

**HOTĂRÂREA nr. 28**  
**din 27 februarie 2009**

**privind însușirea Raportului de evaluare și stabilirea condițiilor de vânzare a spațiilor  
din imobilul situat în municipiul Zalău, strada Păcii, nr.10**

Consiliul Județean Sălaj, întrunit în ședință ordinară;  
Având în vedere:

- expunerea de motive nr. 1585 din 20.02.2009, a președintelui Consiliului județean;
- raportul de specialitate nr.1586 din 20.02.2009, al Serviciului administrarea patrimoniului public și privat al județului și investiții;
- OUG nr. 68/2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical
- art.91 alin.(1) lit.c) din Legea administrației publice locale nr.215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art.97 alin.(1) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Însușirea Raportului de evaluare efectuat în vederea vânzării spațiilor situate în imobilul din municipiul Zalău, strada Păcii nr.10, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Vânzarea spațiilor prevăzute la art. nr. 1 se va realiza în condițiile stabilite în anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează:

- Serviciul administrarea patrimoniului public și privat al județului și investiții;
- comisia de vânzare a spațiilor cu destinație de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, din domeniul privat al județului.

**Art.4.** Prezenta hotărâre se comunică la:

- Direcția juridică și administrație locală;
- Serviciul administrarea patrimoniului public și privat al județului și investiții;
- Direcția economică;
- comisia de vânzare a spațiilor cu destinație de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, din domeniul privat al județului.

PREȘEDINTE,

  
Tiberiu Marc



contrasemnează:

SECRETARUL JUDEȚULUI,

  
Cosmin-Radu Vlaicu

*Receve*  
*J*

# RAPORT DE EVALUARE

## CONSILIUL JUDETEAN SALAJ

CENTRUL STOMATOLOGIC ZALAU  
STR : PACII, NR.10



**S.C.EVALCONS SRL  
ZALAU  
DIRECTOR  
IELCIU AUGUSTIN**



Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu pot fi copiate integral sau în totalitate si nu vor fi transmise unor terti , fara acordul scris si prealabil al **evaluatorului** si al **CONSILIULUI JUDETEAN SALAJ**

15 OCTOMBRIE 2008

Către CONSILIUL JUDETEAN SALAJ

Referitor: Evaluarea proprietății imobiliare "CENTRUL STOMATOLOGIC ZALAU, str. PACII, NR10 in scopul vanzării

La cererea dumneavoastră am inspectat și evaluat proprietatea la care ne-am referit mai sus, în scopul estimării valorii sale de vânzare. Raportul de evaluare care urmează prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Proprietatea imobiliară, care face obiectul prezentului raport de evaluare, este de tip social, constând din :

1. CENTRU STOMATOLOGIC ZALAU
2. Terenul aferent în suprafața de 416 mp

Activul este situat în localitatea Zalau, str. Pacii, nr 10, județul Sălaj. Proprietatea a fost inspectată de către evaluator și a fost interviuat personalul din cadrul cabinetelor stomatologice și din cadrul Direcției Patrimoniu din cadrul Consiliului județean Salaj.

Având în vedere scopul prezentului raport de evaluare, caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, părțile implicate în tranzacție (proprietar și concesionar), necesitatea delimitării evaluatorului de valoarea totală a proprietății aferent ambelor părți, s-a urmărit estimarea valorii minime de începere a negocierilor, corespunzătoare vânzătorului, respectiv opinia evaluatorului se referă la valoarea minimă care ar trebui încasată de vânzător în urma acestei tranzacții. În cuprinsul raportului de evaluare sunt prezentate detaliile acestei abordări și valorile rezultate prin metodele de evaluare aplicate. Valoarea rezultată prin prisma valorilor de piață consemnate în analiza preliminară a pieței imobiliare. În estimarea valorii nu s-a ținut seama de motivațiile speciale ale cumpărătorului sau vânzătorului urmărindu-se obținerea valorii de piață.

Sinteza evaluării prezintă succint datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului care astăzi 15.10.2008, indică valoarea de începere a negocierii aferentă proprietarului situată în jurul valorii:

**UN MILION CINCI SUTE DOUĂ ZECI MII LEI  
( 1.520.000lei)**

pentru proprietatea în discuție, bazată pe valorile obținute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport, în condițiile caracteristicilor pieței actuale a proprietăților imobiliare specifice. Raportul a fost pregătit în conformitate și pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Cu stima

S.C.EVALCONS SRL ZALAU  
MEMBRU ASOCIAT ANEVAR  
DIRECTOR  
Ing. IELCIU AUGUSTIN



## SINTEZA EVALUĂRII

- I. Tipul proprietății : Proprietate imobiliară de tip social
- II. Localizare : Loc. Zalău, Str. Pacii, nr.10
- III. Proprietar : CONSILIUL JUDETEAN SALAJ
- IV. Scopul evaluării : Stabilirea valorii de piață a proprietății în vederea vânzării
- V. Conditii limitative privind tranzactia Din datele si informatiile aflate la dispozitia evaluatorului la data evaluării rezultă că proprietatea nu este supusă nici unor restrictii sau conditii limitative care pot afecta dreptul de proprietate si, respectiv, posibilitatea transferului de proprietate.
- Titlul de proprietate este considerat valabil si marketabil.
- VI. Situatia terenului : Este evaluat în prezentul raport si a fost cuprins în opinia finală.

Valoarea minimă propusă pentru începerea negocierii , care îi revine integral proprietarului este **1.520.000 lei**

Valoarea pe cote parti a fiecarui chirias sau concesionar , functie de spatiul ocupat efectiv si de cel comun este redată in tabelul alaturat:





## PARTER

Nr. Crt	Den spatiu	S utila spatii individuale	Cota procent.	PU lei/mp sp. Ind	Val spatii individuale	Cota parte S comuna	PU lei/mp sp. comune	Val spatii comune	Val spatiu ind + comun	Cota teren	Val totala teren	V. TOTALA
1	P1	31.90	25.87	2768.08	<b>88301.75</b>	36.53	2768.08	<b>101120.90</b>	189422.66	55/416	16795.04	<b>206217.69</b>
2	P2	12.85	10.42	2768.08	<b>35569.83</b>	14.71	2768.08	<b>40726.87</b>	76288.28	22/416	6764.27	<b>83060.97</b>
3	P3	12.85	10.42	2768.08	<b>35569.83</b>	14.71	2768.08	<b>40726.87</b>	76296.70	22/416	6764.27	<b>83060.97</b>
4	P4	12.85	10.42	2768.08	<b>35569.83</b>	14.71	2768.08	<b>40726.87</b>	76296.70	22/416	6764.27	<b>83060.97</b>
5	P5	12.35	10.02	2768.08	<b>34185.79</b>	14.14	2768.08	<b>39148.69</b>	73334.48	21/416	6502.15	<b>79836.63</b>
6	P6	12.85	10.42	2768.08	<b>35569.83</b>	14.71	2768.08	<b>40726.87</b>	76296.70	22/416	6764.27	<b>83060.97</b>
7	P7	14.80	12.00	2768.08	<b>40967.58</b>	16.95	2768.08	<b>46915.03</b>	87882.61	26/416	7792.05	<b>95674.67</b>
8	P8	12.85	10.42	2768.08	<b>35569.83</b>	14.71	2768.08	<b>40726.87</b>	76296.70	22/416	6764.27	<b>83060.97</b>
<b>TOTAL</b>		<b>123.3</b>	<b>100</b>		<b>341304.26</b>	<b>141.2</b>		<b>390810.56</b>	<b>732114.83</b>		<b>64910.60</b>	<b>797.033</b>
<b>ETAJ</b>												
1	E1	12.85	9.27	2687.33	<b>34532.19</b>	10.00	2687.33	<b>26867.11</b>	61393.30	19/416	5608.21	<b>67007.51</b>
2	E2	13.05	9.41	2687.33	<b>35069.66</b>	10.15	2687.33	<b>27279.21</b>	62348.87	19/416	5694.23	<b>68043.10</b>
3	E3	21.35	15.40	2687.33	<b>57374.50</b>	16.61	2687.33	<b>44629.21</b>	102003.70	31/416	9315.85	<b>111319.55</b>
4	E4	12.85	9.27	2687.33	<b>34532.19</b>	10.00	2687.33	<b>26867.11</b>	61399.30	19/416	5608.21	<b>67007.51</b>
5	E5	12.85	9.27	2687.33	<b>34532.19</b>	10.00	2687.33	<b>26867.11</b>	61399.30	19/416	5608.21	<b>67007.51</b>
6	E6	12.35	8.91	2687.33	<b>33188.53</b>	9.61	2687.33	<b>25815.96</b>	59004.48	19/416	5388.79	<b>64393.28</b>
7	E7	12.85	9.27	2687.33	<b>34532.19</b>	10.00	2687.33	<b>26867.11</b>	61399.30	19/416	5608.21	<b>67007.51</b>
8	E8	14.80	10.67	2687.33	<b>39772.48</b>	11.51	2687.33	<b>30937.34</b>	70709.83	21/416	6457.83	<b>77167.65</b>
9	E9	12.85	9.27	2687.33	<b>34532.19</b>	10.00	2687.33	<b>26867.11</b>	61399.30	19/416	5608.21	<b>67007.51</b>
10	E10	12.85	9.27	2687.33	<b>34532.19</b>	10.00	2687.33	<b>26867.11</b>	61399.30	19/416	5608.21	<b>67007.51</b>
<b>TOTAL</b>		<b>138.65</b>	<b>100</b>		<b>372598.30</b>	<b>107.85</b>		<b>289858.38</b>	<b>662456.68</b>		<b>60505.97</b>	<b>722.967</b>

TOTAL EVALUAT: 1.520.000 lei

Cu stima si respect

S.C.EVALCONS SRL ZALAU  
MEMBRU ASOCIAT ANEVAR  
Ing. AUGUSTIN IELCIU



# RAPORT DE EVALUARE

## Capitolul 1. Definirea misiunii

### 1.1. Identificarea clientului și a proprietarului bunului evaluat

Evaluarea a fost solicitată de către **CONSILIUL JUDETEAN SALAJ**, cu sediul în localitatea Zalau, P-ta 1 Decembrie, nr 12, județul Sălaj reprezentat de domnul TIBERIU MARC în calitate de Președinte al Consiliului Județean.

Proprietarul bunului evaluat este Județul Salaj (Domeniu public) în întregime în baza HG 966/2002 și conform încheierii nr. 11.611/2005.

### 1.2. Scopul evaluării

Prezenta lucrare are ca scop evaluarea activului Centrul stomatologic Zalau str. Pacii, nr 10, aflat în patrimoniul Județului Salaj (Domeniul public), în vederea determinării valorii de piață pentru vânzarea lui la licitație publică.

### 1.3. Identificarea bunului

Prezenta lucrare are ca obiect evaluarea activului compus din :

3. Centru stomatologic Zalau
4. Terenul aferent în suprafața de 416 mp

Activul este situat în localitatea Zalau, județul Sălaj intabulat în C.F. nr.738/N Domeniu public, Nr. Cadastral 2790 a localității Zalau. În cartea funciara activul este înscris sub denumirea de Teren intravilan cu "Centrul Stomatologic Zalau", proprietatea **Județului Salaj**, în întregime, în baza HG 966/2002, cu încheierea 11.611/2005.

## Capitolul 2. Declarația evaluatorului

Prezenta lucrare a fost întocmită de către S.C EVALCONS SRL ZALAU-MEMBRU ASOCIAT ANEVAR, prin expert tehnic evaluator ing. Ielciu Augustin, **membru ANEVAR** cu legitimația nr. 1479/1996  
secțiunile :

- evaluarea întreprinderilor
- evaluarea proprietăților imobiliare

În prezenta lucrare, analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt personale, limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice, nefiind influențate de nici un factor generat de obligații materiale sau morale.



În plus, se certifică lipsa oricărui interes prezent sau de perspectivă asupra bunurilor evaluate care fac subiectul prezentului raport de evaluare și a oricărui interes sau influență legată de părțile implicate.

Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care le considerăm credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința corectitudinii lor.

Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor de Evaluare IVS, a recomandărilor și metodologiei de lucru A.N.E.V.A.R.- Asociația Națională a Evaluatoresilor din România .

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

De asemenea, evaluatorul nu este responsabil de omiterea de către client a unor date și informații referitoare la bunul evaluat care face obiectul evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului 1; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop .

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

**EVALUATORUL**, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea în chestiune.

### Capitolul 3. Situația juridică

La solicitarea evaluatorului **Consiliul Județean Salaj** , prin Direcția Juridică, a prezentat, ca documente de proprietate, următoarele acte anexate în copie la prezentul raport:

- Extras de carte funciară C.F. nr. 738/N, Nr. Cadastral 2790 al localității Zalău.

Se consideră ca ipoteză de lucru dreptul de proprietate deplin al **Județului Salaj(Domeniu public)** asupra imobilului în cauză. La data evaluării imobilul era concesionat și o parte închiriat.



## Capitolul 4. Prezentarea bunului evaluat

### 4.1. Data inspecției

Inspecția pe teren a fost efectuată în data de 2.10.2008 , în prezența concesionarilor si a chiriasilor spatiilor respective.

### 4.2. Amplasament

Imobilul evaluat este amplasat in localitatea Zalau, in cartierul Pacii pe o strada laterala fata de bulevardul M Viteazu.

Imobilul are in vecinatate locuinte de tip rezidentiale si blocuri de locuinte. Practic Centrul stomatologic este o constructie independenta construita special pentru acest scop, pentru deservirea populatiei cu servicii medicale stomatologice.

### 4.3. Descriere, caracteristici tehnice

4.3.Centrul stomatologic Zalau -are structura de rezistentă constituita din fundatii continue din beton, pereti din zidarie de caramida, acoperis de tip terasa necirculabila cu plasee din placi prefabricate cu invelitoare din carton asfaltat. Finisajele interioare ale spatiului in cauza sunt alcătuite din tencuieli interioare obisnuite, zugraveli interioare in lapte de var cu adaos de coloranti , pardoseli din mozaic , tâmplărie exterioara din lemn si metal , fatada in tencuieli driscuite in stare foarte slaba.

Instalatiile interioare sunt:

- apă – canal- :da
- instalatii electrice de iluminat si instalatie trifazica ;
- instalatii de incalzire cu corpuri statice din fonta racordate la o centrala termica proprie. Mentionez ca nu se va lua in calcul contravaloarea lucrarilor de modernizare si imbunatatiri efectuate de catre concesionari sau chiriasi in perioade diferite de timp. Imobilul se va evalua la starea tehnica pe care au avut-o aceste cabinete la preluarea lor.

Înălțimea medie a încăperilor este de 2,88 m.

## Capitolul 5. Descrierea și analiza pietei bunului

Piata proprietăților imobiliare de tipul locuință unifamilială din orasul Zalau a cunoscut modificări semnificative , la capitolul preturi , in ultimele luni. Aceasta se datorează, in principal existentei unei constante relative atat a cererii cat si a ofertei.

Evident că, evolutia pietei pe ansamblu diferă in functie de zonă. Astfel, se remarcă dezvoltarea zonelor periferice care se mobileaza cu astfel de imobile, existand ofertă de terenuri libere pentru constructii. Aici, preturile sunt relativ ridicate, datorită faptului că predomină constructiile noi, cu dotări si finisaje deosebite.



Pe de altă parte, în zonele centrale, preturile se mentin ridicate datorită cererii mari și a ofertei foarte limitate.

Strada Pacii, pe care este situată proprietatea supusă evaluării, se afla în zona centrala a cartierului la strada principala, zona linistita, în care nu există ofertă de constructii noi.

Se constata de asemenea existenta unei piete noi a locuintelor în plina ascensiune determinata de faptul ca oamenii incep sa prefere locuintele individuale celor colective precum și migrarea din zonel centrale spre cele mai linistite.

Pe piata imobiliara oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vnzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, într-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit prēt și un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ultimii ani cererea de spații industriale în zalau nu a crescut, lucru care automat, a dus și la o stagnare a chiriilor pentru fiecare m.p. de suprafata închiriată.

Zonele de interes, în care medicii caută spre închiriere spații, sunt de regulă în zonele centrale și cu aglomeratie mare de oameni, respectiv arterele principale.

Chiriile diferă foarte mult de la un spațiu la altul, funcție de zonă și de nivelul amenajării. Astfel, în zonele centrale și pe arterele principale, cum este și cazul celei supuse analizei în lucrarea de față, chiria se situează între limitele 5-10 Euro pe arie utilă/luna.

Pentru acest tip de proprietate imobiliară, investitorii imobiliari se așteaptă ca investiția să fie recuperată în cca. 5-10 ani.

## Capitolul 6. Premise

### 6.1. Data întocmirii raportului

- Raportul de evaluare a fost întocmit la data de 12.10.2008.
- Variația cursului leu / dolar (în calcule s-a folosit cursul de schimb BNR de 3,7685 lei/Euro, valabil în data de 14.10.2008).

### 6.2. Baza de evaluare:

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 întrebuintare și cea de schimb în contextul general al pieței.

În lucrarea de față va fi estimată **VALOAREA DE PIAȚĂ**, care reprezintă mărimea pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un vânzător hotărât și un cumpărător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri.





### 6.3. Ipoteze și condiții limitative

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

Ipoteze :

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentantul proprietarului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil ;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport ;
- Se presupune că nu există contaminații și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea ;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării modelelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate ;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării ;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința ;

#### Condiții limitative

- Suprafețele considerate se bazează pe cele înscrise în cartea funciara și în documentația pusă la dispoziție de către beneficiar ;
- Valorile estimate în EURO sunt valabile atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea ( starea pieței , nivelul cererii și ofertei , inflația, evoluția cursului de schimb etc. ) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară ;
- 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 consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune ;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale ( în special concluziile referitoare la valoare, identitatea evaluatorului ) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului .



- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distributie a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care astfel de distributie a fost prevazuta in raport .

## Capitolul 7. Evaluarea bunului

### 7.1 Cea mai buna utilizare

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

Tinand cont de amplasarea proprietatii, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea analizata este cea de proprietate **imobiliara pentru sanatate si asistenta sociala** .

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare este permisibila legal, indeplineste conditia de **fizic posibila, este fezabila financiar si este maxim productiva** .

Pentru determinarea valorii de piata a unui imobil de tipul celui de fata, Standardele Internationale de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii a trei tipuri de abordari, bazate pe : comparatie directa, costuri si venituri .

În cazul de față, s-au ales a fi utilizate în evaluare abordarea prin costuri și cea pe bază de venituri.

### 7.1. Abordarea pe baza costurilor

Abordarea prin costuri presupune ca terenul și construcțiile să fie evaluate separat.

Preturile practicate pentru terenurile din zona respectiva pentru un teren liber ar fi de 130-150 euro/mp, dar pentru ca terenul este grevat de constructie si el va avea valoare doar cu constructia în sine se apreciaza la 80 Euro/mp, rezultand o valoare de piata a terenului de :

$$V \text{ teren} = 416 \text{ mp} \times 80 \text{ euro} / \text{mp} = 33.280 \text{ Euro} (125.415 \text{ lei})$$

Valoarea clădirii este determinată prin stabilirea costului prezent (de înlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională și economică.

Relația de calcul este:

$$\text{Valoarea bunului} = \text{Cost de înlocuire} - \text{Depreciere fizică} - \text{Depreciere funcțională} - \text{Depreciere economică}$$

în care:

**Costul de înlocuire** se determină prin metodologia de evaluare rapidă, ceea ce presupune folosirea cataloagelor de reevaluare sintetizate in culegerea MATRIX ROM editia noiembrie 2003 , ceea ce presupune estimarea





costului actual prin compararea cu costurile cunoscute pe mp pentru constructii similare, care includ valorile medii ale tuturor cheltuielilor directe si indirecte necesare executării unui obiect de constructii precum si cheltuielile de organizarea santierului, de proiectare si beneficiu.

- **Deprecierea fizică** - pierderea de valoare ca rezultat al utilizării și uzurii unui activ în funcțiune și expunerea factorilor de mediu. Ea este evidentiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură, etc. Aceasta poate avea două componente - uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice) ;
- **Neadecvare funcțională** - este dată de demontarea, neadecvată sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru *deficiente care necesită adăugiri, deficiente care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări*) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de *deficiente date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus*) ;
- **deprecierea economică (din cauze externe)** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea, etc. ;

În situația clădirilor din cadrul obiectivului care face obiectul prezentei evaluări deprecierea a fost determinată prin toate cele trei tipuri de depreciere care afectează valoarea sa.

Pentru estimarea deprecierei fizice s-a apelat la Ghidul P-135, anexa nr. 45, cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală, avizat de CTS al MLPAT cu avizul nr.67/23.08.1999 după principiul de mai jos și vor fi aplicate la fiecare imobil din raportul de evaluare și consemnate în fisele tehnice:



Denumire subansamblu	Pondere %	G.U. estimat %	Uzură subansamblu %
Strucura de rezistentă	40	X	X
Anvelopă (inchideri, compartimentări, invelitoare)	17	X	X
Finisaje	25	X	X
Instalatii functionale	18	X	X
Depreciere fizica			
Depreciere functionala			
Depreciere economica			

Actualizarea costurilor de inlocuire s-a făcut utilizând indicii medii de actualizare a valorii clădirilor și construcțiilor speciale până la 21.02.2008, calculate de INCERC București și avizate de Ministerul Transporturilor Construcțiilor și Turismului și transmise de Corpul Expertilor Tehnici din România cu adresa nr. 6609/19.08. 2008.

Valoarea clădirilor determinată prin această metodă, este prezentată în ANEXA Nr. 1 și este de:

$$V = 1.445.000 \text{ lei} = 383.500 \text{ euro}$$

Valoarea imobilului inclusiv terenul aferent este

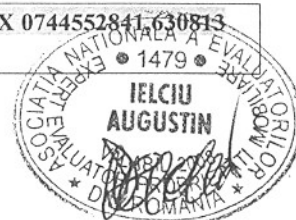
$$V = 1.570.000 \text{ lei} = 417.000 \text{ euro}$$

## 7.2. Abordarea pe baza veniturilor

În cadrul acestei abordări s-a utilizat metoda bazată pe capitalizarea veniturilor. Aceasta presupune că un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere sau concesiune. Cu alte cuvinte, imobilul are o valoare de randament.

Elementele necesare calculului valorii de randament sunt:

- ⇒ Venitul net din exploatare VNE – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut efectiv;
- ⇒ Venitul brut potențial – venitul anual posibil de obținut din închirierea imobilului;
- ⇒ Venitul brut efectiv – venitul brut potențial amendat cu gradul de ocupare;
- ⇒ Cheltuielile de exploatare – cheltuielile care sunt în sarcina proprietarului/investitorului. Acestea se împart în cheltuieli fixe (impozitul pe proprietate și cheltuielile cu asigurarea acesteia) și variabile (utilități, salarii, reparații și întreținere - dacă prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriași);



⇒ rata de capitalizare  $c$  reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză comparativă a vânzărilor de proprietăți comparabile.

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

Grila de calcul este prezentată în ANEXA Nr. 3

Ipotezele de calcul utilizate au fost următoarele:

- prețul de închiriere pentru proprietatea evaluată s-a luat de 5 euro/mp/lună;
- gradul de ocupare 100 %;
- taxe proprietate și asigurare cele legale;
- s-a estimat cheltuielile cu întreținerea și repararea clădirii în sarcina chiriasului

- Rata de capitalizare ( $1 / t$ ) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit se transformă în capital, respectiv valoare a investiției, indiferent de forma în care aceasta este realizată (cumpărarea unei întreprinderi, achiziționarea de acțiuni, plasamente în domeniul imobiliar, etc.). Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit net în capital se face numai în cazul în care venitul net este de forma unei anuități (mărimi egale anuale).

Rata este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate prin investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare etc.

Coeficientul multiplicator ( $k$ ) exprimă **numărul de ani de profituri** pe care cumpărătorul este dispus să le plătească. Acest lucru înseamnă, din punct de vedere al teoriei utilității, că satisfacția achiziționării unei întreprinderi se realizează în cazul în care cumpărătorul va obține un VBP anual în următorii  $k$  ani de exploatare a afacerii (durata de recuperare a investiției).

Conform literaturii de specialitate, în cazul în care se capitalizează un profit constant, atât profitul cât și rata de actualizare trebuie exprimate în termeni reali (fără includerea efectelor inflației).

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate. Dacă aceste informații lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflatată la care se adaugă o primă de risc.

Tinând seama de informațiile aflate la dispoziția evaluatorului privind tranzacții de proprietăți imobiliare similare, sintetizate în concluzia analizei pieței imobiliare, rata de capitalizare se situează în intervalul 7% - 12%. Astfel, pentru determinarea valorii de randament a spațiului supus evaluării s-a utilizat o **rată de capitalizare de 7%**.

Relația de calcul a valorii de randament a proprietății prin metoda capitalizării beneficiilor este :



$$V_{CB} = k * V_{nr}$$

unde :

k = coeficientul multiplicator

$$k = 1 / t$$

t = rata de capitalizare

V<sub>nr</sub> = venitul anual reproductibil

Preluând rezultatele din scenariile prezentate anterior si utilizând :

$$t = 7\%$$

$$k = 100/7$$

rezultă valoarea de rentabilitate prin metoda capitalizării beneficiilor :

$$\underline{V_{CB}} = 1.520.000 \underline{\text{ lei}} = 403.000 \underline{\text{ euro}}$$



**Capitolul 8. Sinteza rezultatelor**

Valorile de piață rezultate prin aplicarea metodelor de evaluare sunt:

Abordarea pe baza costurilor	1.570.000 lei = 417.000 euro
Abordarea pe bază de venituri	1.520.000 lei = 403.000 euro

Astfel, propun ca varianta mai apropiata de valoarea de piata, valoarea determinata pe baza veniturilor :

**403.000 EURO – 1.520.000 lei**

Observatii:

- \* Valoarea de mai sus nu contine TVA
- \* Evaluatorul a intocmit prezenta lucrare strict la solicitarea clientului, fără a putea face o selectie de bunuri, in sensul precizărilor din Normele de Evaluare.

Anexe la raportul de evaluare:

- Fise de calcul (ANEXELE 1 si 2);
- Extras de carte funciara;
- Fotografii.

Conform Standardului International de practica in evaluare nr.11-GN11 , evaluatorul este de acord cu verificarea raportului de evaluare de catre beneficiar .

**ÎNTOCMIT,**  
S.C EVALCONS SRL ZALAU  
Exp. tehnic ing. IELCIU AUGUSTIN  
Membru ANEVAR



## ANEXA Nr. 1

FISA DE CALCUL

CONSTRUCTIE : Centru stomatologic Zalau

Catalog de reevaluare nr. 118 , Fisa nr. 3 Cladire independenta

Catalog MATRIX ROM Nr. 5 , Fisa nr. 2 pag.12

**DATE DE BAZĂ :**

- Arie desfășurată : 632,52 mp ; Arie construita: 307,40, Autila = 264,50 mp.
- Înălțime medie: 2,90 m ;
- Grad de finisaj : mediu;

**CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE :****III.3.4. Tabel cu indicatorii valorii de inlocuire**

Categoria de lucrări	Suprafata ( mp )	Lei/mpAd	Corectii ( lei / mp )	Coef. Act.	Valoare ( lei )
- constructii	632,52	950			600.894
- instalatii electrice	632,52	50			31.626
- Instalatii sanitare	632,52	110			69.577
- Instalatii încălzire	632,52	-			-
<b>Total</b>					<b>702.097</b>

**III.3.5 Corectii**

-diferenta inaltime	632,52	-40			-25.300
-Instalatie de incalzire rac la centrala exterioara	632,52	+30			+18.975
-Instalatie de gaze la laborator	4 buc	+40			+160
-Instalatie electrica de iluminat fluorescent	632,52	+40			+25.300
-Finisaj inferior	632,52	+30			+18.975
<b>Total la 01.01.1965</b>					<b>740.207</b>
Coef. Actualizare MCCT				2,41	1.783.898
Depreciere fizica				14%	-249.745
Depreciere functionala				5%	-89.153
Depreciere economica					
<b>Valoare rămasă actualizată- lei</b>					<b>1.445.000</b>
<b>Valoare ramasa actualizata – EURO</b>					<b>383.500</b>



## ANEXA Nr. 2

**FISĂ DE CALCUL**  
**VALOARE BAZATĂ PE CAPITALIZAREA VENITURILOR**  
**CENTRU STOMATOLOGIC ZALAU**

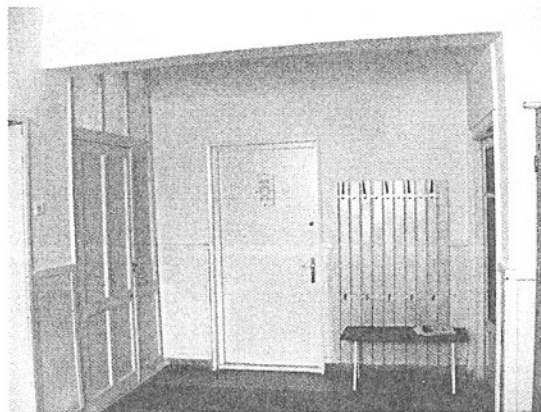
Autila= 528 mp

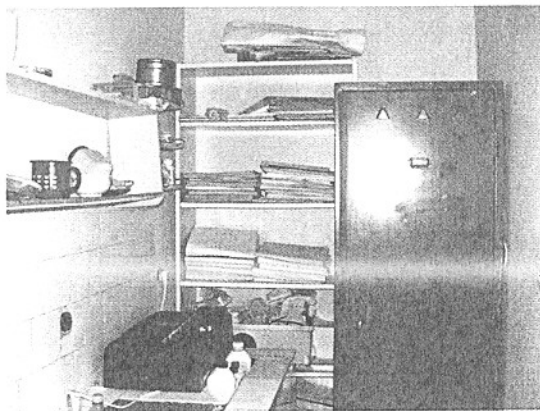
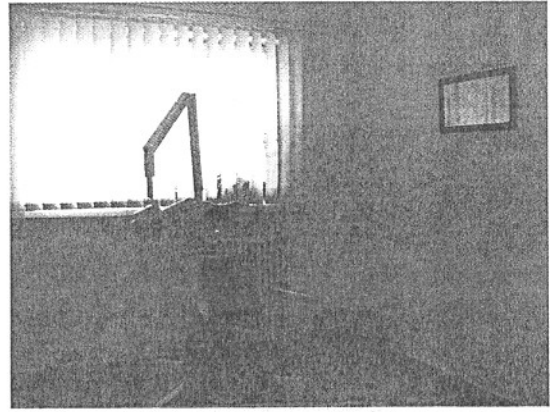
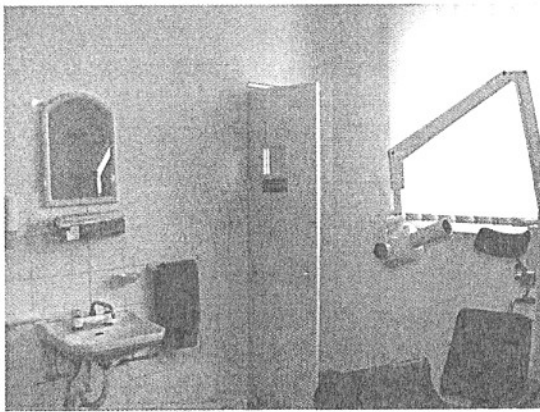
-euro-

<b>Venit brut potențial</b>		
	Chirie spatii medicale / mp / lună	5
	chirie spatii medicale / total supraf utilă /lună	2640
	Chirii /an	31.680
	alte venituri	0
<b>Grad de ocupare (%)</b>		<b>100</b>
<b>Venit brut efectiv</b>		<b>31.680</b>
<b>Cheltuieli de exploatare</b>		<b>3.460</b>
	<b>FIXE</b>	<b>1640</b>
	Taxe proprietate	1640
	Taxă concesiunare teren	0
	Asigurare	40
	Altele	0
	<b>VARIABLE</b>	<b>0</b>
	Management	
	Administrator	0
	reparații-întreținere	1800
	Alte cheltuieli	
	Reparații capitale	0
	Fond Rulment	0
<b>VENIT NET de EXPLOATARE</b>		<b>28.220</b>
<b>RATĂ DE CAPITALIZARE (%)</b>		<b>7</b>
<b>VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTĂ (VNE/c) euro</b>		<b>403.000</b>
<b>VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTĂ (VNE/c) lei</b>		<b>1.520.000</b>

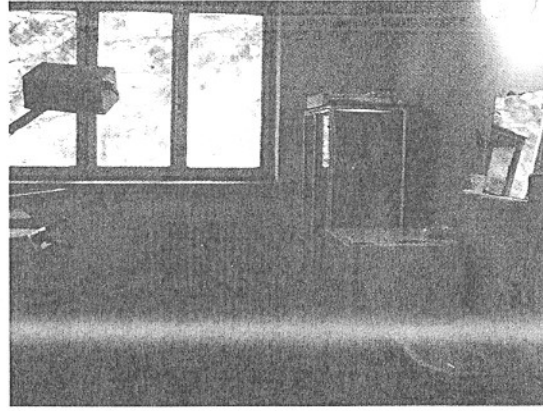
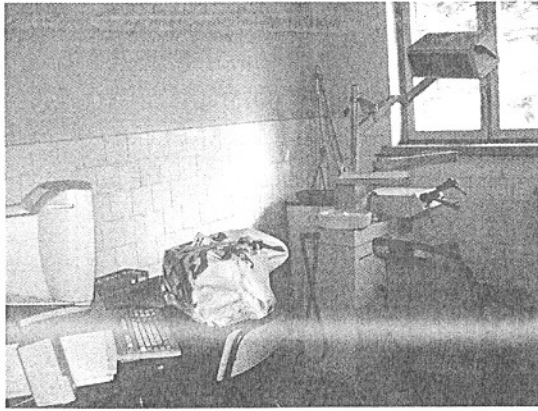
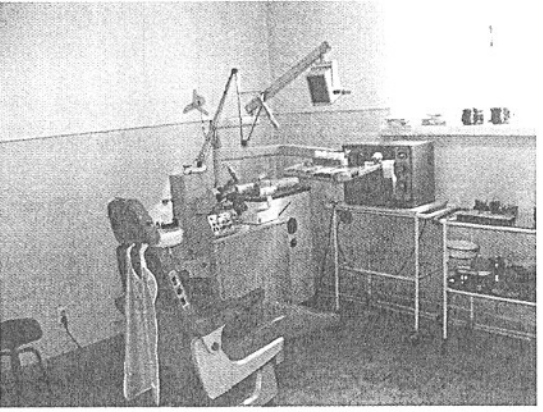
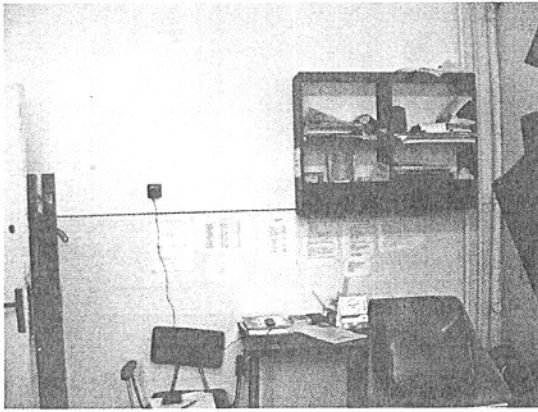


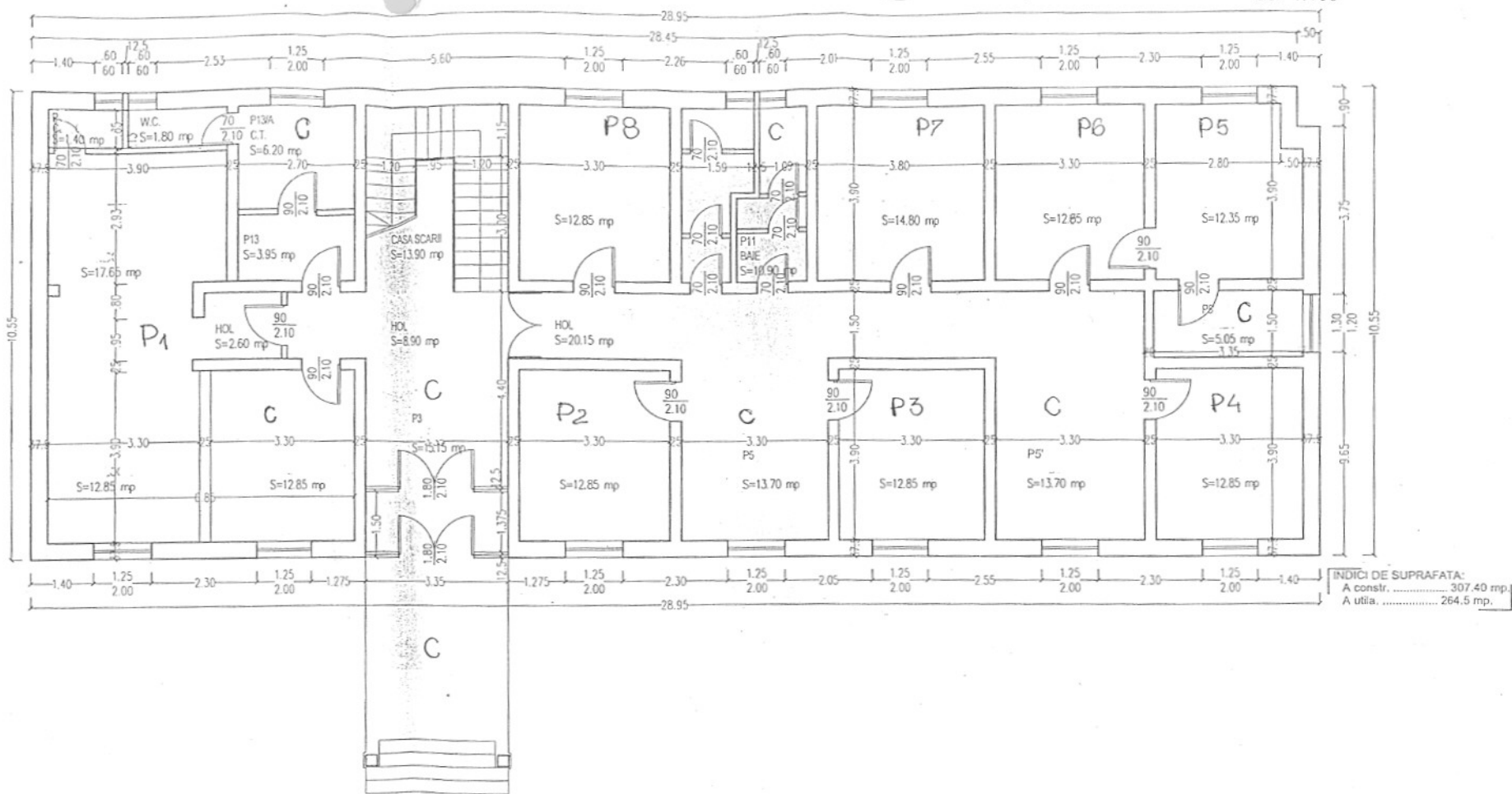
### Poze activ-Centru stomatologic ZALAU





Stampa circular profesională:  
SOCIETATEA ROMANA DE EVALUARE  
EXPERT ENGINER  
IELCIU AUGUSTIN  
VALABIL 2008  
PENTRU PROPRIETATI IMOBILIARE  
DIN ROMANIA



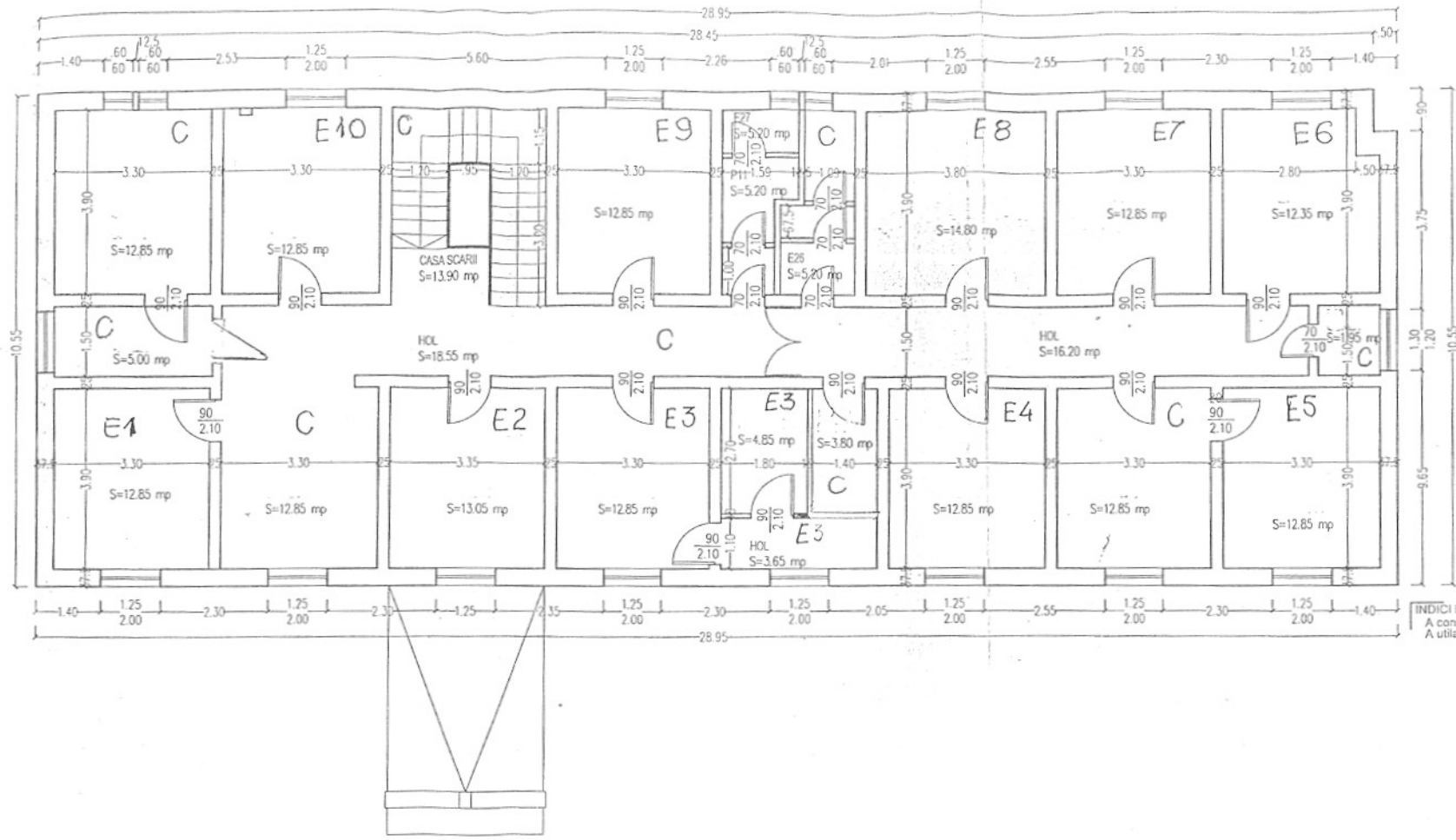


RELEVU CENTRUL STOMATOLOGIC ZALAU  
INTOCMIT  
S.C. EVALCONS S.R.L. ZALAU  
MEMBRU ASOCIAT ANEVAR  
DIRECTOR  
ING. IELCIU AUGUSTIN  
EXPERT EVALUATOR ANEVAR

*IELCIU*



PLAN RELEVU ETAJ  
Sc: 1:100



INDICI DE SUPRAFATA:  
A constr. .... 307.40 mp  
A utila. .... 246.45 mp

RELEVU CENTRUL STOMATOLOGIC ZALAU  
INTOCMIT  
S.C. EVALCONS S.R.L. ZALAU  
MEMBRU ASOCIAT ANEVAR  
DIRECTOR  
ING. IELCIU AUGUSTIN  
EXPERT EVALUATOR ANEVAR

*IELCIU*





**ANEXA nr. 2**  
**Hotărârea Consiliului Județean Sălaj**  
**nr. 28 din 27.02.2009**

**A. VÂNZAREA PRIN NEGOCIERE DIRECTĂ**

1. au dreptul de a cumpăra spațiile prin negociere directă, medicii, medicii dentiști, dentiștii, biologii, biochimiștii, fizicienii, tehnicienii dentari și celelalte persoane fizice cu drept de liberă practică ce desfășoară activități conexe actului medical și care dețin în mod legal spațiul respectiv, precum și persoanele juridice care, deținând în mod legal spațiul, au ca obiect unic de activitate furnizarea serviciilor medicale;
2. în cazul vânzării prin negociere directă, comisia, negociază cu cumpărătorul și aprobă prețul minim de vânzare al spațiilor medicale, care nu poate fi mai mic decât prețul stabilit în baza raportului de evaluare;
3. prețul de vânzare a spațiilor se va plăti de cumpărător integral la încheierea contractului sau în rate, eșalonate până cel târziu la data de 31.12.2011, cu un termen de grație de 6 luni, și cu perceperea unei dobânzi anuale cel puțin egale cu rata de referință stabilită periodic de Comisia Europeană pentru România și publicată în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene;
4. spațiul cumpărat nu poate fi înstrăinat, închiriat sau folosit de cumpărător pentru alte activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau a activităților conexe actului medical;
5. în cazul încălcării condiției prevăzute la punctul 4, contractul de vânzare-cumpărare se consideră rezolvit de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără altă formalitate, iar spațiul reintră în proprietatea privată a județului Sălaj iar sumele înaintate de cumpărător îi vor fi restituite, fără dobânda aferentă acestora;
6. în cazul vânzării în rate a spațiului medical și a terenului aferent, cumpărătorul este obligat să constituie în favoarea vânzătorului o ipotecă asupra imobilului care face obiectul vânzării, până la achitarea în totalitate a bunului cumpărat;
7. cheltuielile ocazionate de procedura de vânzare în ceea ce privește efectuarea măsurătorilor cadastrale și intabularea dreptului de proprietate, precum și înscrierea ipotecii prevăzute la punctul 6 sunt suportate de către cumpărător.

## **B. VÂNZAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ CU STRIGARE**

1. la licitația publică cu strigare poate participa orice persoană fizică sau juridică care desfășoară activități medicale sau activități conexe actului medical;
2. prețul de vânzare a spațiilor se va plăti de cumpărător integral la încheierea contractului sau în rate, eșalonate până cel târziu la data de 31.12.2011, cu un termen de grație de 6 luni, și cu perceperea unei dobânzi anuale cel puțin egale cu rata de referință stabilită periodic de Comisia Europeană pentru România și publicată în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene;
3. spațiul cumpărat nu poate fi înstrăinat, închiriat sau folosit de cumpărător pentru alte activități decât în scopul desfășurării activității medicale și/sau a activităților conexe actului medical;
4. în cazul încălcării condiției prevăzute la punctul 3, contractul de vânzare-cumpărare se consideră rezolvit de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără altă formalitate, spațiul reintră în proprietatea privată a județului Sălaj iar sumele înaintate de cumpărător îi vor fi restituite, fără dobânda aferentă acestora;
5. în cazul vânzării în rate a spațiului medical și a terenului aferent, cumpărătorul este obligat să constituie în favoarea vânzătorului o ipotecă asupra imobilului care face obiectul vânzării, până la achitarea în totalitate a bunului cumpărat;
6. cheltuielile ocazionate de procedura de vânzare în ceea ce privește efectuarea măsurătorilor cadastrale și intabularea dreptului de proprietate, precum și înscrierea ipotecii prevăzute la punctul 5 sunt suportate de către cumpărător.