

# **RAPORT DE EVALUARE**

**Privind evaluarea unui spatiu din cadrul cladirii "Policlinica cu plata" – Rm.Valcea, care urmeaza a fi CONCESIONAT conform legislatiei in vigoare**

## **CAP 1: CONTINUTUL RAPORTULUI – CADRUL JURIDIC DE EVALUARE**

Subsemnatul ing. Constantinescu Liviu, expert tehnic, avand legitimatia nr. 4903-12968, eliberata de Ministerul Justitiei respectiv 9873 – ANEVAR , am fost solicitat pentru efectuarea unei expertize tehnice privind EVALUAREA unui spatiu situat in cadrul cladirii „Policlinica cu Plata” Rm.Valcea , cladire apartinand Consiliului Judetean Valcea, situate in Rm.Valcea, str.Calea lui Traian nr.179, jud.Valcea .

### **1.1. Continutul raportului**

In raportul de fata se fac consideratii asupra identitatii detinatorului imobilului , se prezinta imobilul pentru care se intocmeste documentatia de evaluare, metodele de evaluare folosite, cu motivatiile de rigoare si concluziile care rezulta in urma evaluarii.

<b>PREMIZELE EVALUARII</b>
----------------------------

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, in conformitate cu prevederile legale .

Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii , precum si cu celelalte aprecieri din acest raport .

Principale ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele :

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate, documente constind in : inventarul domeniului public al judetului Valcea , plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate , relevee imobile . Dreptul de proprietate este considerat valabil .
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existind posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostiinta .

Informatiile utilizate au fost :

- situatia juridica a proprietatii imobiliare ;
- caracteristicile tehnico - constructive ale constructiilor ;
- apasamentul acestora

## SCOPUL LUCRĂRII

Scopul lucrării îl constituie realizarea raportului de evaluare pentru bunul imobil POLICLINICA CU PLATA RAMNICU VALCEA , situat în Rm.Valcea str.Calea lui Traian nr.179 , în vederea **concesionării cabinetului nr.23** situat la mezaninul clădirii Policlinica cu Plata Rm.Valcea .

Prezentul raport a fost realizat având ca scop evaluarea unui spațiu din cadrul clădirii "Policlinica cu plata" – Rm.Valcea , care urmează a fi concesionat conform legislației în vigoare .

PROPRIETAR : CONSILIUL JUDEȚEAN VALCEA

### Data estimării evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii mai 2007 , data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) . Evaluarea a fost realizată în luna mai 2007 .

### Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în lei noi și în EURO .

Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale și în lei noi – RON – cursul de schimb utilizat pentru actualizarea valorilor , este de 3,2831 lei/EURO (la 16 mai 2007) .

### Riscul evaluării

Având în vedere caracteristicile spațiului propus pentru concesionare referitoare la : tipul clădirii , amplasarea-acesteia , delimitarea fizică , poziția proprietății , gradul de ocupare , utilitatea acesteia , etc. considerăm că imobilul este adecvat , la data evaluării , pentru concesionare .

Informațiile utilizate au fost :

- Situația juridică a imobilului , schitele și suprafețele construcției și ale amplasamentului ;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri , nivel chirii , etc.) ;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate .

Sursele de informatii au fost :

- Reprezentantii Consiliului Judetean Valcea pentru informatiile legate de proprietate imobiliara evaluata (situatia juridica , suprafete , istoric , etc.) ;
- Presa de specialitate si evaluatori care isi desfasoara activitatea pe piata locala ;
- Baza de date a evaluatorului ;
- Informatii furnizate de catre agentii imobiliare privind chiriile practicate pe piata pentru astfel de spatii .

## Capitolul II

### MEMORIU TEHNIC

#### *1 . Amplasament*

Spatiul propus pentru evaluare in vederea concesiunii , este amplasat la mezaninul cladirii „Policlinica cu Plata” , situata in municipiul Rm.Valcea , str.Calea lui Traian nr.179 . Conform proiectului de executie nr.2849/7 , elaborat de catre Consiliul popular judetean Valcea – Centrul de proiectare judetean , in anul 1985 , blocul de locuinte D3 a fost prevazut initial cu spatii pentru asistenta medicala , in forma in care se regasesc si astazi .

Accesul nu se poate face direct din strada Calea lui Traian – drumul principal ce strabate Municipiul Rm.Valcea . Amplasamentul are o forma buna , avand accesibilitate, expunere mare si flexibilitate in utilizare .

#### *2 . Istoricul proprietii*

Imobilul a fost construit in anul 1985 .

#### *3 . Proprietar*

Proprietarul constructiei cu destinatia “Policlinica cu plata” este Consiliul Judetean Valcea.

#### *4 . Definirea pietei*

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare . Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri , cum sunt banii.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc , exces de cerere si nu echilibru . De multe ori informatiile despre preturile de tranzactionare nu sunt imediat disponibile .

In cazul spatiului evaluat pentru identificarea pietei , s-au identificat o serie de factori incepand cu tipul proprietatii . Avand in vedere structura , marimea si amplasamentul proprietatii spatiul mai sus mentionat poate fi eficient exploatat de catre unul sau doi ocupanti .

Amplasamentul in imediata apropiere a bulevardului Calea lui Traian , a condus in timp la o crestere a potentialului economic al zonei .

### *Analiza cererii*

Pe pietele imobiliare , cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere , la diferite preturi , pe o anumita piata , intr-un anumit interval de timp . Cererea poate fi analizata sub cele 2 dimensiuni ale sale : calitativ si cantitativ . Cererea pentru acest tip de spatii in Municipiul Rm.Valcea este in crestere in conditiile scaderii ofertei de astfel de spatii datorita numarului redus al acestora si pe masura ce se dezvolta o patura a populatiei care are posibilitati financiare pentru achizitionarea sau inchirierea unor astfel de spatii .

### *5. Descriere spatiu*

Cladirea unde este amplasat spatiul propus concesiunii este o constructie P + 4E cu o structura realizata din beton si zidarie .

Spatiul evaluat este situat la mezaninul imobilului "Policlinica cu plata" , accesul realizandu-se prin una dintre intrarile in cladire, la parter, iar la mezanin pe scara interioara, fara a afecta celelalte spatii . Se compune dintr-o singura incapere, avand urmatoarele suprafete :

$S_{utila\ spatiu} = 12,28\ mp ;$

$S_{desf.} = 15,35\ mp ; H_{inter} = 3,20\ m$

Nu s-au efectuat investitii majore in spatiul care face obiectul evaluarii ci doar o igienizare locala .

Facem mentiunea ca invelitoarea cladirii este tip terasa bitumata circulabila cu suprafata de cca. 130 mp care este folosita de catre proprietarii apartamentelor cu balcoane orientate spre vest , fapt ce a condus la degradarea acesteia .

## **Capitolul III**

### **METODOLOGIA DE CALCUL FOLOSIT**

#### Baza legala folosita

- Hotararea nr.867 din 16 august 2002 privind trecerea unor imobile din domeniul privat al statului si din administrarea Ministerului Sanatatii si familiei in domeniul public al judetelor si in administrarea consiliilor judetene respective ;
- Expertiza tehnica nr.102/2006 editata de Corpul Expertilor Tehnici din Romania ;
- Ghid practic de evaluare – iunie 2003 editura IROVAL Bucuresti
- Evaluare proprietati imobiliare – ANEVAR
- Standard international de practica in evaluare -GN1

Pentru evaluarea spatiilor de concesiune s-au folosit metodele :

#### 1 . Metoda de randament

##### 1.1.Metoda capitalizarii directe

#### 2 . Metoda costului

### 1. Metoda de randament

La aplicarea metodei de randament , evaluatorul are in vedere faptul ca obiectivul final al investitorului este de a obtine un castig care sa depaseasca investitia initiala facuta, castig constand in :

- recuperare integrala a sumei investite ;
- un profit sau o recompensa suplimentara ;

Masurarea acestor castiguri se face in principal sub forma randamentului asteptat , sau ratelor de fructificare denumite si rate de capitalizare .

Elementele necesare calcului valorii de randament sunt :

- venitul brut potential VBP = suma totala a veniturilor din chirie in ipoteza unui grad de ocupare de 100% obtinut anual ;
- venitul brut efectiv VBE = VBP – pierderile din chirie din cauza neocuparii integrale si din cauza neplatii sau intarzierii la plata a chiriei ;
- venitul net din exploatare VNE = VBE - cheltuielile de exploatare ;
- rata de capitalizare „c” reprezinta relatia dintre castig si valoare , relatie acceptata pe piata si rezultata dintr-o analiza comparativa a vanzarilor de proprietati comparabile .

Formula de calcul este :  $V = VNE / c$

Ipotezele de calcul utilizate au fost urmatoarele :

- pretul de inchiriere pentru astfel de spatii pe piata imobiliara este cuprins intre 4 si 8 euro/mp/luna ;
- gradul de ocupare = 100 %

Rata de capitalizare luata in considerare a fost de 11 % fiind determinata pe baza informatiilor despre proprietatile cu destinatie de spatii prestari servicii , extrase din revista “Afaceri Imobiliare” si dobanzile bancare .

Venitul brut potential :

$$VBP = 15 \text{ euro/luna/mp} \times 12,28 \text{ mp} \times 12 \text{ luni} = 2\,210 \text{ euro/an}$$

$$VBE = VBP - \% \text{neocupare} = 2\,210 \text{ lei/an}$$

$$VNE = VBE - \text{cheltuieli de exploatare}$$

$$\text{Estimam valoarea totala a cheltuielilor} = 1\,000 \text{ euro/an}$$

(in conditiile in care cheltuielile de reamenajare a imobilului cad in sarcina cumparatorului)

$$VNE = 2\,210 \text{ euro} - 1\,000 \text{ euro} = 1\,210 \text{ euro}$$

$$\text{Rata de capitalizare} = 11,0 \%$$

$$\begin{aligned} \text{Valoarea prin capitalizare directa} &= 1\,210 / 0,110 = \underline{\underline{11\,000 \text{ euro}}} \\ &= \underline{\underline{36\,114,10 \text{ lei}}} \end{aligned}$$

\* 1 euro la 16.05.2007 = 3,2831 lei

## **2 . Metoda costului**

Metoda consta in stabilirea pretului actualizat al cladirii , determinat cu ajutorul cataloagelor MATRIXROM " Evaluarea rapida a constructiilor " ed.1995 .

Pentru realizarea calculelor de evaluare s-au folosit urmatoarele :

- Colectia " Evaluarea rapid` a constructiilor " ediția Matrixrom 1995 ;
- Sistem de coeficienti de actualizare rapida a valorii de inlocuire a mijloacelor fixe din Grupa I "Cladiri" ;
- Colectia de reviste "Expertiza tehnica" , editat` de Corpul Expertilor Tehnici din Romania ;
- Indicele mediu de crestere a cursului valutar publicat de B.N.R. ;
- Planul de situatie .

Prin metoda aplicata , s-au stabilit preturi barem functie de caracteristicile structurii de rezistenta , de compartimentari , de finisajele interioare si exterioare , de instalatiile aferente constructiei .

Din valoarea de nou se scade valoarea tuturor cheltuielilor necesare a fi efectuate pentru repunerea in functiune a cladirii la parametrii proiectati si rezulta  $V_b$  .

Valoarea actualizata ramasa :

$$Var = V_b \times (1-U)$$

U - gradul de uzur` estimat la expertiza

La stabilirea gradului de uzura s-au avut in vedere :

- starea fizica efectiva , constatata pe teren de expertul evaluator ;
- Normativul P135/1995 , aprobat prin Ordinul nr.2/N/1995 , pentru stabilirea coeficientilor de uzura normati .

Sinteza calculelor se va prezenta in anexa nr.1 din pagina urmatoare :

**Anexa nr.1****Fişa de calcul a valorii clădirii –  
Metoda valorii de înlocuire**

Denumire obiectiv	Spatiu sit. in cladire "Policlinica cu plata " Rm.Valcea
Date de identificare	Data PIF : 1985
Nr.inventar	
Destinaţie initiala	Cabinet medical

**Caracteristici tehnice/ constructive**

Fundaţie	Beton
Structura	Beton si zidarie caramida
Pereţi	Zidarie caramida
Pardoseli	Mozaic , parchet melaminat
Planşee	Beton
Acoperiş	Tip terasa bitumata
Finisaje – inferioare	Zugraveli obisnuite in culori de apa Geam simplu
Templărie	Lemn
Instalaţii	Instalatii electrice de iluminat
	Alimentare cu apa , canalizare
	Intalatie de termoficare
	Alimentare cu gaze
	Telefonie , cablu tv

**Dimensiuni**

Nivel	Înălţime [m]	Supraf. desf. [m <sup>2</sup> ]	Volum
Parter	3,20	15,35	
Stare tehnică generala	Buna		

### Stabilirea elementelor de calcul

Catalog de reevaluare nr.118 , fisa nr.2	Broșura 5 ,Fișa nr.4
--	----------------------

Suprafața desfășurată [m <sup>2</sup> ]	15,35
---	-------

Se obține

Specificația		Lei/m <sup>2</sup>	Suprafața	Valoare
Construcții		990	15,35	15 196
Instalații electrice		35	15,35	537
Instalații sanitare		95	15,35	1 458
Instalații de încălzire centrală		60	15,35	921
<b>Total</b>		<b>1 180</b>	<b>15,35</b>	<b>32 250</b>

Corecții

Specificația		Lei /m <sup>2</sup> Ad	Suprafață	Valoare
H = 3,20 m		0		
<b>Total corecții</b>				

Indici medii de actualizare a valorii	17 249,417 → exp.102/2006
---------------------------------------	---------------------------

Total valoare de înlocuire la nivel 1965	32 250 lei
--	------------

Valoarea totală de înlocuire actualizată la data de 16.05.2007	<b>556 293 698 lei</b> (32 250 lei x 17 249,417)
--	---

### Stabilirea valorii rămase actualizate la data de 16. 05. 2007

Stabilirea Coeficientului de depreciere fizică		Pondere	Uzură	Uzură totală
	Structură	40%	21%	8,4%
	Anvelopă	17%	25%	4,25%
	Finisaje	25%	60%	15,0%
	Instalații	18%	60%	10,80%
			<b>Total</b>	<b>38,45</b>

Depreciere funcțională = 0 %

Depreciere economică = 0 %

<b>VALOAREA RĂMASĂ ACTUALIZATĂ LA 16.05.2007</b> (556 293 698 x 0,6155)	<b>342 398 771 ROL</b> <b>34 239,88 RON</b> <b>10 429,13 euro</b>
--	---



#### CAP. IV. RECONCILIAREA REZULTATELOR – CONCLUZII

Reconcilierea reprezinta analiza concluziilor alternative care conduc la estimarea valorii finale.

Valoarea estimata a cladirilor , prin cele doua metode este:

Denumire imobil	Abordarea si metode utilizate	Valoare estimata - lei -	Valoare estimata - euro-
SPATIU CABINET MEDICAL	I.Abordarea prin costuri	34 239,88	10 429,13
	I.1 Metoda comparatiilor unitare		
	II .Metoda de randament	36 114,10	11 000,00
	II.1.Capitalizarea directa		

*Valoarea estimata prin Metoda de randament* reprezinta capacitatea potentiala a imobilului de a produce venit si avand in vedere ca acest spatiu va fi utilizat in acest scop, consideram ca aceasta metoda este cea mai reprezentativa pentru determinarea valorii de piata in vederea vanzarii acestuia .

*Valoarea estimata prin Metoda costurilor* – metoda valorii de inlocuire reprezinta pretul cu care s-ar putea realiza imobilul respectiv . Am avut ca baza de evaluare normativele in vigoare, cataloage Matrix Rom, documente oficiale. Din aceste motive consider aceasta metoda ca fiind mai putin reprezentativa.

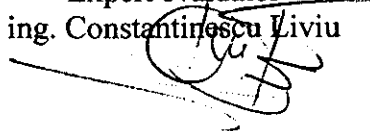
Astfel ca rezultat al investigatiilor si analizelor mele, in opinia mea valoarea de circulatie a spatiului evaluat, in vederea concesiunii, la data de 16.05.2007 este :

**A . CABINET MEDICAL .....36 114,10 lei**  
**11 000,00 euro**

\* 1 euro la 16.05.2007 = 3,2831

16.05.2007

Expert evaluator  
ing. Constantinescu Liviu



## **REACTUALIZARE REDEVENTA MINIMA**

**Pentru concesiune CABINET MEDICAL nr.23 situat la  
mezaninul cladirii Policlinica cu Plata Rm.Valcea, str.Calea lui Traian  
nr.179**

### **A . SITUATIA INITIALA**

**1 . Valoare initiala de piata spatiu la 16.05.2007 = 36 114,10 lei**

**2 . Durata concesiunii = 15 ani**

$36\,114,10 \text{ lei} : 15 \text{ ani} = 2\,407,61 \text{ lei/an}$

$2\,407,61 \text{ lei/an} : 12 \text{ luni} = 200,64 \text{ lei/luna}$

**Valoare minima a redeventei va fi :**

$61,12 \text{ euro/luna/spatiu} (200,64 : 3,2831 \text{ lei/euro})$

$\text{Sutula spatiu} = 12,28 \text{ mp}$

$61,12 \text{ euro/luna/spatiu} : 12,28 \text{ mp} = 4,98 \text{ euro/mp/luna}$

•  $1 \text{ euro} (16.05.2007) = 3,2831 \text{ lei}$

$4,98 \text{ euro/mp/luna} \times 3,2831 \text{ lei/euro} = 16,35 \text{ lei/mp/luna}$

$\text{Valoare totala /spatiu/luna} = 200,78 \text{ lei}$

Facem mentiunea ca valoarea de 4,98 euro/mp/luna s-a stabilit pentru  
concesiunea spatiului ca si un cabinet medical . S-a inclus si cota parte  
indiviza teren aferent .

**Valoarea minima a redeventei calculata in luna/mp la data de 16  
mai 2007 , va fi :**

**Val. minima redev. = 4,98 euro/mp/luna , respectiv  
16,35 lei/mp/luna**

Valorile nu contin TVA .

## **B . ACTUALIZARE VALOARE REDEVENTA LA IULIE 2007**

**Valoare imobil** la 16.05.2007 = 36 114,10 lei

**Coefficient de actualizare** 16.05 - 10.07 = 1,0064 x 1,0014 = 1,00780896

**Valoare actualizata imobil** la 10.07.2007 = 36 396,11 lei

(36 114,10 x 1,00780896 = 36 396,11)

**2 . Durata concesiarii = 15 ani**

36 396,11 lei : 15 ani = 2 426,41 lei/an

2 426,41 lei/an : 12 luni = 202,20 lei/luna

**Valoare minima a redeventei va fi :**

64,74 euro/luna/spatiu (202,20 : 3,1231 lei/euro)

Sutla spatiu = 12,28 mp

64,74 euro/luna/spatiu : 12,28 mp = 5,27 euro/mp/luna

• 1euro (10.07.2007) = 3,1231 lei

5,27 euro/mp/luna x 3,1231 lei/euro = 16,46 lei/mp/luna

**Valoare totala /spatiu/luna = 202,13 lei**

(16,46 lei/mp/luna x 12,28 mp)

Facem mentiunea ca valoarea de 5,27 euro/mp/luna s-a stabilit pentru concesiarea spatiului ca si un cabinet medical . S-a inclus si cota parte indiviza teren aferent .

De asemenea precizam ca acesta valoare reprezinta valoarea minima de concesiare .

**Valoarea minima a redeventei calculata in luna/mp la data de 10 iulie 2007 , va fi :**

**Val. minima redev. = 5,27 euro/mp/luna , respectiv**  
**16,46 lei /mp/luna**

Valorile nu contin TVA .

expert evaluator ,  
ing. Constantinescu Liviu

