,
__/__/____
15-07-2014

Asistent-registrator,
MADALINA CLAUDIA STANCUTU

(semnătura)

Referent,

STAN EMILIA
REFERENT

(parafa si semnătura)

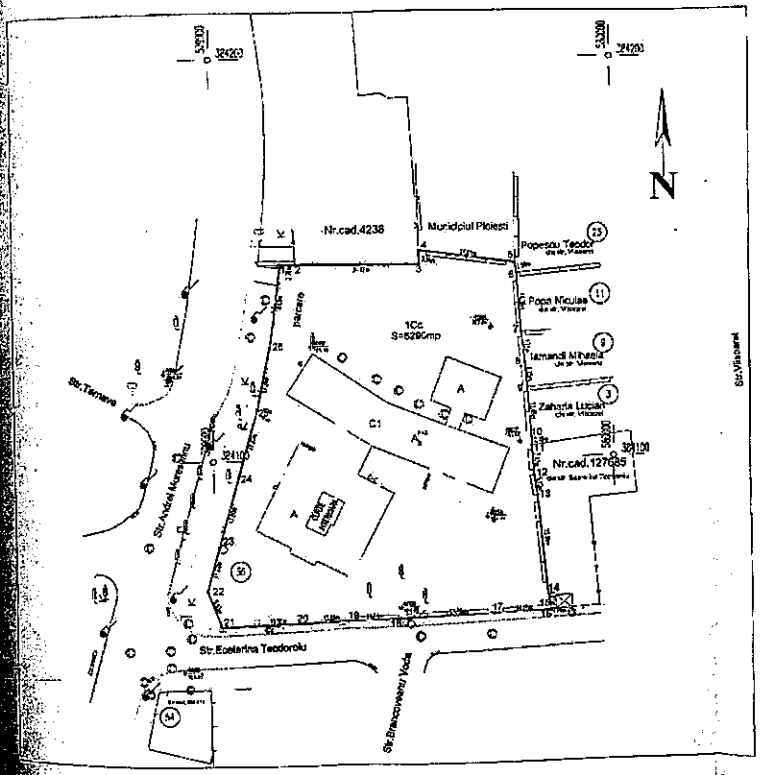
ANEXA 6

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1: 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
137580	6290mp	Intravilan, mun.Ploiesti, str.Andrei Muresanu, nr.56,Jud. PRAHOVA

Cartea Funciara nr.		UAT	mun.Ploiesti, jud. PRAHOVA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1	Cc	6290	-	Imprejmuit
			-	
	Total	6290		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol(mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
C1	1479	-	S desfasurata= 4086mp; S demisol= 699.96mp; S parter= 1479.47mp; S etaj 1= 635.55mp; S etaj 2= 635.55mp; S etaj 3= 635.55mp
Total	1479		

INVENTAR DE COORDONATE

SISTEM STEREOGRAFIC 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(Li+1)
1	384146.381	579917.317	3.784
2	384146.303	579921.101	31.117
3	384146.040	579952.217	3.344
4	384151.383	579952.155	24.013
5	384148.310	579975.971	2.675
6	384145.772	579978.407	14.364
7	384131.442	579977.400	7.748
8	384123.735	579978.178	8.153
9	384117.604	579978.702	12.447
10	384106.165	579979.530	2.180
11	384103.005	579979.555	7.429
12	384095.596	579980.098	5.018
13	384090.635	579980.824	23.590
14	384067.148	579983.062	4.809
15	384062.406	579983.660	3.136
16	384062.270	579983.649	14.135
17	384061.842	579969.670	23.300
18	384060.903	579948.383	11.140
19	384060.450	579935.252	13.612
20	384060.094	579921.645	19.662
21	384069.399	579901.865	9.526
22	384068.246	579898.132	11.220
23	384079.023	579901.252	17.799
24	384090.108	579906.243	17.314
25	384112.744	579911.041	17.508
26	384129.836	579914.818	18.691
	S=6290mp		

Suprafata totala masurata=6290mp
Suprafata din act= 6290 mp

Executant,
Semnatura si stampila

MINISTERUL DEZVOLTARII REGIONALE SI ADMINISTRATIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-J
Nr.0426 / 14.04.2014
Clasa I
S.C. PROTELCO S.A.
CÂMPINA
ANCPI

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-PH-F Nr. 0144
Badulescu M. Daniela

Data:06.2014

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Parata
Semnatura si data
Stampila BCPI

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliare Prahova
ION DANIELA
SUBINGINER GR III

AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA
PLOIESTI

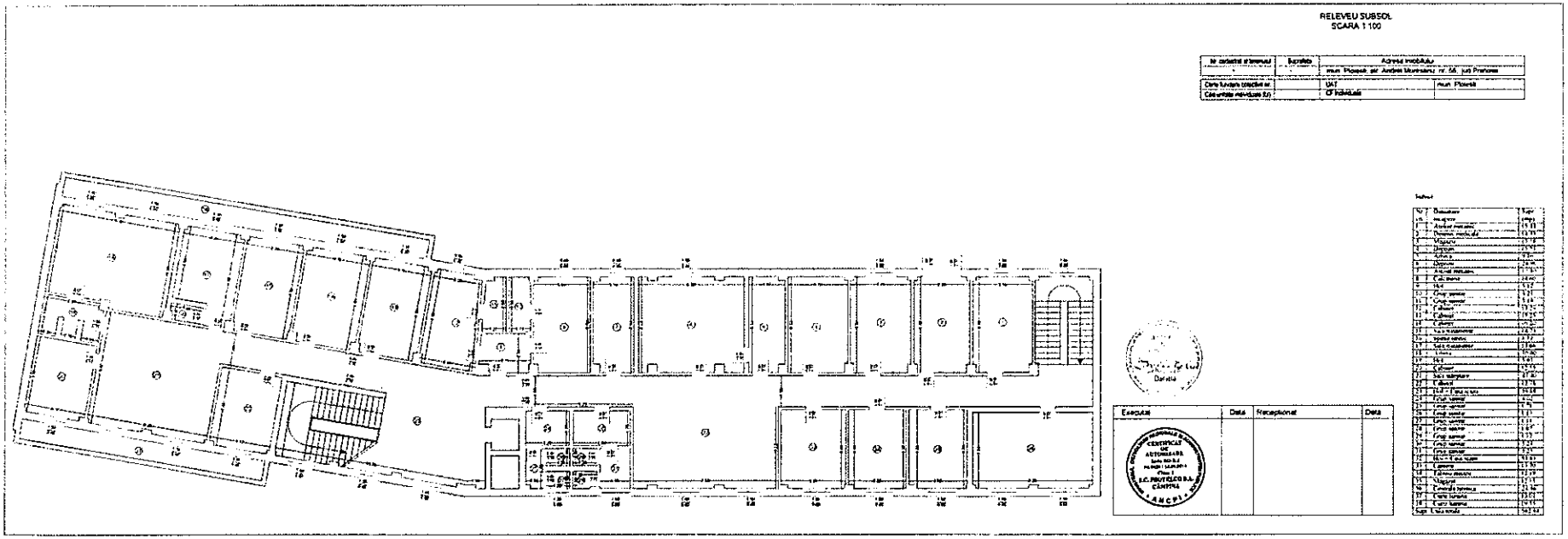
49372/ 14 IUL 2014

ROMANIA
JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 7

PLANURI CONSTRUCTIE

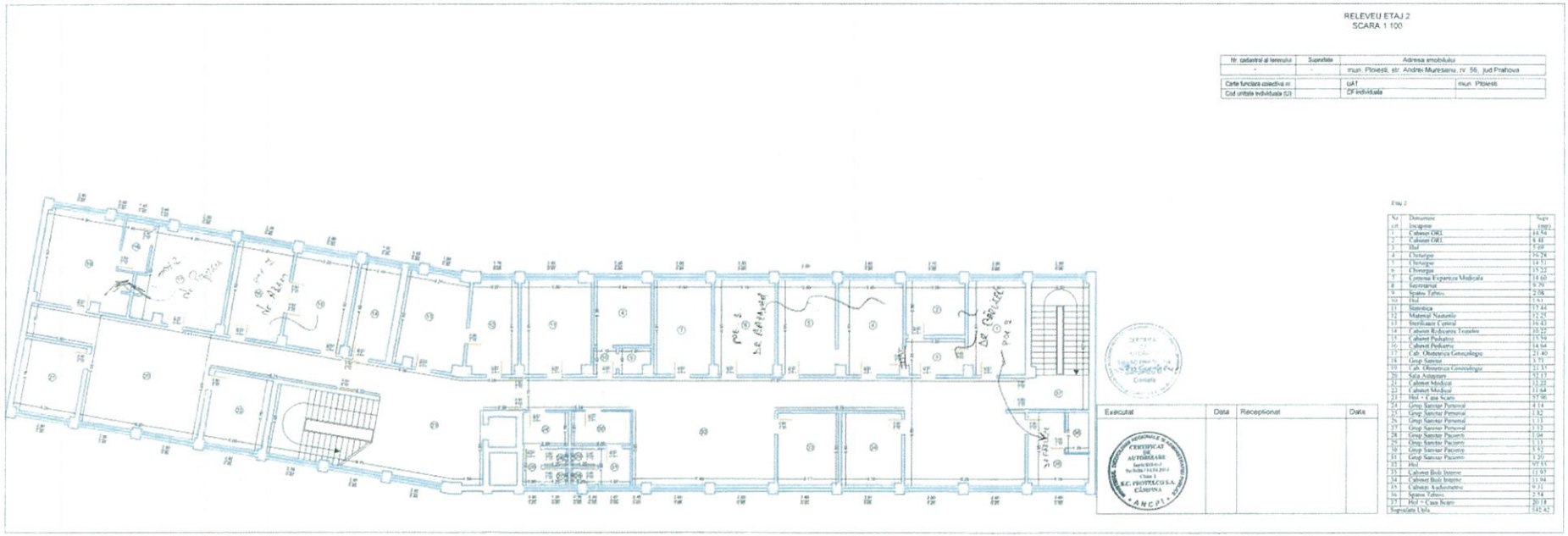
Plan SUBSOL



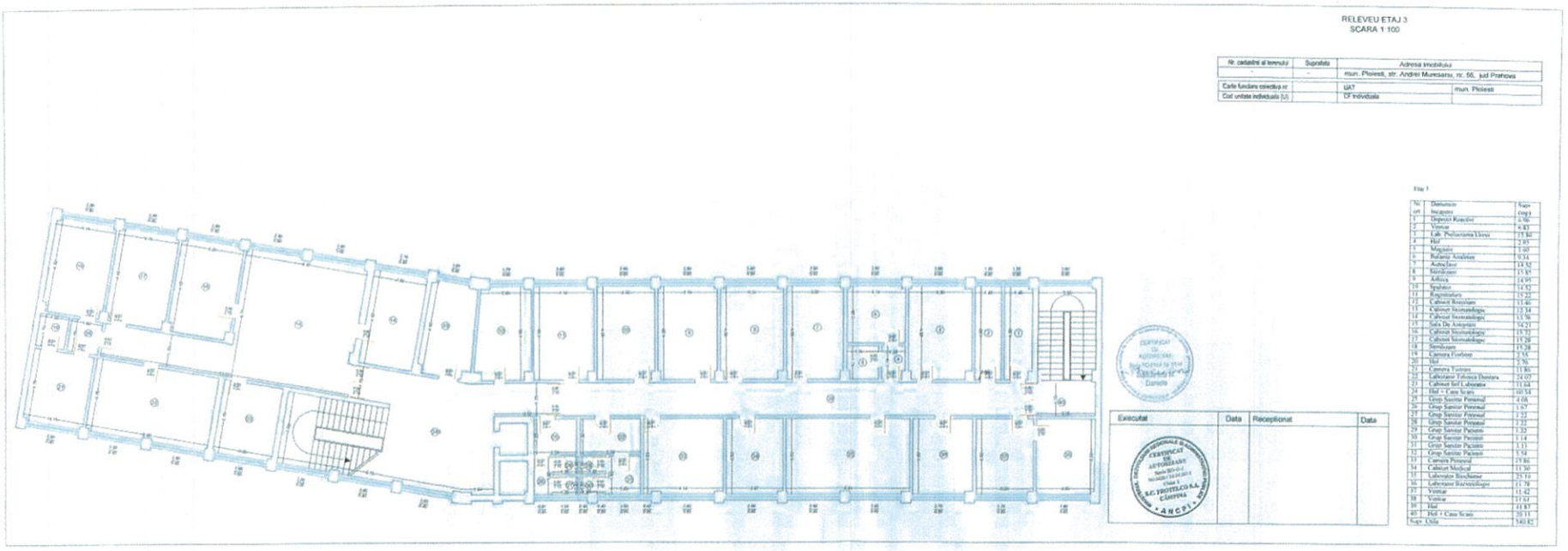
Plan PARTER

Plan ETAJ I

Plan ETAJ II



Plan ETAJ III



ANEXA 8

DIRECTIA GESTIUNE PATRIMONIU
SERVICIUL CONTRACTE

SITUATIA SPATIILOR CU DESTINATIA DE CABINETE MEDICALE IN VEDEREA RENEGOCIERII REDEVENTEI SITUATE IN PUCHENII, STRADA ANDREI MURESANU NR.56

Nr. Crt.	Adresa spatiu Zona	Titular contract; Nr. Contract / Data Durata contractului	Suprafata Utilizata efectiva in baza contractelor de concesiune	Mod de folosire	Data cand expira perioada de 5 (cinci) ani	Redevența/an
1.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Ciobuc Adrian 21412/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	37,58 /	tuns	06.12.2016	170,02 lei
2.	Str. Andrei Muresanu nr.56	S.C. Dr. Popescu Nicolae SRL 21409/07.12.2011 07.12.2011-04.06.2022	97,55 /	tuns	06.12.2016	457,03 lei
3.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr.Balaban Gabriel 21407/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	102,13 /	tuns	06.12.2016	468,05 lei
4.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Cargan Daniela 21405/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	31,48 /	tuns	06.12.2016	150,01 lei
5.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr.Lucaci Mariana 21406/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	32,92 /	tuns	06.12.2016	157,04 lei
6.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Mironescu Elena Tania 21408/07.12.2011 07.12.2011-04.07.2024	37,16 /	tuns	06.12.2016	177,09 lei
7.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr.Adam Mihaela 21414/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	66,06 /	tuns	06.12.2016	311,42 lei
8.	Str.Andrei Muresanu nr.56	Dr.Stefanescu Ana Doina 21404/07.12.2011 07.12.2011-23.02.2019	26,77 /	tuns	06.12.2016	126,36 lei

1

9.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Gavrilovi Ioana 21411/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	57,09	luna	06.12.2016	277,43 lei
10.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Serb Daniela 21411/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	40,26	luna	06.12.2016	192,75 lei
11.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Alexe Raluca 21415/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	32,07	luna	06.12.2016	153,54 lei
12.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Radovanu Maria 21413/07.12.2011 07.12.2011-06.06.2016	31,29	luna	06.12.2016	149,81 lei

ROMÂNIA * JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL *

ANEXA Nr. 1
la H.C.L. 11 / 2017

S.C. DANINA STAR S.R.L.

Str. Gheorghe Lazar nr.25 Braşov 500090 ROMANIA
Tel: 0268.547.169 Fax: 0268.547.168
E-mail : office@daninastar.ro Web : www.daninastar.ro
Reg. Com. J 08 / 3836 / 1992 Cod Fiscal : R 3581471

ISO 9001 ISO 14001 QSCert

Societate certificata in:
Sistemul de Management al Calitatii
Sistemul de Management de Mediu

PROIECTARE
- consultanta
- arhitectura si design;
- rezistenta si instalatii;
- urbanistica P.U.D., P.U.Z., P.U.G.;
- constructii civile si industriale;
- studii de fezabilitate.

CADASTRU - TOPOGRAFIE - GEODEZIE
- ridicari topografice;
- identificari de terenuri si puneri in posesie;
- expertize de granituire si litigii de hotare;
- intabulari titluri de proprietate;
- dezmembrari, contopiri;
- determinari puncte GPS.

EXPERTIZE - EVALUARI
- proprietati imobiliare;
- bunuri mobile;
- active corporale;
- active necorporale;
- societati comerciale;
- consultanta expertize judiciare.

RAPORT DE EVALUARE

CABINET MEDICAL INDIVIDUAL
Dr. SERB DANIELA
situat în
Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti
str. Andrei Muresanu nr. 56

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

NR. LUCRARE: 7135 / 2016 / 2 / 10

DIRECTOR GENERAL,
Dan Zubcov

SINTEZA LUCRĂRII

S.C. DANINA STAR S.R.L., inmatriculata la O.R.C. Brasov sub nr. J08/3826/1992 si având Codul unic de înregistrare RO 3581471, reprezentată prin ing. Dan ZUBCOV, Director General, societate membru corporativ ANEVAR cu autorizatia nr. 0487, în baza Contractului de prestări de servicii nr. 7135/2016, a efectuat raportul de evaluare a **Cabinetului medical individual Dr. SERB DANIELA** – situat in Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56.

1.1. Obiectul supus evaluării şi scopul lucrării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie imobilul amplasat în municipiul Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56, identificat prin CF 137580 – Ploiesti, nr. cad. 137580, respectiv **Cabinetul medical individual Dr. SERB DANIELA** situat la etaj 1 – compus din cabinet consultatii având Au = 16,19 mp + 24,07 mp suprafete comune dependinte (5,00 mp – comun din incaperea 4 – sala de tratamente etaj 1; 4,22 mp – comun din incaperea 2 – etaj 1; 10,99 mp – grup sanitar, holuri si paliere – comun etaj 1; 3,86 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter).

Aria utila totala ce revine cabinetului medical individual Au_{total} = *40,26 mp reprezinta 1,17%* din $Au_{total\ cladire}$ = 3439,07 mp.

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață în vederea concesionarii în baza HG nr. 884/2004.

Proprietarul imobilului: MUNICIPIUL PLOIESTI.

1.2. Data evaluării: 05.10.2016.

Data inspectării proprietății imobiliare: 30.09.2016

1.3. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2016
- Extras CF 137580 – Ploiesti
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- Planuri constructie
- Contract de concesiune nr. 21411/07.12.2011
- Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire, Ed. IROVAL Bucuresti, 2010
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 05.10.2016
- Inspecția efectuată de expert în data de 30.09.2016.

1.4. Valoarea propusă

În urma analizării datelor prezentate și a aplicării metodelor de evaluare adecvate, opinia evaluatorului este că *valoarea de piață* a proprietății imobiliare este:

Cabinet medical + suprafete comune: 15.259 EUR, echivalent 68.096,34 RON,

Pentru concesionare se considera o redeventa de :
15,16 EUR/an/mp, echivalent a 67,65 RON/an/mp.

curs RON / EUR = 4,4627 RON din 05.10.2016

valori obținute prin metoda costurilor – constructie, si comparatii directe – teren

(valorile nu contin TVA)

1.5. Argumente privind valoarea propusă

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabilă in condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la proprietatea imobiliară menționată mai sus;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Data: 05.10.2016

Evaluator autorizat,
Ing. Ioan Pahon

Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că :

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părtinitori față de vreuna din părțile implicate.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizati din Romania)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Activele supuse evaluării au fost inspectate personal de către evaluator.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

05.10.2016

Evaluator,
Ing. Ioan Palici

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
PALICI
IOAN
Legitimația Nr. 14961
Valabil 2016
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

CUPRINS

Sinteza lucrării
Declarație de certificare

1. GENERALITĂȚI 4
1.1 Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluării 4
1.2 Scopul evaluării 4
1.3 Utilizarea evaluării 4
1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate. Premisele evaluării 4
1.5 Data inspecției 4
1.6 Data estimării valorii 5
1.7 Moneda raportului 5
1.8 Standardele aplicabile 5
1.9 Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare 5
1.10 Ipoteze generale 6
1.11 Conditii limitative 6
1.12 Clauza de nepublicare 6
1.13 Responsabilitatea față de terți 6

2. PREZENTAREA DATELOR 7
2.1 Descrierea juridică a proprietății imobiliare 7
2.2 Situația juridică 7
2.3 Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare 7
2.4 Descrierea proprietății imobiliare 7

3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE 9
3.1 Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare 9
3.2 Analiza cererii 9
3.3 Analiza ofertei 9
3.4 Echilibrul pieței 9

4. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE 10
4.1 Date privind modul de realizare a evaluării 10
4.2 Abordarea prin comparația vânzărilor 10
4.3 Abordarea prin cost 10
4.4 Abordarea pe bază de venit 12

5. EVALUAREA CABINETULUI MEDICAL 13
5.1 Generalități 13
5.2 Cea mai bună utilizare 13
5.3 Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda comparațiilor vânzărilor 15
5.4 Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda costurilor 15
5.5 Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda capitalizării venitului 15

6. RECONCILIEREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI 16

Anexa 1 – Evaluarea proprietatii imobiliare prin metoda costului de inlocuire
Anexa 2 – Evaluarea construcției prin metoda capitalizării venitului
Anexa 3 – Calculul cotei de constructie aferente cabinetului medical
Anexa 4 – Imagini exterioare – interioare ale policlinicii
Anexa 5 – CF 137580 – Ploiesti
Anexa 6 – Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Anexa 7 – Planuri constructie
Anexa 8 – Situatia spatiilor cu destinatia de cabinete medicale in vederea renegocierii redeventei

Capitolul 1
PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluarii

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie imobilul amplasat în municipiul Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56, identificat prin CF 137580 – Ploiesti, nr. cad. 137580, respectiv **Cabinetul medical individual Dr. SERB DANIELA** situat la etaj 1 – compus din cabinet consultatii având Au = 16,19 mp + 24,07 mp suprafete comune dependinte (5,00 mp – comun din incaperea 4 – sala de tratamente etaj 1; 4,22 mp – comun din incaperea 2 – etaj 1; 10,99 mp – grup sanitar, holuri si paliere – comun etaj 1; 3,86 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter).

Aria utila totala ce revine cabinetului medical individual Au_{total} = *40,26 mp reprezinta 1,17%* din $Au_{total\ cladire}$ = 3439,07 mp.

Cabinetul medical individual susmenționat este proprietatea MUNICIPIULUI PLOIESTI care are calitatea de concedent în Contractul de concesiune în favoarea concesionarului **Dr. SERB DANIELA**.

Acest spațiu este inclus în HCL nr. 506/2011 – *Hotarire a Consiliului Local privind concesionarea spatiilor cu destinatie medicala din Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti situat in Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56.*

1.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață în vederea concesionarii în baza HG nr. 884/2004.

1.3. Utilizarea evaluării

Prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Municipiului Ploiesti, în calitate de **client** și Cabinetul medical concesionat de **Dr. SERB DANIELA** în calitate de **destinatar**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate Premisele evaluarii

Metodologia de calcul ține cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare. Avand in vedere cerintele beneficiarului, baza de evaluare va fi ***valoarea de piata*** *(conform SEV 100 – Cadrul general).*

Valoarea de piata, conform SEV 100 – Cadrul general, este *suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluarii, intre un cumparator hotărât si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepărtinitoare,, dupa un marketing adecvat și in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.*

Metodologia de evaluare aplicata include abordarea prin costuri si abordarea pe bază de venit.

Abordarea prin costuri se bazează pe estimarea valorii de inlocuire prin costul de inlocuire net, tinind seama de deprecierile fizica, functionala si externa aplicate constructiei.

Abordarea pe baza de venit se bazează pe determinarea valorii proprietatii prin metoda actualizarii veniturilor pe care le poate obține proprietarul prin concesionarea sau închirierea acesteia.

Premisa evaluării este –utilizarea în continuare a proprietății imobiliare ca și cabinet medical.

1.5. Data inspecției

Inspectia proprietatii a fost realizata in 30.09.2016. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (stare fizica, descriere, activitate desfasurata).

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau defecte ascunse ale proprietatii.

1.6. Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data de 05.10.2016, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data evaluarii este **05.10.2016**.

1.7. Moneda raportului. Modalități de plată

Opinia finală a evaluării va fi prezentata in RON si in EUR. Cursul de schimb utilizat pentru transpunere este de **4,4627 RON/EUR**, comunicat de BNR pentru data de 05.10.2016.

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atâta vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (cursul de schimb si evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.). Valorile exprimate nu contin TVA.

1.8. Standardele aplicabile

Metodologia de calcul a „*valorii de piață*" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportarea evaluării
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

Procedura de evaluare parcurge următoarele etape:

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

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

1.9 Sursele de informații care au stat la baza intocmirii raportului de evaluare

Informatiile si sursele de informatii utilizate in acest raport sunt:

- CF 137580 – Ploiesti
- Planuri ale constructiei
- Informatii culese pe teren de catre evaluator (privind pozitionarea, zona in care este amplasata proprietatea, etc.);
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata municipiului Ploiesti, informatii privind cererea si oferta preluate de la agentii imobiliare si din publicatii de profil;
- Adresele de pe internet: www.imobiliare.ro., www.equinox.ro.
- Responsabilitatea asupra veridicitatii informatiilor preluate de la solicitantul lucrării apartine celor care le-au pus la dispozitia evaluatorului.

1.10. Ipoteze generale

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar 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;

- Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere dar nu li se acorda garantii pentru acuratete;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidentiate ale proprietatii. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru existenta vreunui contaminant, nici nu ne angajam pentru o expertiza sau o cercetare stiintifica necesara pentru a fi descoperit.
- Evaluatorul nu are cunostință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul nu a facut o expertiza tehnica a bunurilor sau a partilor componente, nici nu a inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna corespunzatoare unei exploatari normale. Opinia asupra starii partilor neexpertizate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea lor.
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.11. Condiții limitative

- Orice alocare a valorii totale estimate in acest raport, nu trebuie utilizata in combinatie cu nici o alta evaluare, in caz contrar ele fiind nevalide.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu confera dreptul de publicare
- 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.

1.12. 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 evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.3, atrage dupa sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.13. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct.1.3. Raportul este confidențial, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Capitolul 2
PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea juridică a proprietății imobiliare

Date generale privind dreptul de proprietate:

Dreptul de proprietate este dreptul real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Identificarea proprietății imobiliare ce face obiectul acestui raport s-a făcut pe baza documentelor prezentate de client.

Cabinetul medical evaluat în prezenta lucrare este identificat prin *„Situatia spatiilor cu destinatia de cabinete medicale in vederea renegocierii redeventei situate in Ploiesti, strada Andrei Muresanu nr. 56"* și este compus din cabinet consultatii având Au = 16,19 mp + 24,07 mp suprafete comune dependinte (5,00 mp – comun din incaperea 4 – sala de tratamente etaj 1; 4,22 mp – comun din incaperea 2 – etaj 1; 10,99 mp – grup sanitar, holuri si paliere – comun etaj 1; 3,86 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter).

În Anexa 8 este prezentată *Situatia spatiilor cu destinatia de cabinete medicale in vederea renegocierii redeventei situate in Ploiesti, strada Andrei Muresanu nr. 56.*

2.2. Situația juridică

Cabinetul medical susmenționat este proprietatea MUNICIPIULUI PLOIESTI care are calitatea de concedent în Contractul de concesiune în favoarea concesionarului **Dr. SERB DANIELA.**

Se evalueaza dreptul de proprietate aparținând MUNICIPIULUI PLOIESTI pentru proprietatea imobiliară situată în Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr.56 – Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti.

În Anexa 3 este prezentat calculul cotei de constructie si teren aferente cabinetului medical.

În Anexa 7 sint prezentate planurile proprietății imobiliare întocmite de S.C. PROTELCO S.A. Campina, puse la dispoziție de către client și însușite de evaluator în urma inspecției efectuate în data de 30.09.2016.

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 30.09.2016, în prezența concesionarilor. Au fost preluate și analizate informații referitoare la proprietate, s-au realizat descrieri ale proprietății.

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se află în zona mediana a municipiului Andrei Muresanu, respectiv zona B de amplasare (conform HCL 553/21.11.2011).

Caracterul preponderent al zonei este rezidential, combinat cu spații comerciale, etc.

Unități edilitare: rețele urbane de energie electrică, apă, canalizare, gaze, telefonie, cablu TV.

Gradul de poluare (rezultat din observații ale evaluatorului, fără expertizare): absența poluării.

Ambient: liniștit.

Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:

Zona mediana, amplasare buna, dotări și rețele edilitaree bune. Poluare absentă. Ambient civilizat.

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Cabinetul medical evaluat este situat în Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr.56 – Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti, și este identificat prin Documentatia cadastrala efectuata de S.C. PROTELCO S.A. Campina.

Proprietatea imobiliara, situata intr-o constructie S+P+3E edificata in anii 1980, este compusa din cabinete medicale, birou administrator, holuri, grupuri sanitare.

Clădirea – este o construcție tip S+P+3E, din ziduri portante de caramida, fundatie continua din beton armat.

Planșeele sint din beton armat, pereții din cărămidă, iar învelitoarea clădirii este tip terasa cu termohidroizolatie.

Finisajele interioare actuale sunt de calitate medie – tencuieli pe zidărie de caramidă și glet de ipsos atât la pereți cât și la tavane. Tâmplăria exterioară este din lemn de rasinoase cu geamuri duble.

Pardoselile sunt: gresie in cabinetele medicale, si mozaic in celelalte incaperi si holuri.

Încălzirea se face cu agent termic livrat de DALCHIA Ploiesti.

Iluminatul se face prin corpuri de iluminat de tip fluorescent.

Ca și instalații: alimentarea cu energie electrică se face din rețeaua stradală existentă. Instalația electrică cuprinde circuite separate pentru iluminat și circuite pentru prize. Alimentarea cu apă se face prin rețeaua stradală existentă, iar apele menajere se evacuează la rețeaua centralizată de canalizare a municipiului.

Starea tehnică a clădirii este "buna".

Calculul suprafețelor s-a făcut pe baza cotelor din planșele anexate puse la dispozitie de beneficiar, rezultind urmatoarele:

- Suprafata construita, Ac = 1232,32 mp
- Suprafata desfasurata, Ad = 4086,8 mp
- Suprafata utila totala, Au_{totala} = 3439,07 mp, din care:
  - Suprafata utila subsol, Au_{subsol} = 582,94 mp
  - Suprafata utila parter, Au_{parter} = 1232,32 mp
  - Suprafata utila etaj I, $Au_{etaj\ I}$ = 540,57 mp
  - Suprafata utila etaj II, $Au_{etaj\ II}$ = 542,42 mp
  - Suprafata utila etaj III, $Au_{etaj\ III}$ = 540,82 mp
- Inaltimea medie, Hmed = 3,0 m.

Capitolul 3
ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

3.1. Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare

Piața reprezintă un mediu în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor.

Conceptul de piață este reprezentat de capacitatea cumpărătorilor și a vânzătorilor de a-și desfășura activitatea fără restricții. Participanții din piață pot fi cumpărători, vânzători, proprietari, debitori, creditori, investitori sau intermediarii.

La momentul actual, municipiul Ploiesti dispune de spitale, policlinici, peste 100 de farmacii, circa 150 de cabinete medicale si peste 200 de cabinete stomatologice

Piața studiată, pentru cabinetele medicale, este cea a acestor feluri de spații situate în construcții independente, în apartamente situate în blocuri de locuințe sau case, în spații similare celor comerciale de la parterul blocurilor de locuințe.

Natura zonei studiate este: cartier rezidențial de case si blocuri situat in zona mediana a municipiului Ploiesti.

3.2. Analiza cererii

Cererea reprezintă numărul de proprietăți de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care factorii: populația, venitul, prețurile viitoare și preferințele consumatorilor rămân constante.

In prezent se manifesta o cerere în creștere pentru spații destinate cabinetelor medicale sau conexe actului medical, cererea fiind valabilă pentru spații medicale moderne și cu dotări la nivelul tehnicii actuale și a standardelor medicale ale U.E..

3.3. Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp.

Oferta de spatii medicale este mare fata de cerere, acest fapt datorindu-se posibilitatilor reduse de cumparare a cadrelor medicale, posibilitati coroborate cu faptul ca bancile nu ofera credite avantajoase.

3.4. Echilibrul pieței

In acest moment piata este dezechilibrata, deoarece oferta este relativ mare iar cererea este scazuta, ca urmare a faptului că puterea de cumpărare a angajaților din sistemul medical este redusă, cu puține excepții care au reușit să dezvolte o bază privată a sistemului medical românesc.

Totuși, se prezumează că sistemul medical privat va lua amploare odata cu reducerea efectelor crizei economice si relansarea economica precum si cu relaxarea creditarilor.

Din analiza bazei de date proprii, prețurile pentru proprietăți similare (cabinete medicale in cladiri independente) sint cuprinse între 250 EUR/mpAd și 400 EUR/mpAd, iar chiriile pentru astfel de spații sînt cuprinse între 5 – 10 EUR/mp/lună.

Capitolul 4
EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Date privind modul de realizare a evaluării

Selectarea metodelor de evaluare cât și modalitățile de aplicare s-a făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai apropiată de cea la care ar fi încheiată tranzacția.

La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație.

Evaluatorul prezintă în raport elemente descriptive, fotografii ale proprietății imobiliare, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia și a ajuta la determinarea aprecierilor calitative și cantitative.

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Evaluările bazate pe piață utilizează, în mod normal una sau mai multe abordări în evaluare, prin aplicarea principiului substituției, utilizând informații derivate din piață. Acest principiu arată că o persoană prudentă nu va plăti pentru un bun sau serviciu mai mult decât costul de achiziții pentru un bun sau serviciu acceptabil ca substitut, în absența factorilor timp, risc sau neadecvare. Costul cel mai mic al celei mai bune alternative, pentru un bun substitut sau pentru un bun identic, va tinde să reflecte valoarea de piață.

În prezenta lucrare se estimează "*Valoarea de piață*".

Valoarea de piață a proprietății imobiliare poate fi estimată prin următoarele abordări:

- prin comparația vânzărilor;
- prin cost;
- pe bază de venit.

4.2. Abordarea prin comparația vânzărilor

Această metodă analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru proprietăți similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate in mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor efectuate în zona.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea imobiliară „de evaluat" și celelalte proprietăți deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Estimarea valorii proprietății imobiliare se realizează conform relației:

valoarea proprietății evaluate = prețul proprietății comparabile ± corecții

4.3. Abordarea prin cost

S-a realizat prin aplicarea *metodei costurilor de inlocuire,* metodă care constă în aplicarea costurilor unitare pentru diferite componente ale clădirii, exprimate în unități de măsură adecvate.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

1. Stabilirea costului de constructie a unei clădiri similare noi cu ajutorul lucrarii "Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire", ed. IROVAL, 2010;

2. Determinarea valorii rămase la acelasi nivel de preturi, pe baza Normativului P 135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999 si care stabileste coeficienti de uzura fizica a mijloacelor fixe din grupa 1 – constructii).

Pentru determinarea valorilor unitare si totale a fiecarui obiect de constructii ce se evalueaza se parcurg urmatoarele etape:

• documentatie privind cladirea care urmeaza a fi evaluata, prin studierea planurilor partiale puse la dispozitie de client;

• cercetarea obiectului la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente;

• se efectuaza incadrarea cladirii intr-unul din tipurile de clădiri ale căror costuri sînt calculate în "Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire", ed. IROVAL, 2010;

• se calculeaza valoarea unitara si totala a construcției similare noi;

• se stabileste valoarea ramasa prin diminuarea valorii de inlocuire cu pierderea de valoare datorita deprecierilor care afecteaza cladirea.

Determinarea valorii rămase, prin estimarea deprecierii cumulate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de înlocuire brut al construcției similare noi, ce există la construcția existentă, din cauze **fizice, funcționale** sau **externe**.

Formula folosită este:

Cost brut – Depreciere = Valoare, respectiv:

CIN = Cost de înlocuire brut (nou) – Deprecieri(fizică + funcțională + externă)

În cazul prezentei lucrări s-a luat în considerare deprecierea fizică estimată pe baza Normativului P 135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999) care stabileste coeficientii de uzura fizica a mijloacelor fixe din grupa 1 – constructii.

Conform anexei 45 din Normativul P135/99, ponderea subansamblelor unei clădiri din întregul acesteia, se prezintă astfel:

- Structura de rezistență - pondere 40%
- Închideri și compartimentări - pondere 17%
- Finisaje - pondere 25%
- Instalații - pondere 18%

În cadrul inspecției efectuate asupra imobilului evaluat, se apreciază prin observare directă deprecierea fizică a fiecărui subansamblu, iar prin cumulare ponderată rezultă deprecierea fizică totală a imobilului.

Deprecierea functionala este pierderea de valoare a proprietatii ca rezultat al progresului în domeniul asistentei medicale. Deprecierea functionala este independenta de orice deteriorare fizica a proprietatii. Având în vedere că la data evaluării, cabinetul medical se ridica la standardele actuale, evaluatorul apreciaza o **depreciere functionala 0%.**

Deprecierea externă este pierderea de valoare a proprietatii ca rezultat al actiunii unor factori externi activului. Factorii de baza in deprecierea economica sunt: cererea redusa, concurenta acerba, scăderea nivelului de trai al populatiei.

Avand in vedere că la momentul actual, cu toate ca sintem intr-o continua criza economico – financiara, spatiul este utilizat in limite de functionare, evaluatorul apreciaza o **depreciere externă 0%.**

4.4. Abordarea pe bază de venit

Abordarea pe baza de venit, ia în considerare valoarea prezentă a beneficiilor viitoare ca procedeu de măsurare a valorii.

Capitalizarea veniturilor, este una din metodele prin care veniturile viitoare previzionate (așteptate) sunt convertite în valoare. Principalii termeni utilizați în abordarea pe bază de venit sînt:

- Venitul net din exploatare (VNE), care reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare. Venitul net din exploatare se exprimă ca o sumă anuală.
- Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată de piață și rezultă dintr-o comparație a vânzărilor de proprietăți comparabile. Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparației directe – analiza tranzacțiilor recente de proprietăți comparabile.
- Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultă dintr-o analiză comparativă pe ramura.

Capitalizarea veniturilor este procesul de transformare a unei serii de tranșe periodice anticipate de venit, în valoarea lor prezentă. Folosirea capitalizării veniturilor în valoarea proprietăților imobiliare este bazată pe premiza că valoarea este suma prezentă a beneficiilor previzionate sau anticipate exprimate în bani.

Evaluarea se face din punctul de vedere al unui investitor interesat și informat și este bazată pe venitul produs de proprietate, mai puțin pierderile din neocuparea integrală a proprietății – spații neocupate, neâncasarea la timp a chiriei, alte venituri nerealizate.

Formula de calcul este:

Valoarea proprietății imobiliare = Venit / rata de capitalizare

Capitolul 5
EVALUAREA CABINETULUI MEDICAL

5.1. Generalități

Cabinetul medical evaluat în prezenta lucrare face parte integrantă din imobilul situat în Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr.56 – Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti.

Având în vedere acest fapt, evaluarea se va realiza pentru întreg imobilul, urmând ca în final să se realizeze alocarea valorii pentru spatiul studiat.

5.2. Cea mai bună utilizare

Conceptul de ***cea mai buna utilizare*** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare.

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

Cea mai buna utilizare este determinata de fortele competitive de pe piata. Analiza se poate realiza in doua cazuri: (1) cea mai buna utilizare a terenului considerat liber si (2) cea mai buna utilizare a terenului construit.

Exista patru conditii care trebuie respectate simultan, prin prisma carora se realizeaza aceasta analiza. Cea mai buna utilizare trebuie sa fie: *admisibila legal, fizic posibila, financiar fezabila si maxim productiva.*

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează valoare, evaluatorul putând începe selecția de la proprietăți comparabile și să estimeze valoarea terenului.

În ce privește utilizarea terenului construit, se menționează următoarele aspecte:

- terenul deținut în proprietate indiviză este ocupat in proportie de ≈20%;
- imobilele existente în zonă sunt de natura spatiilor rezidențiale, fapt ce determină drept cea mai bună utilizare a terenului construit **utilizarea actuală**.

5.3. Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda comparațiilor vânzărilor

Abordarea prin metoda comparațiilor vânzărilor compară proprietatea de evaluat cu alte proprietăți similare.

În abordarea prin metoda comparațiilor vânzărilor trebuie să existe o bază rezonabilă pentru comparații prin referirea la proprietăți imobiliare similare. Aceste proprietăți imobiliare similare trebuie să funcționeze în acelasi domeniu de activitate ca si subiectul evaluat sau într-un domeniu care răspunde acelorasi variabile economice. Comparația trebuie făcută într-o manieră clară si fără ambiguități.

Negasindu-se proprietati comparabile, cu aceleasi functiuni, care sa constituie baza de estimare a unei valori de piata – nu s-a aplicat aceasata metoda de evaluare.

5.4. Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda costurilor

Evaluarea construcției prin metoda costurilor s-a realizat prin costuri segregate, respectiv incadrarea in niste tipuri generice, tipuri la care s-au estimat costuri de inlocuire brute actuale tinand cont de structura constructiva, destinatie, dotari.

Costul de inlocuire brut unitar s-a multiplicat cu suprafața desfasurată a cladirii rezultand astfel *costul de inlocui brut total*; aplicand deprecierea constatata la inspectia pe teren si o depreciere

funcțională de 0% datorată adecvării funcționale a clădirii cu standardele actuale în domeniul sănătății, precum si o depreciere externa de 0%, s-a obtinut *costul de inlocuire net al cladirii*:

Valoarea constructiei estimata prin metoda costurilor, conform Anexei 1:

4.848.790 RON = 1.086.515 EUR

5.5. Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda capitalizării venitului

Pentru estimarea valorii prin capitalizarea venitului se aplica o serie de ipoteze speciale enuntate in Anexa 2.

Valoarea constructiei estimate prin metoda capitalizării venitului, conform Anexei 2:

4.790.039 RON = 1.073.350 EUR

Capitolul 6
RECONCILIEREA ȘI ALOCAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI.

Valoarea intregii constructii obtinuta prin cele două abordări este următoarea:

Metoda costurilor: **1.086.515 EUR, respectiv 4.848.790 RON**

Metoda capitalizării venitului: **1.073.350 EUR, respectiv 4.790.039 RON**

Valoarea de piață în opinia evaluatorului este **valoarea obtinută prin metoda costului de inlocuire**, care ține seama de dimensiunile generice ale proprietății, de costurile de realizare a acesteia și de deprecierile pe care le prezintă.

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, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport.

Valoarea estimata se refera la proprietatea imobiliară situată in Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56.

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata.

Valoarea nu contine taxa pe valoarea adaugata.

În concluzie :

Valoarea de piață a întregii constructii este :

1.086.515 EUR

echivalent **4.848.790 RON**

curs RON / EUR = 4,4627 RON din 05.10.2016.

Alocarea valorilor se face astfel:

- Valoarea construcției, estimate prin metoda costurilor, conform Anexei 1, este:
  - **1.086.515 EUR, respectiv 4.848.790 RON**
  - **respectiv: 379 EUR/mpAu, respectiv 1.692 RON/mpAu**

Alocarea valorilor pentru cabinetul medical** concesionat* de ***Dr. SERB DANIELA

Valorile aferente spatiului conform Anexei 8 sînt:

Au_{total} = 40,26 mp (reprezinta 1,17% din Au_{total} = 3439,07 mp)

Corespunzător acestor valori și a valorii proprietății imobiliare

- Valoarea cabinetului medical și a părților de uz comun aferente:

$V_{cabinet} = Au_{total} \cdot V_{unitară}$

$V_{cabinet}$ = 40,26 mp · 379,0 EUR/mp = 15.259 EUR

$V_{cabinet}$ = 15.259 EUR, respectiv ≈ 68.096,34 RON

Pentru concesionare se considera o redeventa de :

15,16 EUR/an/mp, echivalent a 67,65 RON/an/mp.

curs RON / EUR = 4,4627 RON din 05.10.2016.

Evaluator autorizat,

Ing. PALICI IOAN

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - PALICI IOAN Legitimația Nr. 14961 Valabil 2016 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

ANEXA 1

EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE PRIN METODA COSTULUI DE INLOCUIRE

CENTRUL DE DIAGNOSTIC SI TRATAMENT PLOIESTI

Proprietar: MUNICIPIUL PLOIESTI

Denumire și adresă obiectiv: CENTRUL DE DIAGNOSTIC SI TRATAMENT Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56

Data evaluării: 05.10.2016

Suprafața construită Sc (mp) = 1,232.3

Suprafața desfașurat construită **Sdc (mp) =** **3,439.1**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (RON/mp)	Total cost (RON)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Coeficient actualizare	Cost total (RON)
		A	B	C=AxB	D 1.006	E 1.036	F	G=CxDxExF
Suprastructură / Structură								
1	**7CLBTIPB**	3,439.1	846.0	2,909,453.2	1.006	1.036	1.1674	**3,539,882.2**
	Total							**3,539,882.2**
Finisaj interior								
1	**FICLBTIPB**	3,439.1	934.7	3,214,498.7	1.006	1.036	1.0569	**3,540,828.5**
	Total							**3,540,828.5**
Instalații electrice								
1	**IECLBTIPB**	3,439.1	141.5	486,628.4	1.006	1.036	1.0244	**519,546.9**
	Total							**519,546.9**
Instalații sanitare								
1	**ISCLBTIPB**	3,439.1	107.1	368,324.4	1.006	1.036	0.9983	**383,221.0**
	Total			0.0				**383,221.0**
Instalații de încălzire cu / fară ventilație								
1	**IVCLBTIPB**	3,439.1	132.0	453,957.2	1.006	1.036	1.0198	**482,489.3**
	Total							**482,489.3**
Terasă								
1	**TERNECIRC**	1,232.3	439.4	541,481.4	1.006	1.036	0.9981	**563,268.3**
	Total							**563,268.3**
Finisaj fațadă clădire (calcul pentru suprafețele opace)								
1	**FVINAR**	2,579.3	149.4	385,347.8	1.006	1.036	1.036	**401,615.6**
	Total							**401,615.6**

TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON)	**9,430,851.8**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON/MP)	**2,742.3**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (RON)	**7,605,525.7**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (RON/MP)	**2,211.5**

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii CENTRULUI DE DIAGNOSTIC SI TRATAMENT

Sdc (mp) = 3,439.1

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (RON)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (RON)	Valoare rămasă actualizată (EUR)
1	Structură de rezistență	3,539,882.2	30%	2,477,917.5	555,250.7
2	Finisaj	3,540,828.5	40%	2,124,497.1	476,056.4
3	Instalații electrice	519,546.9	40%	311,728.1	69,851.9
4	Instalații sanitare	383,221.0	40%	229,932.6	51,523.2
5	Instalații de încălzire	482,489.3	40%	289,493.6	64,869.6
6	Învelitori și terase	563,268.3	40%	337,961.0	75,730.2
7	Fațadă	401,615.6	40%	240,969.4	53,996.3
Total cost cu tva (RON)		**9,430,851.8**		**6,012,499.3**	**1,347,278.4**
Total cost cu tva (RON/MP)		**2,742.3**		**1,748.3**	**391.8**
Total cost fără tva (RON)		**7,605,525.7**		**4,848,789.8**	**1,086,514.8**
Cost Ad fără tva (RON/mp; EUR/mp)				**1,409.9**	**316**
Cost Au fără tva (RON/mp; EUR/mp)				**1,691.9**	**379**

Note:

(1) Valoarea rămasă actualizată reprezintă costul de înlocuire brut (CIB) minus uzura fizică.

- **Pentru determinarea costului de înlocuire net (CIN) evaluatorul estimeaza ca deprecierea funcțională și deprecierea externă au valoarea 0.**
- **Cursul valutar la data evaluarii:** **4.4627 RON / EUR**

Întocmit
Evaluator autorizat
Ing. Ioan PALICI

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - PALICI IOAN Legitimația Nr. 14961 Valabil 2016 Specializarea: EPI, EBM - ANEVAR

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL

ANEXA 2

EVALUAREA CONSTRUCȚIEI PRIN METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI

Metoda are la bază următoarea relație :

Valoarea proprietății imobiliare = Venit / rata de capitalizare

Pentru estimarea valorilor chiriei de piata si a ratei de capitalizare se considera valabile valorile indicate de lucrarea « Valoarea oriunde este ea » nr. 11/06.2016 editata de ANEVAR.

Pentru insusirea acestor valori se considera valabile urmatoarele ipoteze speciale :

1. *Se asimileaza cabinetele medicale cu spatiile de birouri amplasate in cladiri de birouri de clasa B.*
2. *In cazul municipiului Ploiesti – considerat secundar pe piata birourilor – informatiile despre chiriile practicate se bazeaza pe cladirile de birouri moderne, indiferent de locatie.*
3. *Chiriile raportate sunt de tip contractual (nu se iau in considerare facilitatile acordate de catre proprietar : luni de chirie gratuita, contributie proprietar la amenajare spatiu, etc.).*
4. *Rata de capitalizare este estimata ca fiind raportul dintre Venitul Net din Exploatare (dupa deducerea din Venitul Brut Potential a cheltuielilor de exploatare si a pierderilor cauzate de gradul de neocupare) si pretul de tranzactionare / preturi negociate. In cazul oraselor secundare au fost destul de putine tranzactii transparente in ultimii ani, prin urmare este dificil de estimat rata de capitalizare.*
5. *Avind in vedere ipotezele speciale anterioare se adopta ca valabile pentru abordarea prin capitalizarea venitului valorile estimate de DARIAN DRS, astfel :*
   - ***Chirie contractuala cladire clasa B : 6 EUR / mp / luna***
   - ***Rata medie de neocupare : 15%***
   - ***Rata de capitalizare : 10%***
6. *Se considera suprafata utila inchiriabila ca fiind ≈60% din Au total = 3439,07 mp.*
   Au inchiriabil = Au total x 60%
   Au inchiriabil = 3439,07 x 60% = 2063,44 mp.

Detalii	Ipoteze	Calcul
Suprafata utila (mp) de inchiriat		***2,063.44***
Chiria lunara/mp de piata (valoarea medie)		***6.0***
Chiria lunara/mp practicata de firma		***6.0***
Chiria lunara (EUR/luna)		***12380***
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		148,560
Total VBP (eur/an)		148,560
Grad de ocupare		85%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		126,276
Total VBE (EUR/an)		126,276
Cheltuieli exploatare	15%	18,941
Venit net efectiv (EUR/an)		107,335
Total VNE (EUR/an)		107,335
Rata de capitalizare conform Anexei		10.0%
Multiplicator		10.00
Valoare randament (EUR)		***1,073,346***
rotund, EUR		**1,073,350 €**
Curs valutar la data evaluarii: 05.10.2016		**4.4627**
rotund, RON		**4,790,039**

Nota: 1. Cheltuieli exploatare: impozite, cheltuieli de reparatii, management, asigurari etc.

Evaluator autorizat
Ing. Ioan PAUCI

ANEXA

Calculul cotei de construcție aferente

Cabinetului medical concesionat de ***Dr. SERB DANIELA***

1. Date de calcul

Conform Anexei 7 – Planurile constructiei:

- **Aria utila a spatiului, $Au_{cabinet}$ = 16,19 mp**
- **Aria utila a spatiilor comune dependinte, $Au_{dependinte}$ = 24,07 mp**
- **Aria utila a spatiului + Aria utila a spatiilor comune dependinte, Au_{total} = 40,26 mp**

Suprafetele spatiilor comune dependinte sint: 5,00 mp – comun din incaperea 4 – sala de tratamente etaj 1; 4,22 mp – comun din incaperea 2 – etaj 1; 10,99 mp – grup sanitar, holuri si paliere – comun etaj 1; 3,86 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter.

Conform pct.2.4:

- Suprafata utila totala a constructiei, Au_{totala} = 3439,07 mp

- **Aria utila a spatiului + Aria utila a spatiilor comune dependinte reprezinta 1,17% din Au_{totala} = 3439,07 mp**

- Total de plata:

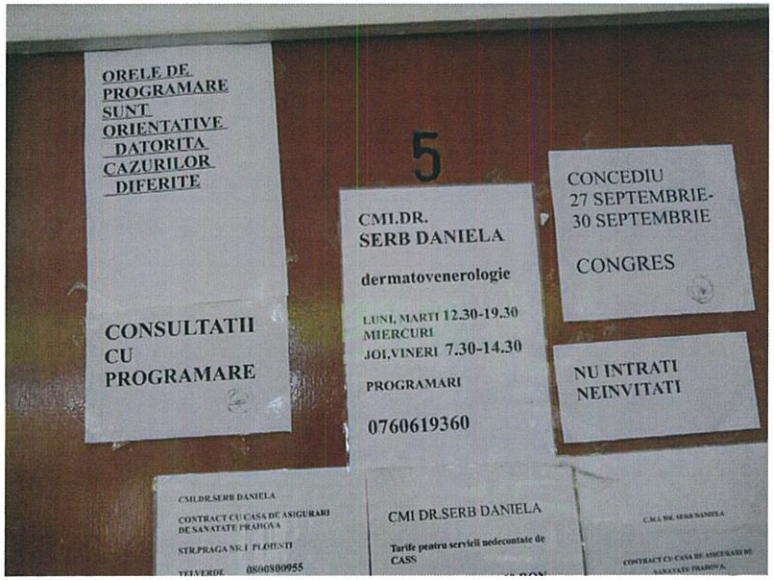
Au_{total} = 16,19 mp + 24,07 mp = 40,26 mp

Evaluator autorizat:
Ing. Ioan PALICI

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - ANEVAR - Evaluator autorizat - PALICI IOAN Legitimația Nr. 14961 Valabil 2016 Specializarea: EPI, EBM

ANEXA 4

IMAGINI EXTERIOARE – INTERIOARE ALE POLICLINICII


ORELE DE PROGRAMARE SUNT ORIENTATIVE DATORITA CAZURILOR DIFERITE
CONSULTATII CU PROGRAMARE
5
CMI.DR. SERB DANIELA
dermatovenerologie
LUNI, MARTI 12.30-19.30
MIERCURI
JOI,VINERI 7.30-14.30
PROGRAMARI
0760619360
CONCEDIU 27 SEPTEMBRIE-30 SEPTEMBRIE
CONGRES
NU INTRATI NEINVITATI
CMI DR.SERB DANIELA

ANEXA 5

CARTE FUNCIARA NR. 137580 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploiesti

Nr.cerere	49372
Ziua	27
Luna	06
Anul	2014

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan
Adresa: Ploiesti, Strada Andrei Muresanu, nr. 56

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	137580	Din acte: 6290; Masurata: 6290	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	137580-C1	Ploiesti, Strada Andrei Muresanu, nr. 56	NU ESTE REABILITATA TERMIC, ARE LIFT

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
49372 / 27.06.2014		
	Act administrativ nr. 72, din 01.04.2003, emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI, act administrativ nr. 514/19-12-2013 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI; act administrativ nr. 203/28-05-2014 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI;	
B1	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1
	1 **MUNICIPIUL PLOIESTI**, CIF: 2844855, (domeniu public)	-

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

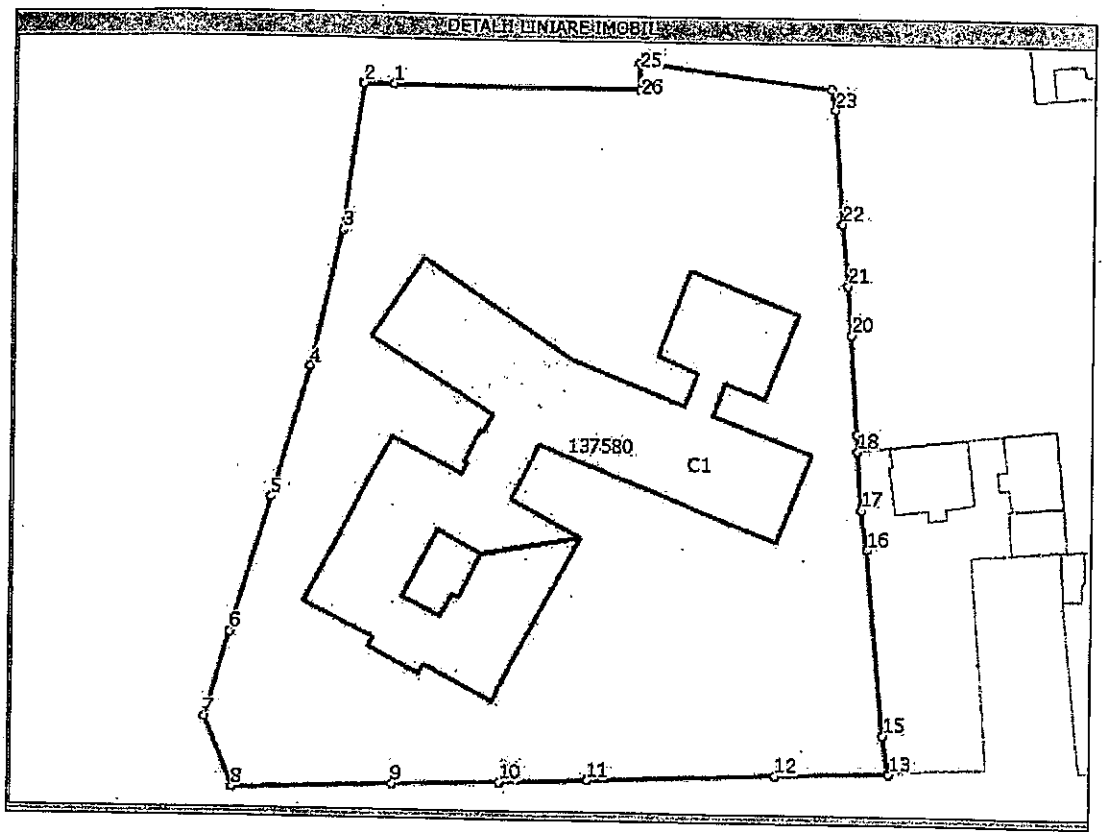
Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Ploiesti, Strada Andrei Muresanu, nr. 56

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
137580	6290	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:6290	-	-	-	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	137580-C1	constructii administrative si social culturale	Din acte:1479; Masurata:1479	Cu acte	NU ESTE REABILITATA TERMIC, ARE LIFT

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (") (m)
1	2	3,8
3	4	17,5
5	6	17,8
7	8	9,5
9	10	13,6
11	12	23,3

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (") (m)
2	3	18,7
4	5	17,3
6	7	11,2
8	9	20,0
10	11	11,1
12	13	14,2

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

CARTE FUNCIARA NR. 137580 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (**) (m)
13	14	0,1
15	16	23,6
17	18	7,4
19	20	12,4
21	22	7,7
23	24	2,6
25	26	3,3

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (**) (m)
14	15	4,8
16	17	5,0
18	19	2,2
20	21	6,2
22	23	14,4
24	25	24,0
26	1	31,1

**** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.**
***** Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.**

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211,

Data soluționării,
15/07/2014

Data eliberării,
__/__/____
15-07-2016

Asistent-registrator,
MADALINA CLAUDIA STANCUTU

(semnătura)

Referent,

STAN EMILIA
REFERENT

(parafa și semnătura)

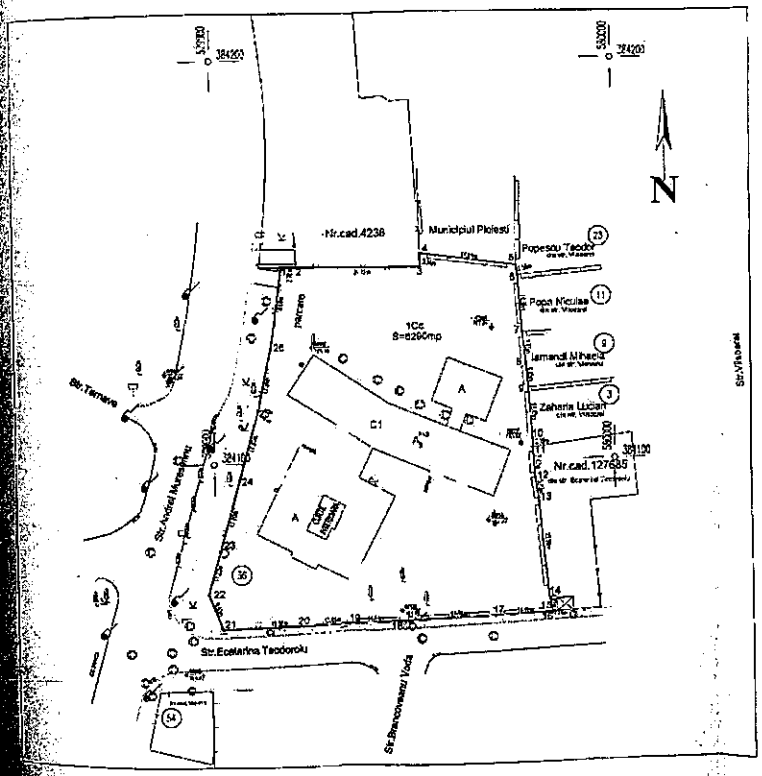
ANEXA 6

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1: 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa Imobilului
137580	6290mp	Intravilan, mun.Ploiesti, str.Andrei Muresanu, nr.56,Jud. PRAHOVA

Cartea Funciara nr.		UAT	mun.Ploiesti, jud. PRAHOVA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1	Cc	6290	-	imprejmuit
			-	
	Total	6290		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol(mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni	
C1	1479	-	S desfasurata= 4086mp	S demisol= 699.96mp S parter= 1479.47mp S etaj 1= 635.55mp S etaj 2= 635.55mp S etaj 3= 635.55mp
Total	1479			

INVENTAR DE COORDONATE

SISTEM STEREOGRAFIC 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(Li+1)
1	384148.361	579917.317	3.784
2	384148.303	579921.101	31.117
3	384148.040	579952.217	3.344
4	384151.283	579952.155	24.013
5	384148.310	579975.971	2.575
6	384145.772	579976.407	14.364
7	384131.442	579977.400	7.746
8	384123.735	579978.178	6.153
9	384117.604	579978.702	12.447
10	384106.165	579979.630	2.180
11	384103.005	579979.555	7.429
12	384095.596	579980.098	5.018
13	384090.635	579980.554	23.590
14	384067.148	579983.050	4.809
15	384062.406	579983.860	0.136
16	384062.270	579983.848	14.185
17	384061.842	579969.670	23.306
18	384060.800	579946.383	11.140
19	384060.450	579935.252	13.812
20	384060.094	579921.645	19.092
21	384059.399	579901.665	9.526
22	384068.246	579898.132	11.220
23	384079.023	579901.252	17.799
24	384096.108	579906.243	17.314
25	384112.744	579911.041	17.506
26	384129.636	579914.618	18.691
	S=6290mp		

Suprafata totala masurata=6290mp
Suprafata din act= 6290 mp

Executant,
Semnatura si stampila

MINISTERUL DEZVOLTARII REGIONALE SI ADMINISTRATIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-J
Nr.0426 / 14.04.2014
Clasa I
S.C. PROTELCO S.A.
CÂMPINA
ANCPI

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-PH-F Nr. 0144
Badulescu M. Daniela

Data:06.2014

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Parafa
Semnatura si data
Stampila BCPI

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova
ION DAGIU
SUBINGINER GR III

AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA
PLOIESTI

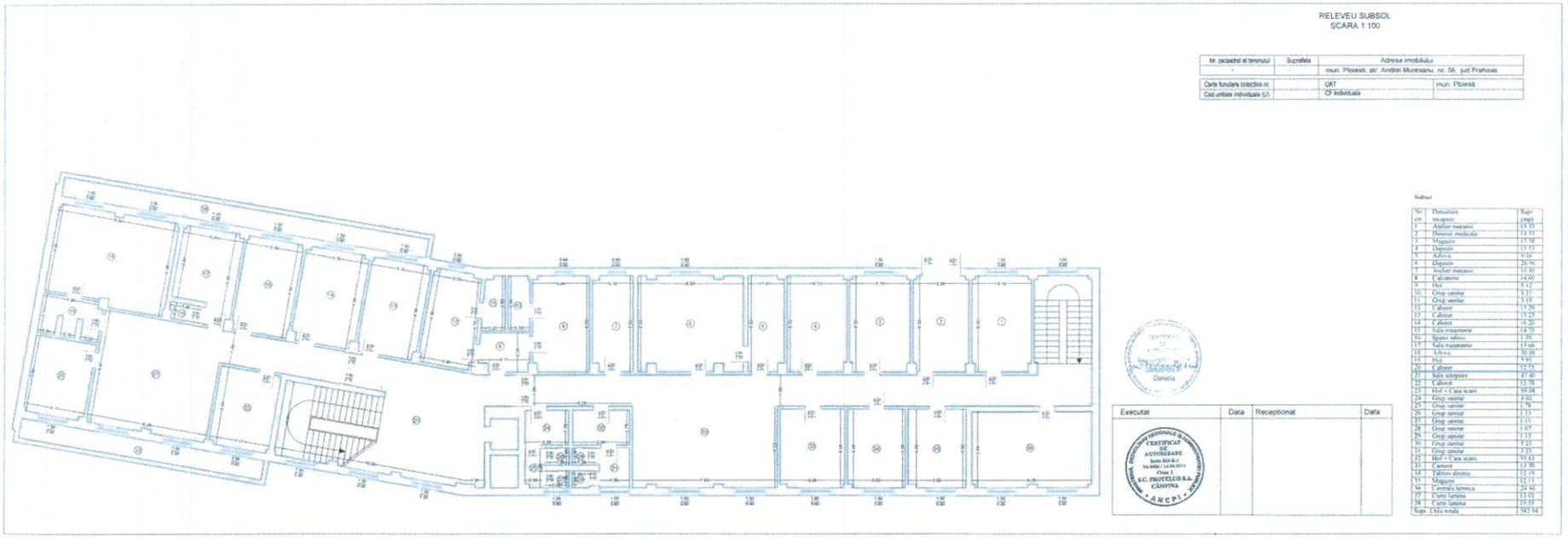
49372/ 1 4 IUL 2014

JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL ROMÂNIA

ANEXA 7

PLANURI CONSTRUCTIE

Plan SUBSOL



Plan PARTER

RELEVEU PARTER
SCARA 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
-	-	mun. Ploiești, str. Andrei Mureșanu, nr. 56, jud Prahova
Carte funciara colectiva nr.		UAT mun. Ploiesti
Cod unitate individuala (UI)		CF individuala

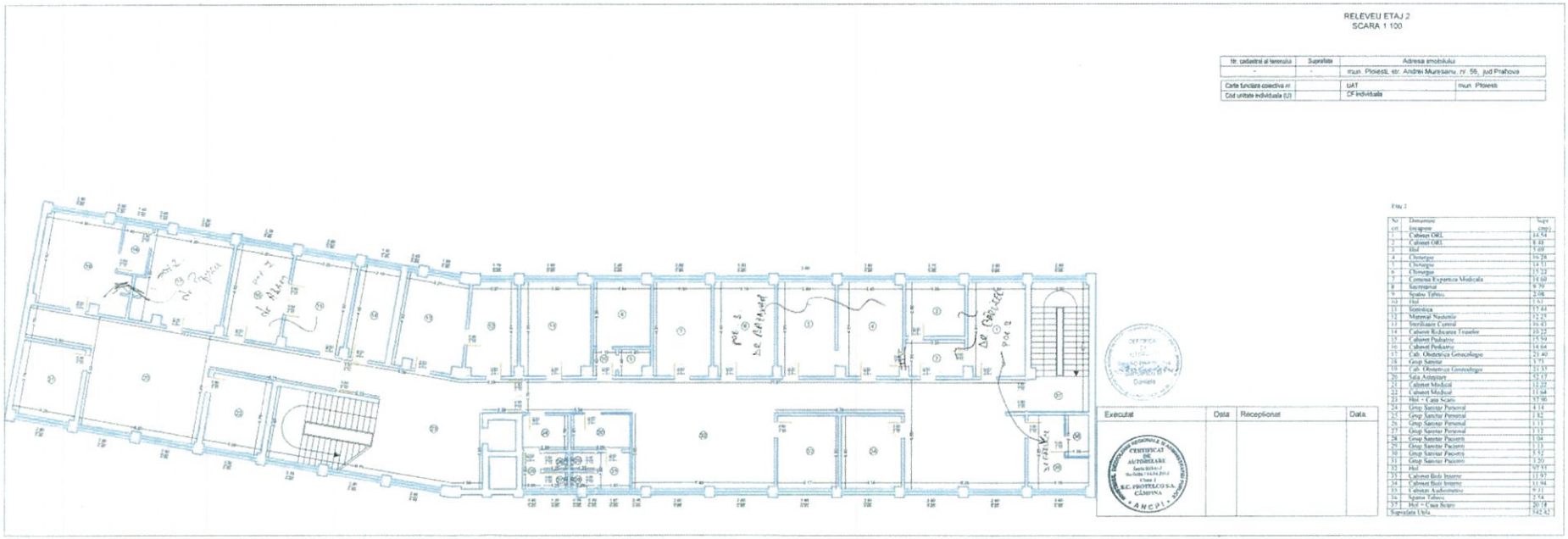
Parter

Nr. Crt.	Denumire incapere	Supr. (mp)
1	Windfang	7.87
2	Hol Intrare	68.93
3	Hol + Casa Scari	56.36
4	Cabinet Radiologie	10.44
5	Sala Asteptare	47.82
6	Radiologie	13.29
7	Amenajare	9.20
8	Cabinet Radiologie	13.93
9	Camera Developare	9.36
10	Grup Sanitar	4.46
11	Cabinet Radiologie	20.78
12	Camera Comenzi Radioscopie	5.71
13	Camera Pentru Pacienti	10.41
14	Cabinet Radiologie	24.26
15	Pasaje	24.46
16	Tansmisie	4.86
17	Asistente	19.44
18	Statistica	9.86
19	Cabinet Consultatie	20.12
20	Cabinet Radiologie	14.38
21	Cabinet Radiologie	19.72
22	Cabinet Radiologie	14.16
23	Sala Asteptare	39.78
24	Cabinet Radiologie	14.34
25	Depozit Materiale	10.52
26	Consultatie TBC	14.30
27	Spatiu Tehnic	4.14
28	Laborator TBC	9.63
29	Spatiu Tehnic	4.92
30	Laborator TBC	7.04
31	Spatiu Tehnic	2.14
32	Spatiu Tehnic	2.98
33	Laborator TBC	14.25
34	Hol + Casa Scarii	45.51
35	Depozit	3.98
36	Grup Sanitar	4.47
37	Grup Sanitar	3.85
38	Grup Sanitar	3.75
39	Depozit	7.16
40	Vestiar	5.86
41	Fizica	12.83
42	Hol Intrare	5.66
43	Hol	77.34
44	Asistente	11.47
45	Spatiu Tehnic	2.44
46	Cabinet Consultatie	11.90
47	Grup Sanitar	3.96
48	Grup Sanitar	1.20
49	Grup Sanitar	0.98
50	Grup Sanitar	1.72
51	Windfang	2.35
52	Cabinet Oftalmologie	14.13
53	Cabinet Oftalmologie	14.15
54	Cabinet Oftalmologie	14.13
55	Cabinet Vaccinari	14.13
56	Grup Sanitar	1.26
57	Grup Sanitar	1.25
58	Grup Sanitar	1.19
59	Grup Sanitar	1.18
60	Grup Sanitar	1.23
61	Grup Sanitar	1.35
62	Spatiu Tehnic	1.22
63	Spatiu Tehnic	1.26
64	Grup Sanitar	1.41
65	Cabinet Dezinfectii	6.92
66	Hol Intrare	7.61
67	Hol	13.92
68	Camera MRF	13.68
69	Vestiar	1.85
70	Vestiar	2.10
71	Vestiar	2.01
72	Vestiar	1.91
73	Camera MRF	29.86
74	Camera Tratare	13.74
75	Salutari, Ghetoasoare	13.88
76	Ulterv-ulare	13.60
77	Hol	2.13
78	Spatiu Tehnic	2.14
79	Magazie Materiale	4.15
80	Magazie Materiale	4.18
81	Sala Asteptare	110.60
82	Front MRF	8.06
83	Vestiar	9.54
84	Coridor	4.63
85	Magazie	14.11
86	Windfang	4.39
87	Hol Functionar	14.18
88	Laborator	9.24
89	Camera Consultanta	7.98
90	Birou Contabilitate	11.81
91	Receptie	10.35
92	Farmacie	13.24
93	Depozit	11.70
94	Debara	2.39
95	Camera Personala	4.51
96	Kasetoterapie	13.11
97	Depozit	20.46
	Suprafata Utila	1252.52

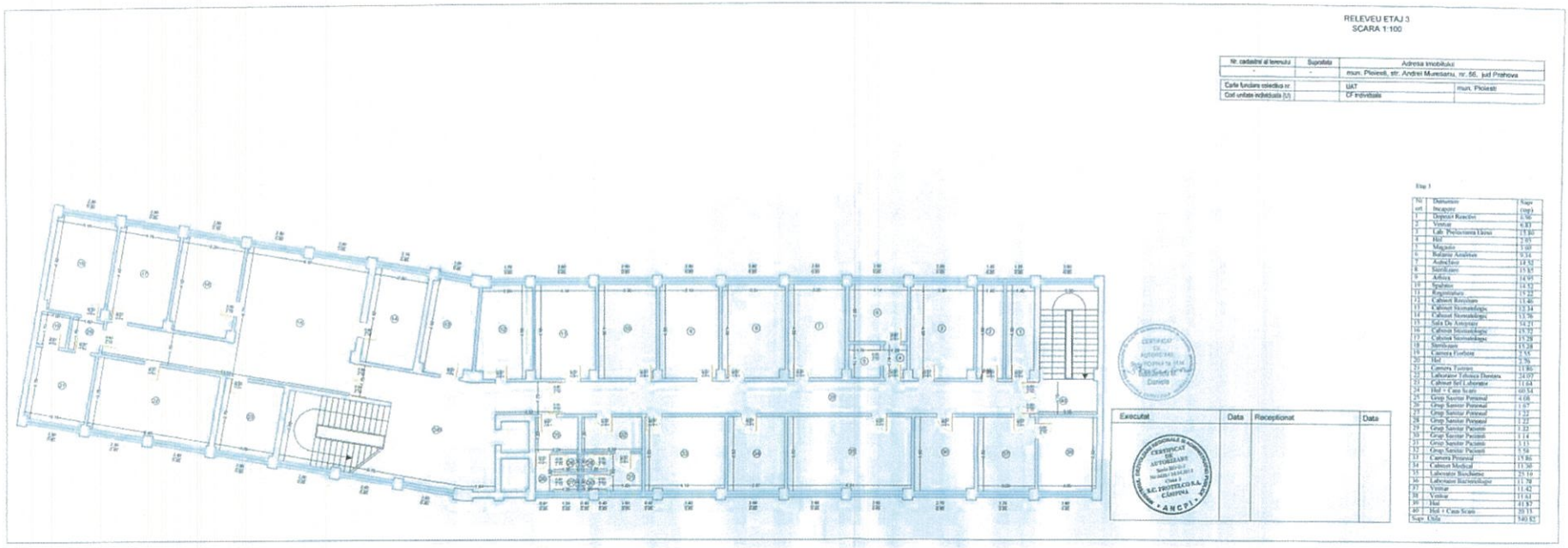
Executat	Data	Receptionat	Data

Plan ETAJ I

Plan ETAJ II



Plan ETAJ III



ANEXA 8

DIRECTIA GESTIUNE PATRIMONIU
SERVICIUL CONTRACTE

SITUATIA SPATIILOR CU DESTINATIA DE CABINETE MEDICALE IN VEDEREA RENEGOCIERII REDEVENTEI SITUATE IN PLOIESTI, STRADA ANDREI MURESANU NR.56

Nr. Crt.	Adresa spatiu Zona	Titular contract Nr. Contract / Data Durata contractului	Suprafata Utila/mp determinata in baza contractelor de concesiune	Mod de folosire	Data cand expira perioada de 5 (cinci) ani	Redeventa/an
1.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Caciuc Adrian 2142/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	37,56 /	tuns	06.12.2016	170,02 lei
2.	Str. Andrei Muresanu nr.56	S.C. Dr. Popescu Nicolae SRL 2140/07.12.2011 07.12.2011-04.05.2022	97,55 /	tuns	06.12.2016	467,03 lei
3.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr.Baltariu Catalin 2140/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	192,13 /	tuns	06.12.2016	468,04 lei
4.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Cargan Daniela 2140/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	31,48 /	tuns	06.12.2016	150,61 lei
5.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr.Lucaci Marinela 2140/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	32,99 /	tuns	06.12.2016	157,91 lei
6.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Mironescu Elena Tania 2140/07.12.2011 07.12.2011-04.07.2024	37,16 /	tuns	06.12.2016	177,86 lei
7.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr.Adam Mihaela 2141/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	65,06 /	tuns	06.12.2016	311,43 lei
8.	Str.Andrei Muresanu nr.56	Dr.Stefanescu Ana Doina 2140/07.12.2011 07.12.2011-23.02.2019	26,77 /	tuns	06.12.2016	128,16 lei

1

9.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Gartoel Ioana 21417/07.12.2011 07.12.2011-08.12.2026	57,95 /	tura	08.12.2016	277,43 lei
10.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Serb Daniela 21411/07.12.2011 07.12.2011-08.12.2026	40,26 /	tura	08.12.2016	192,75 lei
11.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Alexa Reluca 21415/07.12.2011 07.12.2011-08.12.2026	32,07 /	tura	08.12.2016	153,54 lei
12.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Radacanu Maria 21413/07.12.2011 07.12.2011-08.08.2019	31,29 /	tura	08.12.2016	148,81 lei

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL

ANEXA Nr. 11
la H.C.L. 11 /2017

S.C. DANINA STAR S.R.L.

Str. Gheorghe Lazar nr.25 Braşov 500090 ROMANIA
Tel: 0268.547.169 Fax: 0268.547.168
E-mail : office@daninastar.ro Web : www.daninastar.ro
Reg. Com. J 08 / 3836 / 1992 Cod Fiscal : R 3581471

Societate certificata in:
Sistemul de Management al Calitatii
Sistemul de Management de Mediu

PROIECTARE
- consultanta
- arhitectura si design;
- rezistenta si instalatii;
- urbanistica P.U.D., P.U.Z., P.U.G.;
- constructii civile si industriale;
- studii de fezabilitate.

CADASTRU - TOPOGRAFIE - GEODEZIE
- ridicari topografice;
- identificari de terenuri si puneri in posesie;
- expertize de granituire si litigii de hotare;
- intabulari titluri de proprietate;
- dezmembrari, contopiri;
- determinari puncte GPS.

EXPERTIZE - EVALUARI
- proprietati imobiliare;
- bunuri mobile;
- active corporale;
- active necorporale;
- societati comerciale;
- consultanta expertize judiciare.

RAPORT DE EVALUARE

CABINET MEDICAL INDIVIDUAL
Dr. MIRCESCU ELENA TANIA
situat în
Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti
str. Andrei Muresanu nr. 56

BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI PLOIESTI

NR. LUCRARE: 7135 / 2016 / 2 / 6

DIRECTOR GENERAL,
Dan Zubcov

Capitolul 1
PREMISELE EVALUĂRII

1.1. Identificarea proprietății imobiliare – obiectul evaluarii

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie imobilul amplasat în municipiul Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56, identificat prin CF 137580 – Ploiesti, nr. cad. 137580, respectiv **Cabinetul medical individual Dr. MIRCESCU ELENA TANIA** situat la etaj 1 – compus din cabinet consultatii având Au = 14,95 mp + 22,23 mp suprafete comune dependinte (4,62 mp – comun din incaperea 4 – sala de tratamente etaj 1; 3,89 mp – comun din incaperea 2 – etaj 1; 10,16 mp – grup sanitar, holuri si paliere etaj 1; 3,56 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter).

Aria utila totala ce revine cabinetului medical individual Au_{total} = *37,18 mp reprezinta 1,08%* din $Au_{total\ cladire}$ = 3439,07 mp.

Cabinetul medical individual susmenționat este proprietatea MUNICIPIULUI PLOIESTI care are calitatea de concedent în Contractul de concesiune în favoarea concesionarului **Dr. MIRCESCU ELENA TANIA.**

Acest spațiu este inclus în HCL nr. 506/2011 – *Hotarire a Consiliului Local privind concesionarea spatiilor cu destinatie medicala din Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti situat in Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56.*

1.2. Scopul evaluării

Scopul evaluării: estimarea valorii de piață în vederea concesionarii în baza HG nr. 884/2004.

1.3. Utilizarea evaluării

Prezentul raport de evaluare se adresează Primăriei Municipiului Ploiesti, în calitate de **client** și Cabinetul medical concesionat de **Dr. MIRCESCU ELENA TANIA** în calitate de **destinatar.** Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate Premisele evaluarii

Metodologia de calcul ține cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare. Avand in vedere cerintele beneficiarului, baza de evaluare va fi ***valoarea de piata*** *(conform SEV 100 – Cadrul general).*

Valoarea de piata, conform SEV 100 – Cadrul general, este *suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluarii, intre un cumparator hotărât si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepărtinitoare,, dupa un marketing adecvat și in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.*

Metodologia de evaluare aplicata include abordarea prin costuri si abordarea pe bază de venit.

Abordarea prin costuri se bazează pe estimarea valorii de inlocuire prin costul de inlocuire net, tinind seama de deprecierile fizica, functionala si externa aplicate constructiei.

Abordarea pe baza de venit se bazează pe determinarea valorii proprietatii prin metoda actualizarii veniturilor pe care le poate obține proprietarul prin concesionarea sau închirierea acesteia.

Premisa evaluării este –utilizarea în continuare a proprietății imobiliare ca și cabinet medical.

1.5. Data inspecției

Inspectia proprietatii a fost realizata in 30.09.2016. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (stare fizica, descriere, activitate desfasurata).

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau defecte ascunse ale proprietatii.

1.6. Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data de 05.10.2016, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data evaluarii este **05.10.2016**.

1.7. Moneda raportului. Modalități de plată

Opinia finală a evaluării va fi prezentata in RON si in EUR. Cursul de schimb utilizat pentru transpunere este de **4,4627 RON/EUR**, comunicat de BNR pentru data de 05.10.2016.

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atâta vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (cursul de schimb si evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.). Valorile exprimate nu contin TVA.

1.8. Standardele aplicabile

Metodologia de calcul a „*valorii de piață*" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportarea evaluării
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

Procedura de evaluare parcurge următoarele etape:

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

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

1.9 Sursele de informații care au stat la baza intocmirii raportului de evaluare

Informatiile si sursele de informatii utilizate in acest raport sunt:

- CF 137580 – Ploiesti
- Planuri ale constructiei
- Informatii culese pe teren de catre evaluator (privind pozitionarea, zona in care este amplasata proprietatea, etc.);
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata municipiului Ploiesti, informatii privind cererea si oferta preluate de la agentii imobiliare si din publicatii de profil;
- Adresele de pe internet: www.imobiliare.ro., www.equinox.ro.
- Responsabilitatea asupra veridicitatii informatiilor preluate de la solicitantul lucrării apartine celor care le-au pus la dispozitia evaluatorului.

1.10. Ipoteze generale

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar 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;

- Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere dar nu li se acordă garantii pentru acuratete;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidentiate ale proprietatii. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru existenta vreunui contaminant, nici nu ne angajam pentru o expertiza sau o cercetare stiintifica necesara pentru a fi descoperit.
- Evaluatorul nu are cunostință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul nu a facut o expertiza tehnica a bunurilor sau a partilor componente, nici nu a inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna corespunzatoare unei exploatari normale. Opinia asupra starii partilor neexpertizate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea lor.
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.11. Condiții limitative

- Orice alocare a valorii totale estimate in acest raport, nu trebuie utilizata in combinatie cu nici o alta evaluare, in caz contrar ele fiind nevalide.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu confera dreptul de publicare
- 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.

1.12. 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 evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.3, atrage dupa sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.13. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct.1.3. Raportul este confidențial, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Capitolul 2
PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea juridică a proprietății imobiliare

Date generale privind dreptul de proprietate:

Dreptul de proprietate este dreptul real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Identificarea proprietății imobiliare ce face obiectul acestui raport s-a făcut pe baza documentelor prezentate de client.

Cabinetul medical evaluat în prezenta lucrare este identificat prin *„Situatia spatiilor cu destinatia de cabinete medicale in vederea renegocierii redeventei situate in Ploiesti, strada Andrei Muresanu nr. 56"* și este compus din cabinet consultatii având Au = 14,95 mp + 22,23 mp suprafete comune dependinte (4,62 mp – comun din incaperea 4 – sala de tratamente etaj 1; 3,89 mp – comun din incaperea 2 – etaj 1; 10,16 mp – grup sanitar, holuri si paliere etaj 1; 3,56 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter).

În Anexa 8 este prezentată *Situatia spatiilor cu destinatia de cabinete medicale in vederea renegocierii redeventei situate in Ploiesti, strada Andrei Muresanu nr. 56.*

2.2. Situația juridică

Cabinetul medical susmenționat este proprietatea MUNICIPIULUI PLOIESTI care are calitatea de concedent în Contractul de concesiune în favoarea concesionarului **Dr. MIRCESCU ELENA TANIA.**

Se evalueaza dreptul de proprietate aparținând MUNICIPIULUI PLOIESTI pentru proprietatea imobiliară situată în Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr.56 – Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti.

În Anexa 3 este prezentat calculul cotei de constructie si teren aferente cabinetului medical.

În Anexa 7 sint prezentate planurile proprietății imobiliare întocmite de S.C. PROTELCO S.A. Campina, puse la dispoziție de către client și însușite de evaluator în urma inspecției efectuate în data de 30.09.2016.

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Inspecția proprietății a fost realizată în data de 30.09.2016, în prezența concesionarilor. Au fost preluate și analizate informații referitoare la proprietate, s-au realizat descrieri ale proprietății.

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se află în zona mediana a municipiului Andrei Muresanu, respectiv zona B de amplasare (conform HCL 553/21.11.2011).

Caracterul preponderent al zonei este rezidential, combinat cu spații comerciale, etc.

Unități edilitare: rețele urbane de energie electrică, apă, canalizare, gaze, telefonie, cablu TV.

Gradul de poluare (rezultat din observații ale evaluatorului, fără expertizare): absența poluării.

Ambient: liniștit.

Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:

Zona mediana, amplasare buna, dotări și rețele edilitaree bune. Poluare absentă. Ambient civilizat.

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Cabinetul medical evaluat este situat în Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr.56 – Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti, și este identificat prin Documentatia cadastrala efectuata de S.C. PROTELCO S.A. Campina.

Proprietatea imobiliara, situata intr-o constructie S+P+3E edificata in anii 1980, este compusa din cabinete medicale, birou administrator, holuri, grupuri sanitare.

Clădirea – este o construcție tip S+P+3E, din ziduri portante de caramidă, fundatie continua din beton armat.

Planșeele sint din beton armat, pereții din cărămidă, iar învelitoarea clădirii este tip terasa cu termohidroizolatie.

Finisajele interioare actuale sunt de calitate medie – tencuieli pe zidărie de cărămidă și glet de ipsos atât la pereți cât și la tavane. Tâmplăria exterioară este din lemn de rasinoase cu geamuri duble.

Pardoselile sunt: gresie in cabinetele medicale, si mozaic in celelalte incaperi si holuri.

Încălzirea se face cu agent termic livrat de DALCHIA Ploiesti.

Iluminatul se face prin corpuri de iluminat de tip fluorescent.

Ca și instalații: alimentarea cu energie electrică se face din rețeaua stradală existentă. Instalația electrică cuprinde circuite separate pentru iluminat și circuite pentru prize. Alimentarea cu apă se face prin rețeaua stradală existentă, iar apele menajere se evacuează la rețeaua centralizată de canalizare a municipiului.

Starea tehnică a clădirii este "buna".

Calculul suprafețelor s-a făcut pe baza cotelor din planșele anexate puse la dispozitie de beneficiar, rezultind urmatoarele:

- Suprafata construita, Ac = 1232,32 mp
- Suprafata desfasurata, Ad = 4086,8 mp
- Suprafata utila totala, Au_{totala} = 3439,07 mp, din care:
  - Suprafata utila subsol, Au_{subsol} = 582,94 mp
  - Suprafata utila parter, Au_{parter} = 1232,32 mp
  - Suprafata utila etaj I, $Au_{etaj\ I}$ = 540,57 mp
  - Suprafata utila etaj II, $Au_{etaj\ II}$ = 542,42 mp
  - Suprafata utila etaj III, $Au_{etaj\ III}$ = 540,82 mp
- Inaltimea medie, Hmed = 3,0 m.

Capitolul 3
ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

3.1. Definirea pieței și subpieței proprietății imobiliare

Piața reprezintă un mediu în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor.

Conceptul de piață este reprezentat de capacitatea cumpărătorilor și a vânzătorilor de a-și desfășura activitatea fără restricții. Participanții din piață pot fi cumpărători, vânzători, proprietari, debitori, creditori, investitori sau intermediarii.

La momentul actual, municipiul Ploiesti dispune de spitale, policlinici, peste 100 de farmacii, circa 150 de cabinete medicale si peste 200 de cabinete stomatologice

Piața studiată, pentru cabinetele medicale, este cea a acestor feluri de spații situate în construcții independente, în apartamente situate în blocuri de locuințe sau case, în spații similare celor comerciale de la parterul blocurilor de locuințe.

Natura zonei studiate este: cartier rezidențial de case si blocuri situat in zona mediana a municipiului Ploiesti.

3.2. Analiza cererii

Cererea reprezintă numărul de proprietăți de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care factorii: populația, venitul, prețurile viitoare și preferințele consumatorilor rămân constante.

In prezent se manifesta o cerere în creștere pentru spații destinate cabinetelor medicale sau conexe actului medical, cererea fiind valabilă pentru spații medicale moderne și cu dotări la nivelul tehnicii actuale și a standardelor medicale ale U.E..

3.3. Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp.

Oferta de spatii medicale este mare fata de cerere, acest fapt datorindu-se posibilitatilor reduse de cumparare a cadrelor medicale, posibilitati coroborate cu faptul ca bancile nu ofera credite avantajoase.

3.4. Echilibrul pieței

In acest moment piata este dezechilibrata, deoarece oferta este relativ mare iar cererea este scazuta, ca urmare a faptului că puterea de cumpărare a angajaților din sistemul medical este redusă, cu puține excepții care au reușit să dezvolte o bază privată a sistemului medical românesc.

Totuși, se prezumează că sistemul medical privat va lua amploare odata cu reducerea efectelor crizei economice si relansarea economica precum si cu relaxarea creditarilor.

Din analiza bazei de date proprii, prețurile pentru proprietăți similare (cabinete medicale in cladiri independente) sint cuprinse între 250 EUR/mpAd și 400 EUR/mpAd, iar chiriile pentru astfel de spații sînt cuprinse între 5 – 10 EUR/mp/lună.

Capitolul 4
EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

4.1. Date privind modul de realizare a evaluării

Selectarea metodelor de evaluare cât și modalitățile de aplicare s-a făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai apropiată de cea la care ar fi încheiată tranzacția.

La elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație.

Evaluatorul prezintă în raport elemente descriptive, fotografii ale proprietății imobiliare, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia și a ajuta la determinarea aprecierilor calitative și cantitative.

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Evaluările bazate pe piață utilizează, în mod normal una sau mai multe abordări în evaluare, prin aplicarea principiului substituției, utilizând informații derivate din piață. Acest principiu arată că o persoană prudentă nu va plăti pentru un bun sau serviciu mai mult decât costul de achiziții pentru un bun sau serviciu acceptabil ca substitut, în absența factorilor timp, risc sau neadecvare. Costul cel mai mic al celei mai bune alternative, pentru un bun substitut sau pentru un bun identic, va tinde să reflecte valoarea de piață.

În prezenta lucrare se estimează "*Valoarea de piață*".

Valoarea de piață a proprietății imobiliare poate fi estimată prin următoarele abordări:

- prin comparația vânzărilor;
- prin cost;
- pe bază de venit.

4.2. Abordarea prin comparația vânzărilor

Această metodă analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru proprietăți similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate in mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor efectuate în zona.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea imobiliară „de evaluat" și celelalte proprietăți deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Estimarea valorii proprietății imobiliare se realizează conform relației:

valoarea proprietății evaluate = prețul proprietății comparabile ± corecții

4.3. Abordarea prin cost

S-a realizat prin aplicarea *metodei costurilor de inlocuire,* metodă care constă în aplicarea costurilor unitare pentru diferite componente ale clădirii, exprimate în unități de măsură adecvate.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

1. Stabilirea costului de constructie a unei clădiri similare noi cu ajutorul lucrarii "Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire", ed. IROVAL, 2010;

2. Determinarea valorii rămase la acelasi nivel de preturi, pe baza Normativului P 135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999 si care stabileste coeficienti de uzura fizica a mijloacelor fixe din grupa 1 – constructii).

Pentru determinarea valorilor unitare si totale a fiecarui obiect de constructie ce se evaluează se parcurg urmatoarele etape:

• documentatie privind cladirea care urmeaza a fi evaluata, prin studierea planurilor partiale puse la dispozitie de client;

• cercetarea obiectului la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente;

• se efectuaza incadrarea cladirii intr-unul din tipurile de clădiri ale căror costuri sînt calculate în "Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire", ed. IROVAL, 2010;

• se calculeaza valoarea unitara si totala a construcției similare noi;

• se stabileste valoarea ramasa prin diminuarea valorii de inlocuire cu pierderea de valoare datorita deprecierilor care afecteaza cladirea.

Determinarea valorii rămase, prin estimarea deprecierii cumulate.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de înlocuire brut al construcției similare noi, ce există la construcția existentă, din cauze **fizice, funcționale** sau **externe**.

Formula folosită este:

Cost brut – Depreciere = Valoare, respectiv:

CIN = Cost de înlocuire brut (nou) – Deprecieri(fizică + funcțională + externă)

În cazul prezentei lucrări s-a luat în considerare deprecierea fizică estimată pe baza Normativului P 135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999) care stabileste coeficientii de uzura fizica a mijloacelor fixe din grupa 1 – constructii.

Conform anexei 45 din Normativul P135/99, ponderea subansamblelor unei clădiri din întregul acesteia, se prezintă astfel:

- Structura de rezistență - pondere 40%
- Închideri și compartimentări - pondere 17%
- Finisaje - pondere 25%
- Instalații - pondere 18%

În cadrul inspecției efectuate asupra imobilului evaluat, se apreciază prin observare directă deprecierea fizică a fiecărui subansamblu, iar prin cumulare ponderată rezultă deprecierea fizică totală a imobilului.

Deprecierea functionala este pierderea de valoare a proprietatii ca rezultat al progresului în domeniul asistentei medicale. Deprecierea functionala este independenta de orice deteriorare fizica a proprietatii. Având în vedere că la data evaluării, cabinetul medical se ridica la standardele actuale, evaluatorul apreciaza o **depreciere functionala 0%.**

Deprecierea externă este pierderea de valoare a proprietatii ca rezultat al actiunii unor factori externi activului. Factorii de baza in deprecierea economica sunt: cererea redusa, concurenta acerba, scăderea nivelului de trai al populatiei.

Avand in vedere că la momentul actual, cu toate ca sintem intr-o continua criza economico – financiara, spatiul este utilizat in limite de functionare, evaluatorul apreciaza o **depreciere externă 0%.**

4.4. Abordarea pe bază de venit

Abordarea pe baza de venit, ia în considerare valoarea prezentă a beneficiilor viitoare ca procedeu de măsurare a valorii.

Capitalizarea veniturilor, este una din metodele prin care veniturile viitoare previzionate (așteptate) sunt convertite în valoare. Principalii termeni utilizați în abordarea pe bază de venit sînt:

- Venitul net din exploatare (VNE), care reprezintă venitul net anticipat, rezultat după deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare. Venitul net din exploatare se exprimă ca o sumă anuală.
- Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată de piață și rezultă dintr-o comparație a vânzărilor de proprietăți comparabile. Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparației directe – analiza tranzacțiilor recente de proprietăți comparabile.
- Rata de capitalizare reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultă dintr-o analiză comparativă pe ramura.

Capitalizarea veniturilor este procesul de transformare a unei serii de tranșe periodice anticipate de venit, în valoarea lor prezentă. Folosirea capitalizării veniturilor în valoarea proprietăților imobiliare este bazată pe premiza că valoarea este suma prezentă a beneficiilor previzionate sau anticipate exprimate în bani.

Evaluarea se face din punctul de vedere al unui investitor interesat și informat și este bazată pe venitul produs de proprietate, mai puțin pierderile din neocuparea integrală a proprietății – spații neocupate, neâncasarea la timp a chiriei, alte venituri nerealizate.

Formula de calcul este:

Valoarea proprietății imobiliare = Venit / rata de capitalizare

Capitolul 5
EVALUAREA CABINETULUI MEDICAL

5.1. Generalități

Cabinetul medical evaluat în prezenta lucrare face parte integrantă din imobilul situat în Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr.56 – Centrul de Diagnostic si Tratament Ploiesti.

Având în vedere acest fapt, evaluarea se va realiza pentru întreg imobilul, urmând ca în final să se realizeze alocarea valorii pentru spatiul studiat.

5.2. Cea mai bună utilizare

Conceptul de ***cea mai buna utilizare*** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare.

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

Cea mai buna utilizare este determinata de fortele competitive de pe piata. Analiza se poate realiza in doua cazuri: (1) cea mai buna utilizare a terenului considerat liber si (2) cea mai buna utilizare a terenului construit.

Exista patru conditii care trebuie respectate simultan, prin prisma carora se realizeaza aceasta analiza. Cea mai buna utilizare trebuie sa fie: *admisibila legal, fizic posibila, financiar fezabila si maxim productiva.*

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează valoare, evaluatorul putând începe selecția de la proprietăți comparabile și să estimeze valoarea terenului.

În ce privește utilizarea terenului construit, se menționează următoarele aspecte:

- terenul deținut în proprietate indiviză este ocupat in proportie de ≈20%;
- imobilele existente în zonă sunt de natura spatiilor rezidențiale, fapt ce determină drept cea mai bună utilizare a terenului construit **utilizarea actuală.**

5.3. Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda comparațiilor vânzărilor

Abordarea prin metoda comparațiilor vânzărilor compară proprietatea de evaluat cu alte proprietăți similare.

În abordarea prin metoda comparațiilor vânzărilor trebuie să existe o bază rezonabilă pentru comparații prin referirea la proprietăți imobiliare similare. Aceste proprietăți imobiliare similare trebuie să funcționeze în acelasi domeniu de activitate ca si subiectul evaluat sau într-un domeniu care răspunde acelorasi variabile economice. Comparația trebuie făcută într-o manieră clară si fără ambiguități.

Negasindu-se proprietati comparabile, cu aceleasi functiuni, care sa constituie baza de estimare a unei valori de piata – nu s-a aplicat aceasata metoda de evaluare.

5.4. Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda costurilor

Evaluarea construcției prin metoda costurilor s-a realizat prin costuri segregate, respectiv incadrarea in niste tipuri generice, tipuri la care s-au estimat costuri de inlocuire brute actuale tinand cont de structura constructiva, destinatie, dotari.

Costul de inlocuire brut unitar s-a multiplicat cu suprafața desfasurată a cladirii rezultand astfel *costul de inlocui brut total*; aplicand deprecierea constatata la inspectia pe teren si o depreciere

funcțională de 0% datorată adecvării funcționale a clădirii cu standardele actuale în domeniul sănătății, precum si o depreciere externa de 0%, s-a obtinut *costul de inlocuire net al cladirii*.

Valoarea constructiei estimata prin metoda costurilor, conform Anexei 1:

4.848.790 RON = 1.086.515 EUR

5.5. Evaluarea proprietății imobiliare prin metoda capitalizării venitului

Pentru estimarea valorii prin capitalizarea venitului se aplica o serie de ipoteze speciale enuntate in Anexa 2.

Valoarea constructiei estimate prin metoda capitalizării venitului, conform Anexei 2:

4.790.039 RON = 1.073.350 EUR

Capitolul 6
RECONCILIEREA ȘI ALOCAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea intregii constructii obtinuta prin cele două abordări este următoarea:
Metoda costurilor: **1.086.515 EUR, respectiv 4.848.790 RON**
Metoda capitalizării venitului: **1.073.350 EUR, respectiv 4.790.039 RON**

Valoarea de piață în opinia evaluatorului este **valoarea obținută prin metoda costului de inlocuire**, care ține seama de dimensiunile generice ale proprietății, de costurile de realizare a acesteia și de deprecierile pe care le prezintă.

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, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport.

Valoarea estimata se refera la proprietatea imobiliară situată in Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56.

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata.

Valoarea nu contine taxa pe valoarea adaugata.

În concluzie :

Valoarea de piață a întregii constructii este :

1.086.515 EUR

echivalent **4.848.790 RON**

curs RON / EUR = 4,4627 RON din 05.10.2016.

Alocarea valorilor se face astfel:

- Valoarea construcției, estimate prin metoda costurilor, conform Anexei 1, este:
  - **1.086.515 EUR, respectiv 4.848.790 RON**
  - **respectiv: 379 EUR/mpAu, respectiv 1.692 RON/mpAu**

Alocarea valorilor pentru cabinet medical** concesionat de **Dr. MIRCESCU ELENA TANIA

Valorile aferente spatiului conform Anexei 8 sînt:

Au_{total} = 37,18 mp (reprezinta 1,08% din Au_{total} = 3439,07 mp)

Corespunzător acestor valori și a valorii proprietății imobiliare

- Valoarea cabinetului medical și a părților de uz comun aferente:

$V_{cabinet} = Au_{total} \cdot V_{unitară}$

$V_{cabinet}$ = 37,18 mp · 379,0 EUR/mp = 14.091 EUR

Vcabinet = 14.091 EUR, respectiv ≈ 62.883,91 RON

Pentru concesionare se considera o redeventa de :
15,16 EUR/an/mp, echivalent a 67,65 RON/an/mp.
curs RON / EUR = 4,4627 RON din 05.10.2016.

Evaluator autorizat,
Ing. Ioan PALICI

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - PALICI IOAN Legitimația Nr. 14961 Valabil 2016 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

ANEXA 1

EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE PRIN METODA COSTULUI DE INLOCUIRE

CENTRUL DE DIAGNOSTIC SI TRATAMENT PLOIESTI

Proprietar: MUNICIPIUL PLOIESTI

Denumire și adresă obiectiv: CENTRUL DE DIAGNOSTIC SI TRATAMENT Ploiesti, str. Andrei Muresanu nr. 56

Data evaluării: 05.10.2016

Suprafața construită Sc (mp) = 1,232.3

Suprafața desfașurat construită **Sdc (mp) =** **3,439.1**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (RON/mp)	Total cost (RON)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Coeficient actualizare	Cost total (RON)
		A	B	C=AxB	D 1.006	E 1.036	F	G=CxDxExF
Suprastructură / Structură								
1	**7CLBTIPB**	3,439.1	846.0	2,909,453.2	1.006	1.036	1.1674	**3,539,882.2**
	Total							**3,539,882.2**
Finisaj interior								
1	**FICLBTIPB**	3,439.1	934.7	3,214,498.7	1.006	1.036	1.0569	**3,540,828.5**
	Total							**3,540,828.5**
Instalații electrice								
1	**IECLBTIPB**	3,439.1	141.5	486,628.4	1.006	1.036	1.0244	**519,546.9**
	Total							**519,546.9**
Instalații sanitare								
1	**ISCLBTIPB**	3,439.1	107.1	368,324.4	1.006	1.036	0.9983	**383,221.0**
	Total			0.0				**383,221.0**
Instalații de încălzire cu / fară ventilație								
1	**IVCLBTIPB**	3,439.1	132.0	453,957.2	1.006	1.036	1.0198	**482,489.3**
	Total							**482,489.3**
Terasă								
1	**TERNECIRC**	1,232.3	439.4	541,481.4	1.006	1.036	0.9981	**563,268.3**
	Total							**563,268.3**
Finisaj fațadă clădire (calcul pentru suprafețele opace)								
1	**FVINAR**	2,579.3	149.4	385,347.8	1.006	1.036	1.036	**401,615.6**
	Total							**401,615.6**

TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON)	**9,430,851.8**
TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON/MP)	**2,742.3**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (RON)	**7,605,525.7**
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (RON/MP)	**2,211.5**

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii CENTRULUI DE DIAGNOSTIC SI TRATAMENT

Sdc (mp) = 3,439.1

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (RON)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (RON)	Valoare rămasă actualizată (EUR)
1	Structură de rezistență	3,539,882.2	30%	2,477,917.5	555,250.7
2	Finisaj	3,540,828.5	40%	2,124,497.1	476,056.4
3	Instalații electrice	519,546.9	40%	311,728.1	69,851.9
4	Instalații sanitare	383,221.0	40%	229,932.6	51,523.2
5	Instalații de încălzire	482,489.3	40%	289,493.6	64,869.6
6	Învelitori și terase	563,268.3	40%	337,961.0	75,730.2
7	Fațadă	401,615.6	40%	240,969.4	53,996.3
Total cost cu tva (RON)		**9,430,851.8**		**6,012,499.3**	**1,347,278.4**
Total cost cu tva (RON/MP)		**2,742.3**		**1,748.3**	**391.8**
Total cost fără tva (RON)		**7,605,525.7**		**4,848,789.8**	**1,086,514.8**
Cost Ad fără tva (RON/mp; EUR/mp)				**1,409.9**	**316**
Cost Au fără tva (RON/mp; EUR/mp)				**1,691.9**	**379**

Note:

(1) Valoarea rămasă actualizată reprezintă costul de înlocuire brut (CIB) minus uzura fizică.

■ Pentru determinarea costului de înlocuire net (CIN) evaluatorul estimeaza ca deprecierea funcțională și deprecierea externă au valoarea 0.

■ Cursul valutar la data evaluarii: **4.4627 RON / EUR**

Întocmit
Evaluator autorizat,
Ing. Ioan PALICI

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - PALICI IOAN Legitimația Nr. 14961 Valabil 2016 Specializarea: EPI, EBM - ANEVAR -

JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL ROMÂNIA

ANEXA 2

EVALUAREA CONSTRUCȚIEI PRIN METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI

Metoda are la bază următoarea relație :

Valoarea proprietății imobiliare = Venit / rata de capitalizare

Pentru estimarea valorilor chiriei de piata si a ratei de capitalizare se considera valabile valorile indicate de lucrarea « Valoarea oriunde este ea » nr. 11/06.2016 editata de ANEVAR.

Pentru insusirea acestor valori se considera valabile urmatoarele ipoteze speciale :

1. *Se asimileaza cabinetele medicale cu spatiile de birouri amplasate in cladiri de birouri de clasa B.*
2. *In cazul municipiului Ploiesti – considerat secundar pe piata birourilor – informatiile despre chiriile practicate se bazeaza pe cladirile de birouri moderne, indiferent de locatie.*
3. *Chiriile raportate sunt de tip contractual (nu se iau in considerare facilitatile acordate de catre proprietar : luni de chirie gratuita, contributie proprietar la amenajare spatiu, etc.).*
4. *Rata de capitalizare este estimata ca fiind raportul dintre Venitul Net din Exploatare (dupa deducerea din Venitul Brut Potential a cheltuielilor de exploatare si a pierderilor cauzate de gradul de neocupare) si pretul de tranzactionare / preturi negociate. In cazul oraselor secundare au fost destul de putine tranzactii transparente in ultimii ani, prin urmare este dificil de estimat rata de capitalizare.*
5. *Avind in vedere ipotezele speciale anterioare se adopta ca valabile pentru abordarea prin capitalizarea venitului valorile estimate de DARIAN DRS, astfel :*
   - ***Chirie contractuala cladire clasa B : 6 EUR / mp / luna***
   - ***Rata medie de neocupare : 15%***
   - ***Rata de capitalizare : 10%***
6. *Se considera suprafata utila inchiriabila ca fiind ≈60% din Au total = 3439,07 mp.*
   Au inchiriabil = Au total x 60%
   Au inchiriabil = 3439,07 x 60% = 2063,44 mp.

Detalii	Ipoteze	Calcul
Suprafata utila (mp) de inchiriat		***2,063.44***
Chiria lunara/mp de piata (valoarea medie)		***6.0***
Chiria lunara/mp practicata de firma		***6.0***
Chiria lunara (EUR/luna)		***12380***
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		148,560
Total VBP (eur/an)		148,560
Grad de ocupare		85%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		126,276
Total VBE (EUR/an)		126,276
Cheltuieli exploatare	15%	18,941
Venit net efectiv (EUR/an)		107,335
Total VNE (EUR/an)		107,335
Rata de capitalizare conform Anexei		10.0%
Multiplicator		10.00
Valoare randament (EUR)		***1,073,346***
rotund, EUR		**1,073,350 €**
Curs valutar la data evaluarii: 05.10.2016		**4.4627**
rotund, RON		**4,790,039**

Nota: 1. Cheltuieli exploatare: impozite, cheltuieli de reparatii, mana

Evaluator autorizat:
Ing. Ioan PALEȚI
Legitimația Nr. 14961
Valabil 2016
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

ANEXA 3

Calculul cotei de construcție aferente

Cabinetului medical concesionat de ***Dr. MIRCESCU ELENA TANIA***

1. Date de calcul

Conform Anexei 7 – Planurile constructiei:

- **Aria utila a spatiului, $Au_{cabinet}$ = 14,95 mp**
- **Aria utila a spatiilor comune dependinte, $Au_{dependinte}$ = 22,23 mp**
- **Aria utila a spatiului + Aria utila a spatiilor comune dependinte, Au_{total} = 37,18 mp**

Suprafetele spatiilor comune dependinte sint: 4,62 mp – comun din incaperea 4 – sala de tratamente etaj 1; 3,89 mp – comun din incaperea 2 – etaj 1; 10,16 mp – grup sanitar, holuri si paliere etaj 1; 3,56 mp – hol, casa scarii, hol intrare principal parter.

Conform pct.2.4:

- Suprafata utila totala a constructiei, Au_{totala} = 3439,07 mp

- **Aria utila a spatiului + Aria utila a spatiilor comune dependinte reprezinta 1,08% din Au_{totala} = 3439,07 mp**

- Total de plata:

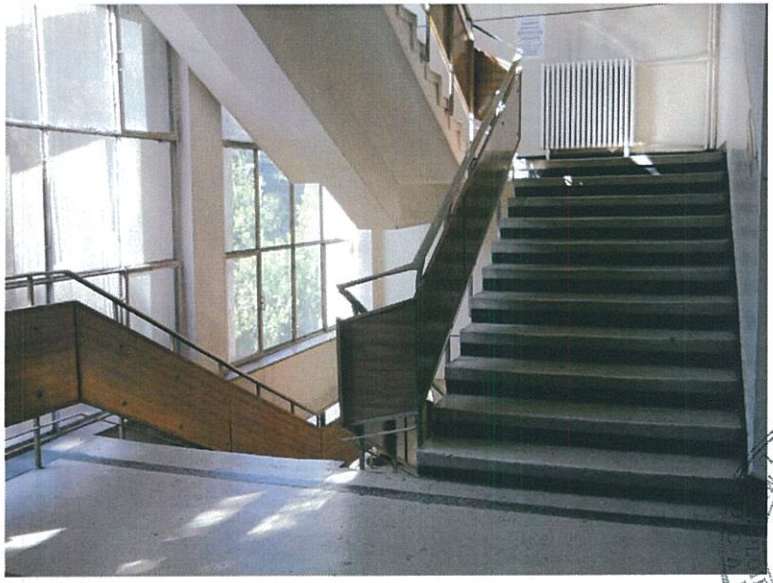
Au_{total} = 14,95 mp + 22,23 mp = 37,18 mp

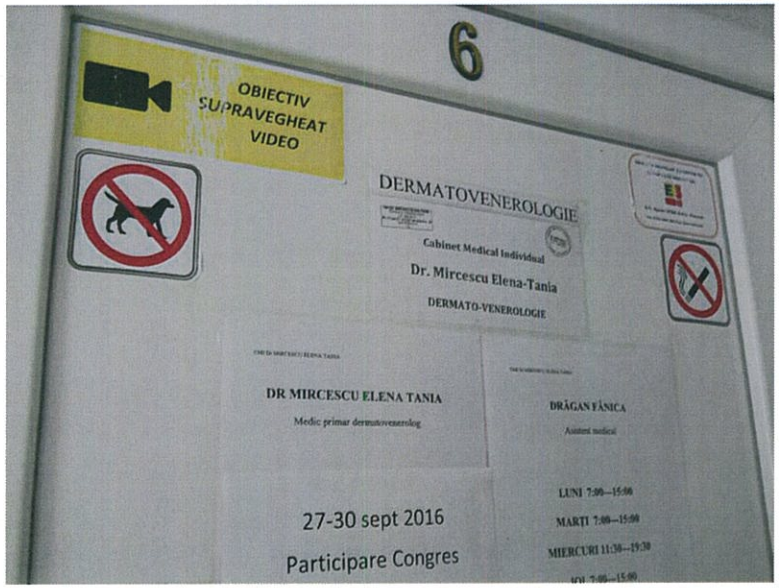
Evaluator autorizat:
Ing. PALICI

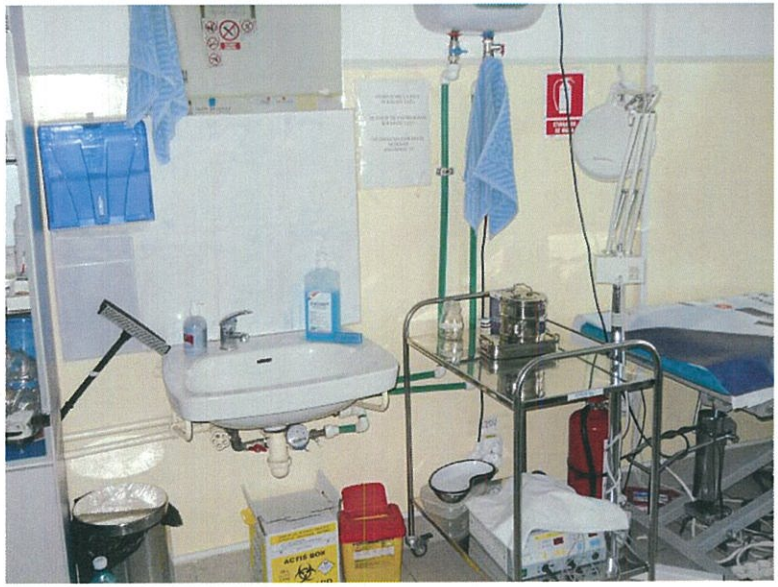
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - ANEVAR - Evaluator autorizat - PALICI IOAN Legitimația Nr. 14961 Valabil 2016 Specializarea: EPI, EBM

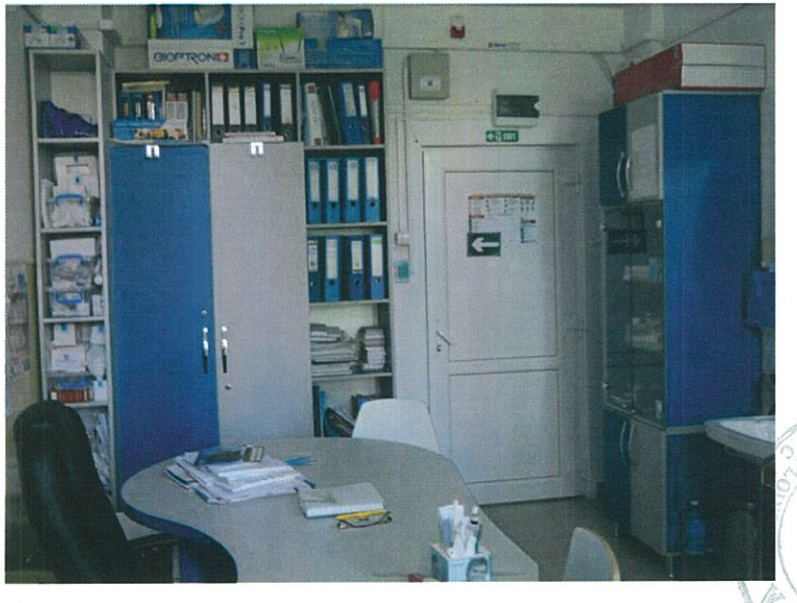
ANEXA 4

IMAGINI EXTERIOARE – INTERIOARE ALE POLICLINICII




6
OBIECTIV SUPRAVEGHEAT VIDEO
DERMATOVENEROLOGIE
Cabinet Medical Individual
Dr. Mircescu Elena-Tania
DERMATO-VENEROLOGIE
DR MIRCESCU ELENA TANIA
Medic primar dermatovenerolog
DRĂGAN FĂNICA
Asistent medical
27-30 sept 2016
Participare Congres
LUNI 7:00—15:00
MARTI 7:00—15:00
MIERCURI 11:30—19:30





ANEXA 5

CARTE FUNCIARA NR. 137580 Comuna/Oras/Municipiu: Ploiesti

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploiesti

Nr.cerere	49372
Ziua	27
Luna	06
Anul	2014

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan
Adresa: Ploiesti, Strada Andrei Muresanu, nr. 56

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	137580	Din acte: 6290; Masurata: 6290	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	137580-C1	Ploiesti, Strada Andrei Muresanu, nr. 56	NU ESTE REABILITATA TERMIC, ARE LIFT

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
49372 / 27.06.2014		
	Act administrativ nr. 72, din 01.04.2003, emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI, act administrativ nr. 514/19-12-2013 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI; act administrativ nr. 203/28-05-2014 emis de CONSILIUL LOCAL PLOIESTI;	
B1	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1
	1 **MUNICIPIUL PLOIESTI**, CIF: 2844855, (domeniu public)	-

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

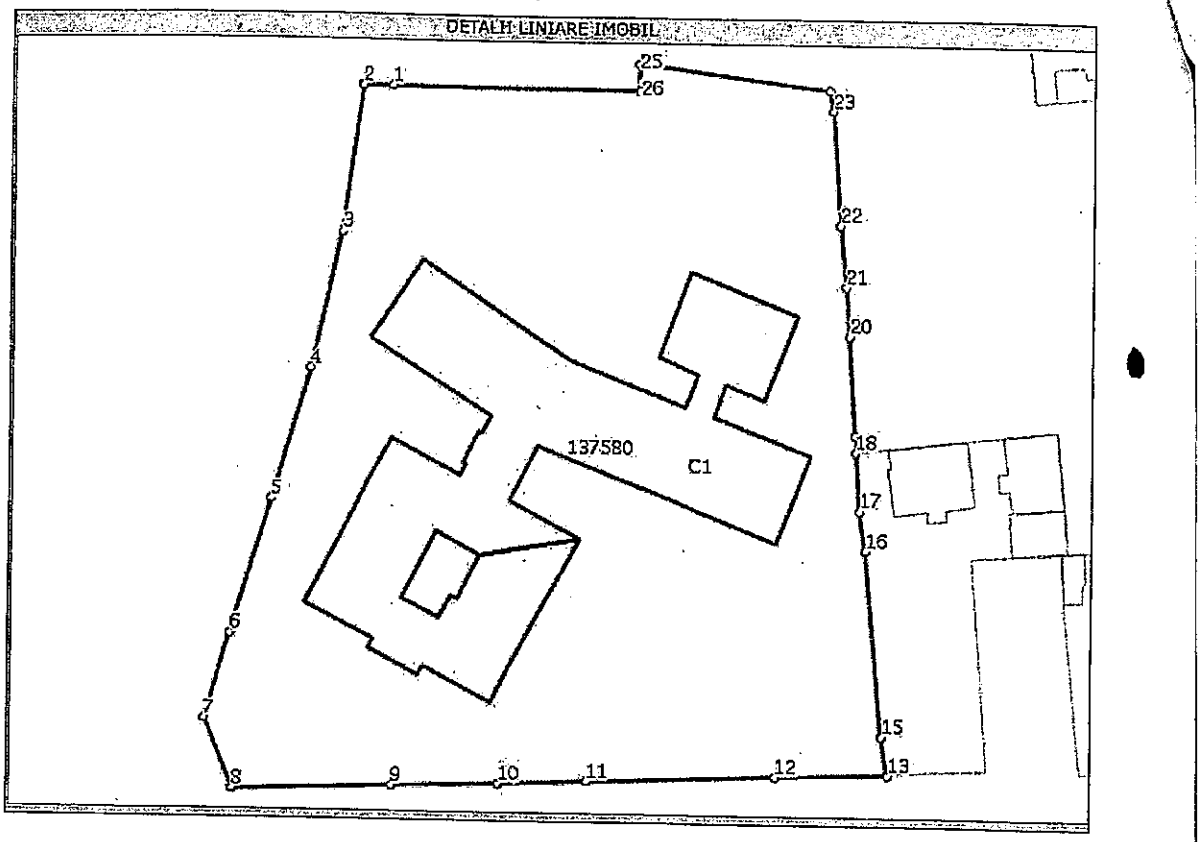
ROMANIA * JUDETUL PRAHOVA * MUN. PLOIESTI CONSILIUL LOCAL

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Ploiesti, Strada Andrei Muresanu, nr. 56

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
137580	6290	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:6290	-	-	-	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	137580-C1	constructii administrative si social culturale	Din acte:1479; Masurata:1479	Cu acte	NU ESTE REABILITATA TERMIC, ARE LIFT

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (") (m)
1	2	3,8
3	4	17,5
5	6	17,8
7	8	9,5
9	10	13,6
11	12	23,3

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (") (m)
2	3	18,7
4	5	17,3
6	7	11,2
8	9	20,0
10	11	11,1
12	13	14,2

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (**) (m)
13	14	0,1
15	16	23,6
17	18	7,4
19	20	12,4
21	22	7,7
23	24	2,6
25	26	3,3

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (**) (m)
14	15	4,8
16	17	5,0
18	19	2,2
20	21	6,2
22	23	14,4
24	25	24,0
26	1	31,1

**** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.**
***** Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.**

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211,

Data soluţionării,
15/07/2014

Asistent-registrator,
MADALINA CLAUDIA STANCUTU

(semnătura)

Referent,

STAN EMILIA
REFERENT

(parafa si semnătura)

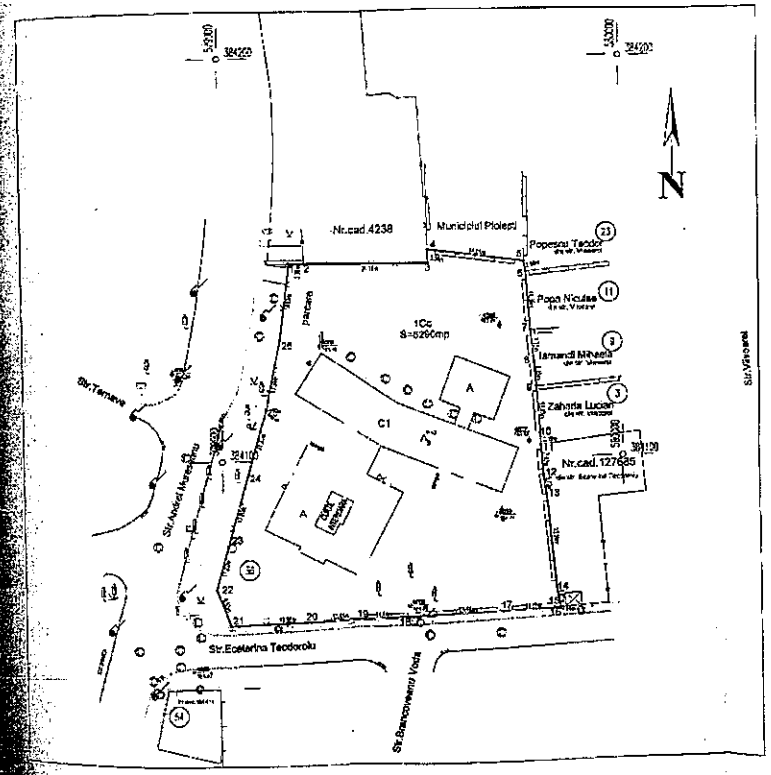
Data eliberării,
__/___/_____
15-07-2014

ANEXA 6

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1: 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
137560	6290mp	Intravilan, mun.Ploiesti, str.Andrei Muresanu, nr.56,Jud. PRAHOVA	
Cartea Funciara nr.		UAT	mun.Ploiesti, jud. PRAHOVA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1	Cc	6290	-	Imprejmuit
			-	
	Total	6290		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol(mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni	
C1	1479	-	S desfasurata= 4086mp	S demisol= 699.96mp S parter= 1479.47mp S etaj 1= 635.55mp S etaj 2= 635.55mp S etaj 3= 635.55mp
Total	1479			

INVENTAR DE COORDONATE

SISTEM STEREOGRAFIC 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D[i+1]
1	384148.381	579917.317	3.784
2	384148.303	579921.101	31.117
3	384148.040	579952.217	3.344
4	384151.383	579952.155	24.013
5	384148.310	579975.971	2.575
6	384145.772	579976.407	14.364
7	384131.442	579977.400	7.748
8	384122.735	579978.178	8.153
9	384117.604	579978.702	12.447
10	384106.165	579979.530	2.180
11	384103.005	579979.555	7.429
12	384095.596	579980.008	5.016
13	384090.635	579980.654	23.590
14	384067.148	579983.050	4.809
15	384062.408	579983.860	0.136
16	384062.270	579983.849	14.185
17	384061.842	579969.670	23.300
18	384060.900	579946.385	11.140
19	384060.450	579935.252	13.612
20	384060.094	579921.645	19.602
21	384059.399	579901.865	9.528
22	384068.246	579898.133	11.220
23	384079.023	579901.252	17.799
24	384096.108	579906.243	17.314
25	384112.744	579911.041	17.508
26	384129.838	579914.818	18.691
	S=6290mp		

Suprafata totala masurata=6290mp
Suprafata din act= 6290 mp

Executant,
Semnatura si stampila

MINISTERUL DEZVOLTARII REGIONALE SI ADMINISTRATIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-J
Nr.0426 / 14.04.2014
Clasa I
S.C. PROTELCO S.A.
CÂMPINA
ANCPI

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-PH-F Nr. 0144
Badulescu M. Daniela

Data:06.2014

Se confirma suprafata din masuratori si
Introducerea imobilului in baza de date
Parafa
Semnatura si data
Stampila BCPI

Judeţul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Prahova
ION DANIEL
SUBINGINER GR III

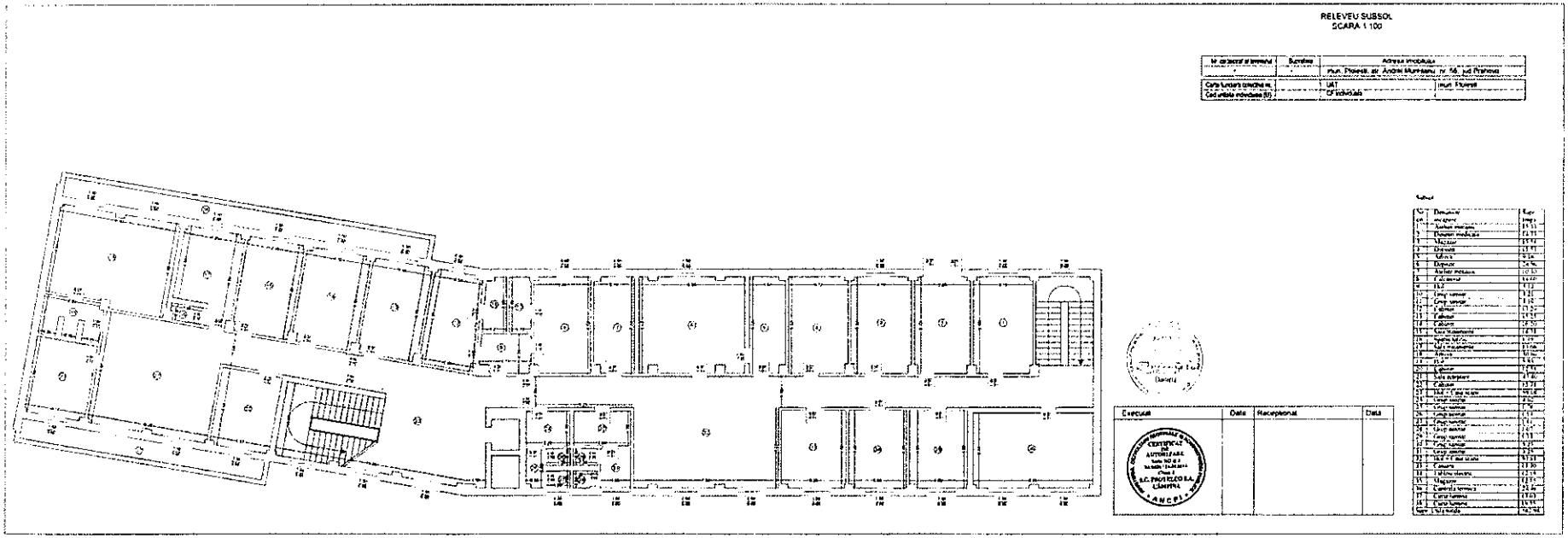
49372/ 14 IUL 2014

ROMANIA
JUDEŢUL PRAHOVA MUN. PLOIEŞTI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA 7

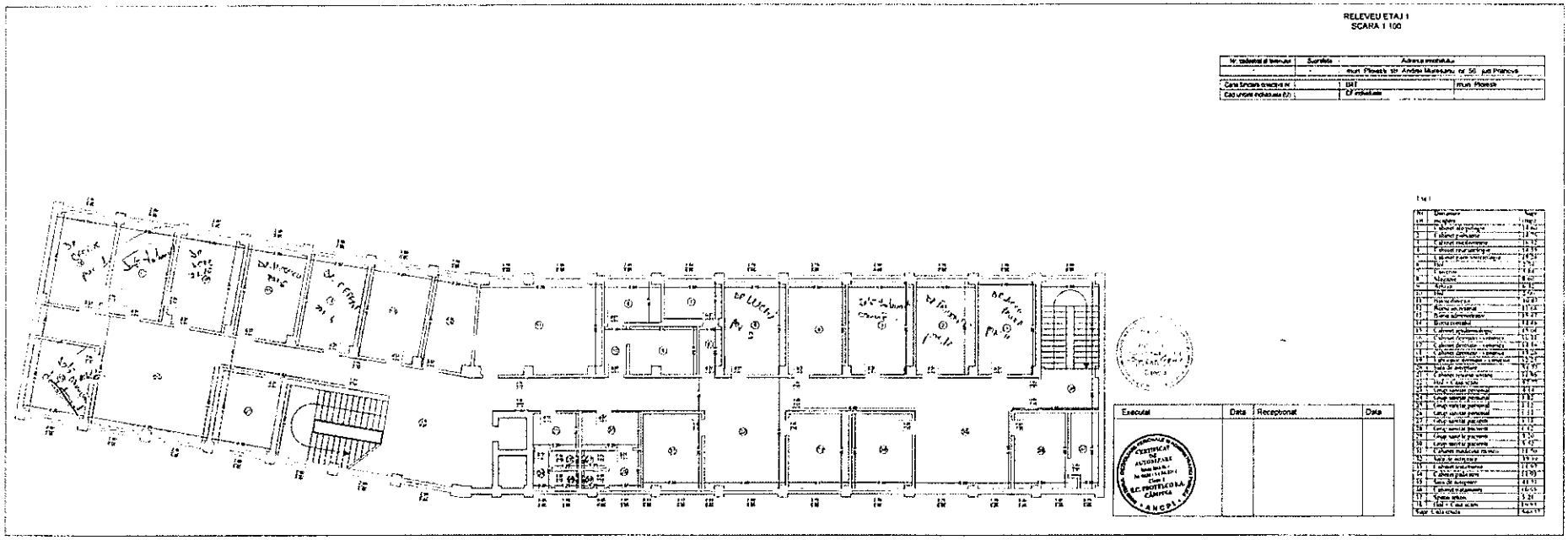
PLANURI CONSTRUCTIE

Plan SUBSOL

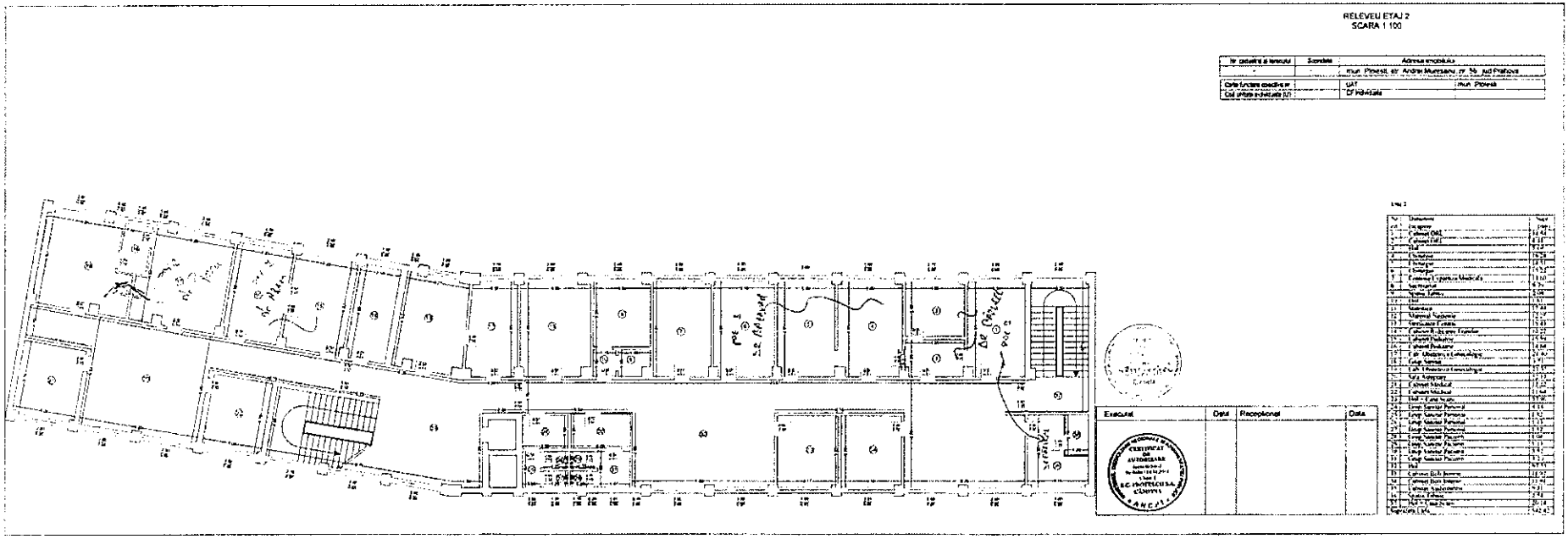


Plan PARTER

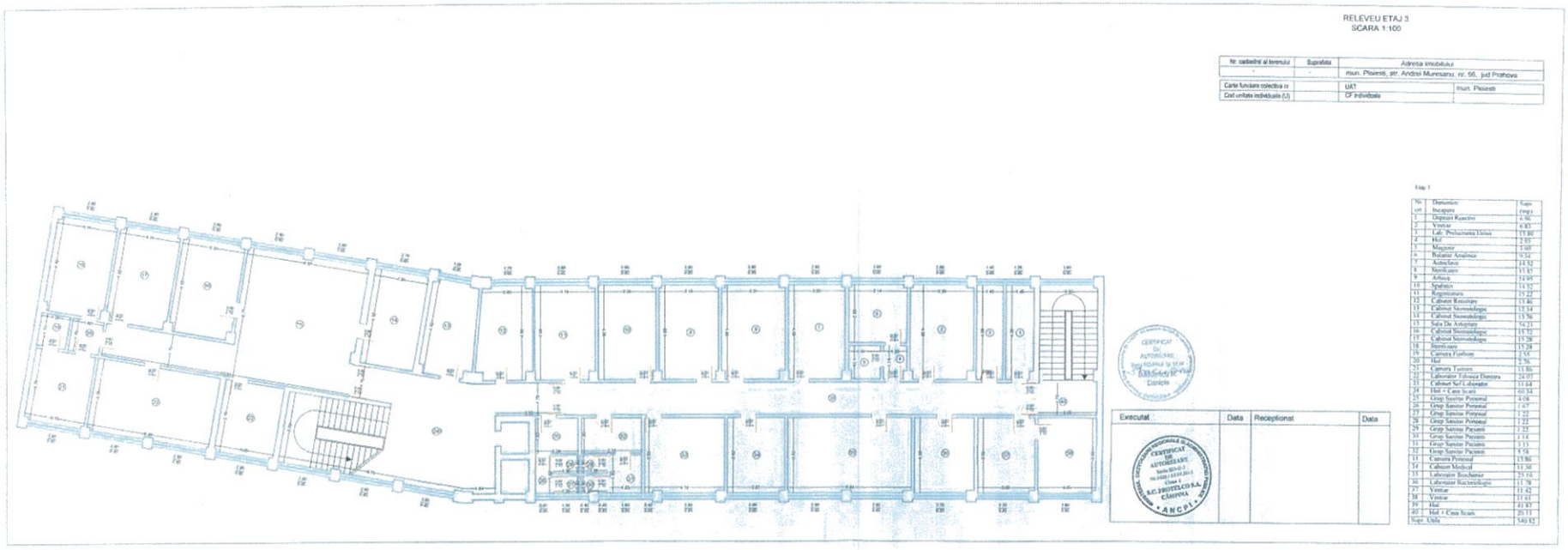
Plan ETAJ I



Plan ETAJ II



Plan ETAJ III



ANEXA 8

DIRECTIA GESTIUNE PATRIMONIU
SERVICIUL CONTRACTE

SITUATIA SPATIILOR CU DESTINATIA DE CABINETE MEDICALE IN VEDEREA

RENEGOCIERII REDEVENTEI SITUATE IN PLOIESTI, STRADA ANDREI MURESANU NR.56

Nr. Crt.	Adresa spatiu Zona	Titular contract Nr. Contract / Data Durata contractului	Suprafata Utila/mp detinuta in baza contractelor de concesiune	Mod de folosire	Data cand expira perioada de 5 (cinci) ani	Redeventa/an
1.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Cacuc Adrian 21412/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	37,56 /	tura	06.12.2016	170,02 lei
2.	Str. Andrei Muresanu nr.56	S.C. Dr. Popescu Nicolae SRL 21406/07.12.2011 07.12.2011-04.05.2022	97,55 /	tura	06.12.2016	467,03 lei
3.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr.Bazavan Gabriel 21407/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	102,13 /	tura	06.12.2016	483,95 lei
4.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Cargan Daniela 21405/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	31,46 /	tura	06.12.2016	150,61 lei
5.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr.Lucaci Marilena 21416/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	32,99 /	tura	06.12.2016	157,94 lei
6.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Mirescu Elena Tania 21416/07.12.2011 07.12.2011-04.07.2024	37,18 /	tura	06.12.2016	177,99 lei
7.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr.Adam Mihaela 21414/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	65,06 /	tura	06.12.2016	311,43 lei
8.	Str.Andrei Muresanu nr.56	Dr.Simionescu Ana Doina 21408/07.12.2011 07.12.2011-23.02.2019	26,77 /	tura	06.12.2016	128,19 lei

1

ROMANIA JUDETUL PRAHOVA MUN. PLOIESTI CONSILIUL LOCAL

9.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Gerlicel Ioana 21417/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	57,85 /	tura	06.12.2016	277,43 lei
10.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Serb Daniela 21411/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	40,26 /	tura	06.12.2016	192,75 lei
11.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Alexa Raluca 21415/07.12.2011 07.12.2011-06.12.2026	32,07 /	tura	06.12.2016	153,54 lei
12.	Str. Andrei Muresanu nr.56	Dr. Redacanu Maria 31413/07.12.2011 07.12.2011-06.03.2019	31,29 /	tura	06.12.2016	149,81 lei

JUDEȚUL PRAHOVA MUN. PLOIEȘTI CONSILIUL LOCAL * ROMANIA *