ANEXA NR. ……. LA HOTARAREA NR…… DIN .....

**BUZOIANU BOGDAN IONUT PFA**
Calarasi, Str. Luceafarului nr. 1, Bl. E1, Sc. F, Et. 3, Ap. 13, Jud. Calarasi
CUI 30487782, F51/432/2012
Tel 0724 990 667; e-mail buzoianu.bogdan@gmail.com

Raport nr. 1661/02.03.2022

# RAPORT DE EVALUARE

## privind valoarea redeventei pentru Fost Sediu CAP situat in localitatea Dor Marunt, jud. Calarasi

Proprietar: Comuna Dor Marunt

– Martie 2022 –

*Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului* ***Buzoianu Bogdan-Ionut*** *si al proprietarului.*

## In atentia: Consiliului Local al Comunei Dor Marunt, jud. Calarasi

**Referitor:** Determinarea valorii de utilizare in vederea stabilirii redeventei pentru concesionarea suprafetei de 70 mp din imobilului situat in comuna Dor Marunt, jud. Calarasi, proprietatea Comuna Dor Marunt.

**Obiectul evaluarii** il constituie concesionarea suprafetei de 70 mp din imobilului situat in comuna Dor Marunt, jud. Calarasi, proprietatea Comuna Dor Marunt.
Conform informatiilor puse la dispozitia evaluatorului, in acest imobil functioneaza cabinete medicale.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de utilizare in vederea stabilirii redeventei pentru concesionarea suprafetei mentionata mai sus, in conformitate cu standardele ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România) si cu Standardele Internationale de Evaluare.

Valoarea de utilizare a suprafetei a fost determinata in conformitate cu utilizarea actuala si cu standardele aplicabile acestui tip de valoare tinandu-de cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022:
- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Documentare si conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conţinutul raportului este prezentata metodologia de evaluare şi relevanţa metodelor în cazul evaluării prezente.

In urma aplicarii abordarii de evaluare, opinia evaluatorului este ca **valoarea redeventei rezultata din aplicarea metodologiei de calcul a valorii de utilizare**, in cazul concesionarii/inchirierii spatiilor ce fac obiectul evaluarii este de:

**V = 6,41 EURO/mp/an, respectiv 31,73 LEI/mp/an**

la un curs de 4.9480 lei/euro, valabil la data evaluarii.

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 cladire si terenul de sub cladire;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de utilizare a imobilului;
- Valoarea este o predictie ;

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

Cu stima,
Evaluator Autorizat ANEVAR
Membru Titular EPI si EBM
Buzoianu Bogdan-Ionut



**CERTIFICARE**

Prin prezenta certificam ca:

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra imobilului ce face obiectul acestui raport de evaluare si nu am nici un interes personal si nu sunt partinitoare fata de vreuna din partile implicate;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei;
- Analizele si opiniile mele au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Imobilul supus evaluarii a fost inspectat personal de catre evaluator. Pentru elaborarea prezentului raport evaluatorul a colaborat cu personalul de specialitate al Consiliului Local al Comunei Dor Marunt;
- In prezent sunt membru ANEVAR si am indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- Prin prezenta certific faptul ca sunt competenta sa efectuez acest raport de evaluare;

Cu stima,
Evaluator Autorizat ANEVAR
Membru Titular EPI si EBM
Buzoianu Bogdan-Ionut



# 1. Generalitati

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

**Obiectul evaluarii** il constituie concesionarea suprafetei de 70 mp din imobilului situat in comuna Dor Marunt, jud. Calarasi, proprietatea Comuna Dor Marunt.
Conform informatiilor puse la dispozitia evaluatorului, in acest imobil functioneaza cabinete medicale.

Suprafata de 70 mp face parte din cladirea Fost Sediu CAP.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de utilizare in vederea stabilirii redeventei pentru concesionarea suprafetei de mai sus, in conformitate cu standardele ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România) si cu Standardele Internationale de Evaluare.

Prezentul raport de evaluare se adresează **Consiliului Local al Comunei Dor Marunt** in calitate de **client** si **destinatar**. Având în vedere Statutul ANEVAR şi Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-şi asumă răspunderea decât faţă de client şi fata de destinatarul lucrării.

## 1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele beneficiarului, reprezintă o estimare a ***valorii de utilizare*** (cu particularitatile prezentate în continuare) a proprietatii, asa cum este aceasta definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2020.

Conform acestui standard, ***valoarea de utilizare*** este definită de IAS 36 ca fiind valoarea actualizată a fluxurilor de numerar viitoare preconizate să se obţină de la un activ sau de la o unitate generatoare de numerar.

*Cu alte cuvinte, valoarea de utilizare reprezinta valoarea pe care o anumita proprietate o are pentru o utilizare specifica si pentru un anumit tip de utilizator si de aceea nu este in relatie cu piata. Acest tip de valoare se refera strict la valoarea cu care o anumita proprietate contribuie in intreprinderea din care face parte, fara a avea in vedere cea mai buna utilizare a proprietatii sau suma de bani ce poate fi obtinuta in urma vanzarii sale.*

In cazul contractelor de concesiune, atat concedentul (in limitele impuse de lege, respectiv numai daca terenul apartine domeniului privat al statului) cat si concesionarul pot sa instraineze drepturile detinute.

Cu toate ca vanzarea de catre concedent a drepturilor detinute este un eveniment destul de rar, se va analiza in continuare aceasta ipoteza.

Este important a se stabili baza de evaluare pentru concedent si concesionar.
Pentru evaluarea drepturilor detinute de concedent, evaluarea va avea in vedere, pe durata ramasa a contractului, fluxurile financiare generate de incasarea redeventei contractuale precum si valoarea terminala la finele contractului de concesiune.

Intrucat redeventa contractuala se stabileste la data semnarii contractului si este fixa pe perioada de timp, fluxurile financiare care se au in vedere nu reflecta starea si circumstantele pietei la data evaluarii, ci perspectiva unui anumit utilizator (concedentul).

Ca urmare, valoarea drepturilor cedate de concedent va fi estimata ca o valoare diferita de valoarea de piata, **baza de evaluare fiind *valoarea de utilizare***.

Metodologia de calcul a “valori de utilizare” a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţilor şi de recomandările standardelor ANEVAR.

### 1.3 Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor şi datele furnizate de client pana la data de **02.03.2022**, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator**.**
Evaluarea a fost realizată la data de **02.03.2022**.

### 1.4 Moneda raportului.

Opinia finala a evaluarii este prezentata in EURO si LEI, la un curs de 4.9480 lei/euro, valabil la data evaluarii.

### 1.5 Standardele aplicate

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde:
Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022:
- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Documentare si conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

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

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

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

- documentarea, pe baza unei liste de informaţii solicitate clientului;
- inspecţia imobilului;
- stabilirea limitelor şi ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea şi estimarea condiţiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se ţină seama la derularea tranzacţiei;
- analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii şi fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

**Sursele de informaţii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:**

- Documentele şi schiţele puse la dispoziţie de catre solicitant.
- Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
- Buletinul Informativ nr 3/2004, Editat de IROVAL
- Publicatii privind piata imobiliara.
- Ordine si avize MLPTL din perioada 1995-2009
- Ordonanta de urgenta nr 112/2001 privind reglementarea procesului de scoatere din functiune, casare si valorificare a activelor corporale care alcatuiesc domeniul privat al statului si al unitatilor administrativ teritoriale
- Legea nr 213/1998 privind proprietatea privata si regimul juridic al acestuia

- OUG 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate privata
- HG884/2004 privind concesionarea unor spatii cu destinatia de cabinete medicale
- Act aditional la contractul de concesiune nr 4753/16.09.2004
- Procese verbale privind predarea-primirea spatiilor cu destinatia de cabinete medicale
- Baza de date a evaluatorului

Evaluatorul nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

### 1.7 Clauza de nepublicare

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

### 1.8 Responsabilitatea faţă de terţi

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarului precizaţi la pct. 1.1. Raportul este confidenţial, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nici o circumstanţă.

### 1.9 Ipoteze şi Ipoteze speciale

Principalele ipoteze şi de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

#### 1.9.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către solicitant şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, solului care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune 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;
- Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;

- S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ţinând seama de tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie de la personalul de specialitate care a insotit evaluatorul la inspectie.
- Valoarea este valabila doar pentru utilizarea indicata de client.
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca intreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.

## 2. Dreptul de proprietate asupra imobilului

### 2.1 Clientul

Evaluarea s-a realizat la solicitarea Consiliului Local al Comunei Dor Marunt.

### 2.2 Proprietarul

Proprietarul imobilului este Comuna Dor Marunt.

### 2.3 Utilizatorul

Consiliul Local al Comunei Dor Marunt.

## 3. Evaluarea dreptului de proprietate

### 3.1 Date privind modul de realizare a evaluarii

Pentru estimarea valorii de utilizare, s-au evaluat drepturile detinute de Comuna Dor Marunt folosind abordarea prin costuri, avand ca baza de calcul utilizarea actuala respectiv spatiu comercial.

*Renta de baza este suma platita pentru dreptul de utilizare si ocupare a imobilului in conformitate cu reglementarile de inchiriere a acestuia.*

### 3.2 Date generale privind imobilul evaluat

Suprafata ce urmeaza a fi concesionata face parte din imobilul proprietatea Comuna Dor Marunt. Imobilul se compune din Fost Sediu CAP P+1 si teren.

Imobilul este situat, intr-o zona mediana a Comunei Dor Marunt, langa locuinte si spatii comerciale, avand urmatoarele vecinatati:

- N – M. Stoian Dumitru; Stancu Nicolae; Teren Primarie;
- E – Teren Primarie;
- S – Drum National;
- V – M. Stoian Dumitru;

Cladirea C1- Fost Sediu CAP, Construita in 1980, are regim de inaltime P+1E, avand destinatia de cladire de sanatate.
Structura de rezistenta a cladirii este din beton, zidarie exterioara si compartimentari din caramida, sarpanta de lemn cu acoperis din tabla. Tamplaria interioara este din PVC si celulare si cea exterioara este din PVC cu geam termopan si lemn cu geam simplu. Pardoseala este placata cu gresie si mozaic. Peretii sunt placati cu faianta in spatiile umede si varuiti cu vopsea lavabila.
Din punct de vedere al utilitatilor, imobilul dispune de alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa si canalizare in sistem centralizat.

### 3.4 Metoda determinarii conesiunii

Intrucat contractul de concesiune/inchiriere are o durata de viata economica finita, evaluarea dreptului de folosinta cedat are in vedere faptul ca, valoarea concesiunii reprezinta dreptul concesionarului de a beneficia de fructele dreptului sau de proprietate, respectiv incasarea unei redevente, similare venitului net din exploatare.

Formula folosita este : $$Vp = \frac{VNE}{Rc}$$

Etapele determinarii redeventei sunt :

1. determinarea valorii de utilizare a suprafetei pentru utilizarea actuala
2. determinarea ratei de capitalizare calculata din tranzactii similare
3. calculul VNE – din care se determina redeventa.

3.4.1. Determinarea valorii de utilizare a imobilului.

Pentru proprietatea de evaluat s-a folosit abordarea prin cost.

**Abordarea prin cost**

Abordarea prin cost este bazata pe afirmatia ca un cumparator prudent si informat ar plati pentru un bun cel mult costul de productie al unui inlocuitor cu aceeasi utilitate.

Abordarea prin cost presupune**:**
- cunoasterea costului de inlocuire brut
- determinarea si cuantificarea tuturor deprecierilor cumulate;
- determinarea costului de reproductie sau inlocuire net.

**Evaluarea cladirii**

**Stabilirea valorii constructiei noi**

***Cost de inlocuire brut*** **-** costul estimat pentru a construi la preturile curente de la data evaluarii o cladire cu utilitate echivalenta cu cea a cladirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura si planuri moderne , existente la data evaluarii .
In cazul evaluarii dupa metoda costurilor evaluatorul a folosit metoda preturilor barem folosind Cataloagele de evaluare rapida pentru calculul valorii de inlocuire
Metoda folosita estimeaza costul cladirii folosind costuri unitare de barem exprimate pe unitate, arie desfasurata (Ad), corectate functie de caracteristicile cladirii si diferenta de timp dintre data evaluarii si data elaborarii costurilor barem.
Costul de inlocuire s-a calculat dupa formula :

**CIB = Ad x Pb x Cr1xCr2**

CIB = Costul de inlocuire brut
Ad = aria desfasurata sau orice alta unitate de referinta

Pb = pretul barem din cataloagele de evaluare rapida

Cr1 = coeficient de actualizare a constructiilor si constructiilor speciale conform “Lista indicilor medii de actualizare a valorii cladirilor si constructiilor speciale la 30.09.2021, publicati in Buletinul documentar Expertiza tehnica nr. 158, Decembrie 2021.

Cr2 = aprecierea de piata

Deoarece acesti coeficienti contin si influenta TVA in costuri, se va reduce valoarea obtinuta cu 19% pentru a elimina influenta acestuia.

Prin urmare formula de calcul va fi :

**Cin = Ad x Pb x Cr1xCr2 x (1 – 19%)**

Estimarea deprecierii accumulate

Deprecierea - reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de inlocuire ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

Deprecierile din cauze fizice sant date de durata de viata consumata si aprecierea evaluatorului in urma inspectiei efectuate

Deprecierea functionala este data de schimbarile in timp referiroare la aspectul cladirii sau la supradimensionari

Deprecierea externa (economica) poate fi cauzata de declinul vecinatatilor, localizarea proprietatii in localitate, conditiile pietei locale

**Calculul deprecierilor**

In mod matematic , *deprecierea fizica* se determina prin raportul dintre vechimea efectiva si durata de viata economica care este aplicat costului de inlocuire brut. Acest procent este cuprins in normativul P135/1999 care cuprinde coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa 1 “Constructii” , in functie de durata de viata consumata si starea tehnica a fiecarei cladiri.

Pentru stabilirea uzurii fizice evaluatorul a luat in considerare uzurile elementelor cu viata lunga si a celor cu viata scurta folosindu-se de ponderea acestora in total valoare conform P135/1999 pentru cladiri de locuit.

La estimarea gradului de uzura fizica evaluatorul a tinut cont de durata de viata fizica a cladirii, de starea tehnica a cladirii la data inspectiei, de modul de intretinere a cladirii, de elementele de depreciere recuperabile si cele nerecuperabile, de componentele constructiei cu viata scurta sau viata lunga.

*Deprecierea functionala* este determinata de un defect al structurii, materialelor sau proiectului cladirii atunci cand se face comparatia cu cea mai buna utilizare si cu cele mai adecvate cerinte privind costul efectiv al proiectului functional la momentul evaluarii. Astfel o cladire care era adecvata functional la momentul constructiei sale poate deveni inadecvata sau mai putin atragatoare pe masura ce standardele,sistemele mecanice si materialele de constructie se schimba. Aceasta depreciere a fost estimata de catre evaluator la 20%.

Deprecierea functionala este apreciata in functie de aspectul cladirii, de imbunatatiri si modernizari aduse acesteia.

*Deprecierea economica* este o pierdere in valoare si poate fi cauzata de o serie de factori din afara proprietatii: declinul vecinatatilor, localizarea proprietatii in localitate, regiune sau provincie, conditiile pietei locale.

Pentru cladirea evaluata decierea economica s-a apreciat la 20% datorita amplasarii in mediul rural si datorita decalajului intre cerere si oferta.

Fisa de calcul pentru cladirea de locuit este prezentat in anexa nr. 1.

**$V_{cladire}$ = 655.809 RON respectiv 132.500 EUR**

### 3.4.2 Estimarea ratei de capitalizare

Din analiza pietei imobiliare specifice proprietatii analizate, reiese ca perioada de recuperare a investitiilor este de circa 15 ÷ 25 ani , ceea ce corespunde unei rate de capitalizare de circa 4% – 6%. Pentru imobilul analizat s-a ales o rata de capitalizare de **4%** pentru cladire.

### 3.4.3. Calculul VNE – venit net din exploatare

VNE = Valoare proprietate x Rata de capitalizare

In situatia de fata, se considera VNE echivalentul redeventei

| Specificatie | Valori |
|---|---|
| Suprafata utila (mp) | 826,41 |
| Valoare proprietate (euro) | 132.500 |
| Rata de capitalizare | 4% |
| Redeventa anuala (euro) | 5.300 |
| Redeventa lunara (euro) | 442 |
| Redeventa lunara (lei) | 2.185 |
| **Redeventa lunara (euro/mpAu)** | 0,53 |
| **Redeventa lunara (lei/mpAu)** | 2,64 |
| **Redeventa anuala (euro/mpAu)** | 6,41 |
| **Redeventa anuala (lei/mpAu)** | 31,73 |

### 3.5 Sinteza evaluarii. Opinia evaluatorului

Valoarea de utilizare a imobilului s-a facut prin metoda costului, iar determinarea redeventei obtenabile a concedentului pentru cedarea drepturilor de folosinta a imobilului s-a calculat avand in vedere principiile abordarii prin capitalizarea veniturilor.

Valoarea redeventei aferente cedarii drepturilor de folosinta a cabinetelor medicale ce fac obiectul evaluarii de catre Consiliul Local al orasului Dor Marunt, este:

**V = 6,41 EURO/mp/an, respectiv 31,73 LEI/mp/an**

la un curs de 4.9480 lei/euro, valabil la data evaluarii.

Conform precizarilor legale in vigoare la data intocmirii raportului de evaluare, imobilele apartinand domeniului privat al unitatilor administrativ teritoriale, pot fi concesionate sau inchiriate prin licitatie publica, in conditiile respectarii prevederilor documentatiei de urbanism si amenajarea teritoriului, aprobate potrivit legii.

Cu stima,
Evaluator Autorizat ANEVAR
Membru Titular EPI si EBM
Buzoianu Bogdan-Ionut

