



## RAPORT DE EVALUARE

### - REDEVENTA / CONCESIUNE -

### DISPENSAR FUNDENI

**Soseaua Fundeni nr.174,  
Comuna Dobroesti, Jud. Ilfov**

**La data:**  
**07.04.2021**

**Client:**  
**PRIMARIA DOBROESTI**

**Beneficiar:**  
**PRIMARIA DOBROESTI**

## CUPRINS

1.	SINTEZA EVALUĂRII .....	4
1.1.	Tipul valorii.....	4
1.2.	Rezultatele evaluarii.....	4
1.3.	Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.....	5
2.	CERTIFICARE .....	6
3.	PREMISELE EVALUĂRII .....	7
3.1.	Incertitudinea in evaluare si evolutia actuala a pietei imobiliare.....	7
3.2.	Ipoteze, ipoteze speciale si conditii limitative.....	7
3.3.	Ipoteze speciale .....	8
3.4.	Obiectul evaluării.....	8
3.5.	Adresa proprietății .....	8
3.6.	Scopul și utilizarea evaluării .....	8
3.7.	Clientul si destinatarul .....	8
3.8.	Tipul valorii .....	8
3.9.	Data inspectiei.....	9
3.10.	Data evaluării .....	9
3.11.	Data raportului.....	9
3.12.	Responsabilitățile evaluatorului .....	9
3.13.	Procedura de evaluare. Surse de informații.....	9
3.14.	Declaratie de conformitate.....	10
4.	PREZENTAREA DATELOR .....	10
4.1.	Identificarea proprietății .....	10
4.2.	Descrierea amplasamentului.....	10
4.3.	Descrierea construcției.....	11
4.4.	Aspecte juridice.....	12
5.	ANALIZA DE PIATA.....	12
6.	CEA MAI BUNA UTILIZARE .....	13
7.	EVALUAREA PROPRIETATII .....	14
7.1.	Abordarea prin Cost .....	14
7.2.	Abordarea prin Venit .....	15
8.	ALEGAREA VALORII FINALE .....	16
8.1.	Rezultatele evaluarii .....	16
8.2.	Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.....	16

## ANEXE

1. harta amplasamentului
2. acte proprietate
3. fotografii ale proprietatii evaluate
4. calcule
5. informatii de piata

## 1. SINTEZA EVALUĂRII

Raportul de evaluare care urmează, prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Raportul a fost elaborat pe baza informațiilor puse la dispozitie de destinatar, fiind investigate o serie de aspecte legate în principal de dreptul de proprietate asupra imobilului, de starea tehnică și conformarea cladirii(lor) și construcțiilor, localizarea amplasamentului în zonă. Dacă aceste informații se dovedesc a fi eronate, ne rezervăm dreptul de a retrage și modifica prezentul Raport de Evaluare.

Abordarea evaluării proprietății este conform prevederilor standardelor de evaluare ANEVAR în vigoare la data evaluării, care sunt aplicabile în toate situațiile în care evaluatorii sunt solicitați să întocmeasca un raport sau să emită o opinie asupra valorii unei proprietăți.

### 1.1. Tipul valorii

Tipul valorii este Chiria de Piată, aşa cum este definită în Standardul Evaluare SEV 2020:

- SEV 100 – Cadru general
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Conform standardului, Chiria de Piata este „suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Certificam faptul că nu avem nicio legatura materială curentă sau anterioară cu proprietatea evaluată și de aceea considerăm că nu există niciun conflict de interese în elaborarea prezentului raport.

### 1.2. Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în acest raport au fost obținute urmatoarele valori:

Abordare	Metoda	Rezultat (Euro/an)	Opinia (Euro/mp/luna)	Perioada concesiune
Venit	Capitalizare Directă	2.577	1,8	25 ani

### 1.3. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

Având în vedere pe de-o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea chiriei de piata asupra bunului evaluat va trebui să țină seama de rezultatul aplicării Abordării prin Venit.

Astfel, Valoarea Chiriei de Piata asupra proprietății imobiliare "Dispensar Fundeni, cladire 1E / P+1E" situată la adresa Soseaua Fundeni nr.174, Comuna Dobroesti, Jud. Ilfov este la data 07.04.2021 de:

**2.577 Euro/an (echivalent 214 Euro/luna sau 1,8 Euro/mp/luna)**

la cursul de schimb valutar de 4,91 lei / 1 Euro valabil la data de 07.04.2021 anuntat de BNR

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

1. valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
2. valoarea nu contine TVA sau alte taxe asociate unei eventuale tranzacții decât dacă nu se cere altfel;
3. valoarea estimată în este valabilă la data evaluării;
4. evaluarea este o predicție;
5. valoarea nu ține seama de responsabilitatile de mediu;
6. valoarea este subiectivă;
7. evaluarea este o opinie asupra unei valori.
8. valoarea chiriei obținabile se referă la întreg ansamblul: clădiri, teren și amenajări

Cu stima,  
Orha I. Daniel



Evaluator Autorizat  
EI, EBI, EBM

Membru ANEVAR 14907  
Membru RICS 1288825

## 2. CERTIFICARE

Prin prezența, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinioare din punct de vedere profesional.

În plus, menționăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele internaționale de evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatoarelor Autorizate din România).

Evaluatoarea declară că a respectat codul deontologic al ANEVAR.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane, cu excepția evaluatorilor care semnează mai jos.

Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardul Anevar SEV 400 – Verificarea evaluării.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membri titlari ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al Asociației și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Executant,  
Orha I. Daniel

Evaluatoare autorizat  
EI, EPI, EBM



Membru ANEVAR 14907  
Membru RICS 1288825

### **3. PREMISELE EVALUĂRII**

#### **3.1. Incertitudinea in evaluare si evolutia actuala a pietei imobiliare.**

Primele efecte ale pandemiei cu noul coronavirus (COVID-19) declarata oficial in data de 11.03.2020 incep sa se faca simtite la nivel mondial. Proprietarii sunt tot mai reticenti, nu se mai grăbesc să își scoată locuințele la vânzare, dar nici să le permită potențialilor cumpărători să participe la vizionări, iar cei aflați în căutarea unor locuințe incep să își amâne decizii în aşteptarea clarificării situației nu doar pe piața de real estate, ci și în privința răspândirii virusului care a infectat până la aceasta data peste 110 mil. de oameni din întreaga lume.

Nu este insa vorba despre un blocaj din punct de vedere tehnic. Cât timp nicio bancă nu a anunțat că stopează finanțarea, Cartea Funciară funcționează, notariatele, unde unde se pot semna contracte de vânzare – cumpărare sunt deschise, piața funcționează. Cumpăratorii au înțeles că trebuie să se ferească de locurile aglomerate, proprietarii au înțeles că în această perioadă nu o să aibă cumpărători. În ceea ce privește companiile care dezvoltă ansambluri imobiliare, este posibil să se înregistreze decalaje în derularea contractelor dar nu credem că se va ajunge la litigii, părțile trebuind să conlucreze pentru depasirea situației.

Suntem de parere insa ca in aceste conditii de piata exista posibilitatea unei mai mari incertitudini in evaluare. Pana la momentul stabilizarii situației, este foarte posibil ca aceasta stare va continua sa existe.

#### **3.2. Ipoteze, ipoteze speciale si condiții limitative**

Ipoteze:

1. Evaluatorul nu-si asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi marketabilă;
2. Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini – s-a evaluat dreptul real de inchiriere;
3. Evaluarea s-a efectuat in ipoteza unei posesiuni responsabile și administrări competente a proprietății;
4. Informațiile furnizate de către terți se consideră ca fiind autentice dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
5. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare pentru a le descoperi;
6. Se presupune că proprietatea se conformeaza tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
7. Evaluatorul consideră că presupunerile luate în considerare la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
8. Pentru estimarea valorii evaluatorul a utilizat numai acele informații de care

avea cunoștință la momentul evaluării, existând posibilitatea existenței unor informații suplimentare nedisponibile la acea dată.

**Condiții limitative:**

1. Orice proporție din valoarea totală este aplicabilă numai în cazul utilizării considerate în raport;
2. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire pe interese fractionate va invalida valoarea finală;
3. Posesia raportului de față sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de publicare în totalitate sau în parte a conținutului său fără aprobarea evaluatorului;

Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu este obligat să acorde asistență ulterioară sau să depună mărturie, în afara cazului în care acest lucru a fost convenit în prealabil în scris.

### 3.3. Ipoteze speciale

O ipoteză specială este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării.

În prezentul raport beneficiarul a cerut ipoteza specială conform careia:

- Nu este cazul

### 3.4. Obiectul evaluării

Proprietatea evaluată este o proprietate imobiliară de tip comercial – spatiu la etajul unei clădiri numit Dispensarul Fundeni, aflat în proprietatea Primăriei Dobroesti.

### 3.5. Adresa proprietății

Imobilul evaluat este situat în Soseaua Fundeni nr.174, Comuna Dobroesti, Jud. Ilfov.

### 3.6. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul evaluării îl reprezintă informarea clientului în vederea concesionării proprietății pentru o perioadă de 25 de ani.

### 3.7. Clientul și destinatarul

Clientul prezentului raport de evaluare este Primăria Dobroesti. Destinatarul / beneficiarul prezentului raport de evaluare este Primăria Dobroesti.

### 3.8. Tipul valorii

Evaluarea are la bază estimarea Redevenței proprietății analizate, în conformitate cu prevederile OUG 57/2019 M.Of. 555 din 05-iul-2019 Codul Administrativ. S-au avut în vedere prevederile punctului 5 din art. 307 care stipulează:

(5) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței, ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile

administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:

- proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- corelarea redevenței cu durata concesiunii.

### 3.9. Data inspecției

Proprietatea a fost inspectată la exterior și la interior la data de 16.03.2021 de către evaluator autorizat Orha Daniel, în prezența reprezentantului beneficiarului.

### 3.10. Data evaluării

Conform scopului, data evaluării este de 07.04.2021.

Ipotezele luate în considerare, informațiile privind nivelul prețurilor care stau la baza efectuării evaluării și valorile estimate de către evaluator sunt cele corespunzătoare lunii Apr. 2021.

### 3.11. Data raportului

Data efectuării raportului de evaluare este 08.04.2021.

### 3.12. Responsabilitățile evaluatorului

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru valorile și opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare decât față de clientul și destinatarul acestuia.

### 3.13. Procedura de evaluare. Surse de informații.

Etapele și procedurile urmate în efectuarea prezentului raport de evaluare sunt:

- cercetarea pieței pentru culegerea informațiilor privind tranzacțiile / oferte recente cu proprietăți imobiliare similare;
- verificarea informațiilor pentru corectitudine și obiectivitate;
- selectarea și adoptarea tehniciilor de evaluare conforme cu scopul evaluării și cu tipul proprietății (componentă și stadiu de execuție);
- analiza și interpretarea rezultatelor obținute în fundamentarea opiniei evaluatorului pentru stabilirea valorii finale;

Datele care stau la baza procedurii de evaluare au ca sursă de informații următoarele:

- publicitate imobiliară - publicații periodice cu subiect imobiliar, agenții de intermediere, administratori de imobile, notari publici, membri OGR, arhitecți, ingineri constructori;
- informații din surse terțe pentru a căror obiectivitate și acuratețe acestea răspund în intregime.
- Costuri Înlocuire, Costuri Reconstructie IROVAL
- publicații ale altor evaluatori
- buletinele informative ANEVAR
- Programul KOST 7.0

### 3.14. Declaratie de conformitate

In elaborarea prezentului raport s-au respectat prevederile si tehniciile de lucru prevazute in Standardul de Evaluare SEV 2020 si in particular am respectat:

- a) STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURIOR DIN ROMÂNIA , SEV 2020
  - o SEV 100 - Cadrul general (IVS – Cadrul general)
  - o SEV 101 - Termenii de referință a evaluării (IVS 101)
  - o SEV 102 - Implementare (IVS 102)
  - o SEV 103 - Raportare (IVS 103)
  - o SEV 104 - Tipuri ale valorii
  - o SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- b) GHIDURILE METODOLOGICE DE EVALUARE
  - o GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- c) Glosarul IVS 2020

## 4. PREZENTAREA DATELOR

### 4.1. Identificarea proprietății

Proprietatea evaluată este o proprietate imobiliară de tip dispensar care constă din etajul 1 al unei clădiri P+1 și teren aferent (11mp) situată în zona de sud a comunei Dobroesti, la limita acesteia cu teritoriul administrativ al sectorului 2 al Capitalei.

Având în vedere situația sa, putem spune că imobilul este situat în zona de periferie est a Capitalei, o zonă veche de dezvoltare, caracterizată prin prezența caselor modeste cu 1-2 niveluri, alături de amplasamente industriale nepoluante tip service-uri și showroom-uri auto de-o parte și de alta a Soselei Fundeni.

### 4.2. Descrierea amplasamentului.

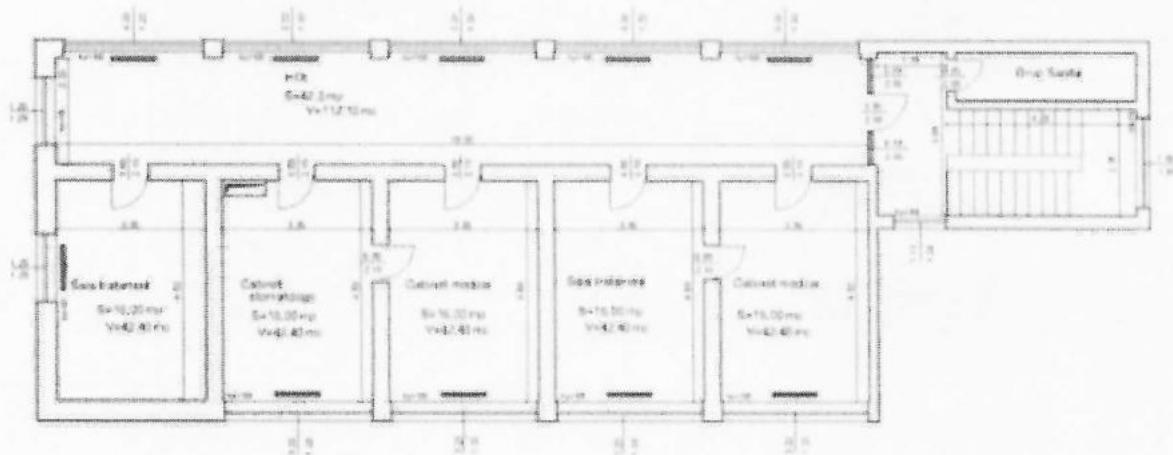
Teren aferent construcției:

- Categorie (-)
- Suprafață: 11 mp
- Formă: (-)
- Topografie zonei: plană
- Deschidere: N/a
- Adâncime: N/a
- Acces: Soseaua Fundeni – drum asfaltat cu două sensuri, cale două benzi pe sens ce traversează zona de la N la S facând legătură între cartierele Bucureștiene Pantelimon și Colentina
- Utilități: electricitate și gaz de la rețea națională, apă la rețea locală; canalizare fosa vidanjabila
- Împrejmuire: nu

#### 4.3. Descrierea construcției

##### Dispensar Fundeni – 5 cabинete medicina generala

**RELEVEU  
DISPENSAR FUNDENI  
SCARA 1:50**



Regim de inaltime: Et.1 / P+1E

$A_c = \sim 147 \text{ mp}$

$A_u = 122,3 \text{ mp}$

An PIF:  $\sim 1974$

Infrastructura: fundatii continui din b.a.

Suprastructura: cadre din b.a, inchideri si compartimentari zidarie caramida, scara interioara beton armat, acoperis sarpanta lemn cu invelitoare tabla.

Finisaje interioare: pardoseli linoleum in cabинete si gresie in spatiile de circulatie si asteptare, pereti si tavane zugraveli lavabile, usi interioare PVC spre hol si lemn intre cabинete, ferestre PVC cu geam termoizolant, calorifere din otel de perete

Finisaje exterioare: tencuieri discurse si zugraveli de exterior.

Instalatii functionale: electrice de joasa tensiune, apa curenta de la reteaua orasului, canalizare fosa vidanjabila, AC split in fiecare cabinet.

Obiectivul a fost renovat recent si nu necesita reamenajari sau reabilitare.

Grad finalizare	100%
Utilizare	Medicina generala
Stare fizica	Buna
Vechime	ca.47 ani
Renovare	~2010
Durata de viata	100 ani

#### 4.4. Aspecte juridice

Proprietarul imobilului este Primaria Dobroesti (conform Studiu de Oportunitate).

Nici nu s-au pus la dispozitie urmatoarele documente:

- Relevu 1:50
- Studiu de Oportunitate

### 5. ANALIZA DE PIATA

Definirea pietei si a sub-pietei	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Piata proprietatilor comerciale – amplasamente vechi</li> <li>• Delimitarea pietei: Com. Dobroesti si sect.2-3 Bucuresti</li> <li>• Zona mixta, preponderent rezidentiala, cu densitate mare a populatiei</li> <li>• Din punct de vedere edilitar: zona periferica, cu case cu regim de inaltime P, P+1 si amplasamente industriale diverse</li> <li>• Din punct de vedere economic: zona cu potential economic mediu</li> <li>• Ridicata</li> </ul>
Natura zonei de amplasare	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Scazuta</li> <li>• Dezechilibru in defavoarea proprietarului</li> </ul>
Oferta de proprietati similare	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ~1000 euro/mp pentru cladiri nou construite situate in zone cu circulatie intensa si cu expunere maxima</li> <li>• Nu este cazul – teren indiviziune</li> </ul>
Cererea de proprietati similare	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Surse deschise, publicatii de specialitate</li> </ul>
Echilibrul pietei cerere / oferta	
Preturi de vanzare in zona pentru proprietati similare	
Preturi de vanzare in zona pentru terenuri	
Sursa informatiilor	

Beneficiarul direct al proiectului este UAT Dobroesti, iar prin Studiul de Oportunitate isi propune concesionarea spatiului catre medicii actuali pentru a-si putea desfasura activitatea intr-o cladire conform normelor actuale de siguranta in exploatare si care va permite respectarea principalelor reguli de igiena si confort specifice actului medical.

Beneficiari directi:

- Pacientii din Dobroesti si din zonele limitrofe (sect.2-3 ale Capitalei)
- Personalul – medici, personalul de intretinere

## 6. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată ușual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

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

Ea trebuie să fie:

- permisă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea actuală, de proprietate **imobiliară comercială prin reconversie**.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.
- este **maxim productivă** se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

## 7. EVALUAREA PROPRIETATII

In vederea determinarii valorii proprietatii, datorita naturii specializate a acesteia, a fost aplicata o singura abordare:

### 7.1. Abordarea prin Cost

In cadrul acestei abordari s-a utilizat metoda costului de inlocuire net (CIN).

Avand in vedere caracteristicile cladirii analizate, evaluarea s-a realizat pe baza metodei devizelor utilizand cataloagele de specialitate in constructii.

Pentru determinarea valorilor unitare si totale a obiectului de constructii ce se evaluateaza s-au parcurs urmatoarele etape:

- documentare privind obiectul ce urmeaza a fi evaluat prin studierea documentelor puse la dispozitie de catre client si stabilirea caracteristicilor tehnico-construtive ale cladirii
- cercetarea obiectului la fata locului si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente
- se efectuaza incadrarea cladirii in una fisale de evaluare plecand de la tipul structural;
- se elaboreaza faza de evaluare si se determina valorile unitare de reconstructie, pe total si pe categorii de lucrari;

Estimarea deprecierii s-a efectuat prin metoda segregarii. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierii, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala.

Principalele tipuri de deprecieri care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- uzura fizica este evidenziata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente - uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de reducere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerezuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice): 38%.
- neadecvare functionala este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte: neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si neadecvare functionala nerezuperabila (poate fi cauzata de deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus).

Pentru proprietatea analizata: constructia nu se conformeaza standardelor actuale pentru constructii in domeniu, lipsindu-i conectarea la canalizarea din zona. In consecinta, s-a aplicat un factor al neadecvarii functionale de 7%.

- deprecieră economică (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zona, urbanismul, finanțarea etc.

Pentru proprietatea analizată:

Suprafața totală inchiriată (mp)	122
VBP (Euro/luna)	856
Chirie de piata obținuta (Euro/mp/luna)	7,00
Chirie de piata max. (Euro/mp/luna)	10,00
Aria inchiriată (mp)	122
Pierdere chirie (Euro/mp/luna)	3,00
Pierdere bruta chirie (Euro/an)	<b>4.403</b>
Grad ocupare (%)	85%
Pierdere neta chirie (Euro/an)	3.742
Rata Capitalizare (%)	10,00%
Pierdere economică (Euro)	37.424
Costuri execuție (Euro)	142.281
Valoarea terenului (Euro)	0
Valoarea investiție (Euro)	142.281
Depreciere Economică (%)	26%

În final s-a adăugat valoarea de piata a terenului, rezultatul fiind Costul de Înlocuire Net.

## 7.2. Abordarea prin Venit

Aceasta abordare folosește metode de randament și reprezintă una dintre cele trei categorii de abordări ale evaluării proprietăților imobiliare, aplicarea sa presupunând convertirea unui venit obținut din exploatarea proprietății în valoare.

Etapele aplicării acestei abordări:

- S-a estimat valoarea cladirii folosind metoda de randament – capitalizarea directă
- S-a calculat o rata de actualizare a fluxurilor viitoare pe o perioadă de 25 de ani de 13,83%
- S-a determinat valoarea prezenta actualizată a cladirii folosind un factor de actualizare de 0,039 (rata de actualizare la perioada de concesionare)
- Rezultatul îl reprezintă redevența, adică recuperarea investiției în spațiul evaluat pe o perioadă de 25 de ani

Pentru verificarea rezultatului am efectuat și o metodă bazată tot prin venit prin care am estimat capitalizarea investiției la o rata de capitalizare de 10% cu o recuperare a investiției în 10 ani, rezultând chiria actuală de piata de 4 euro/mp.

Detalii privind aplicarea acestor metode de evaluare se gasesc în Anexa 4 - calcule.

## 8. ALEGAREA VALORII FINALE

### 8.1. Rezultatele evaluarii

Rezultatele obținute prin aplicarea metodelor prezentate în raport sunt:

Abordare	Metoda	Rezultat (Euro/an)	Opinia (Euro/mp/luna)	Perioada concesiune
Venit	Capitalizare Directă	2.577	1,8	25 ani

### 8.2. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Estimarea finală a valorii a fost făcută tinând cont de gradul de precizie al fiecarei metode de evaluare raportată la condițiile concrete ale imobilului. Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrări pentru a avea certitudinea că datele disponibile, tehniciile utilizate, rationamentul și logica aplicate au condus la judecăți consecvenți, iar informațiile utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente.

Principiile care au stat la baza rezultatului și valorii finale sunt:

- valoarea este o predicie;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este comparare;
- orientare pe piață.

Criteriile care au stat la baza estimării valorii finale, fundamentata și semnificativă, sunt:

- Adekvarea;
- Precizia;
- Cantitatea informațiilor.

Astfel, analizând rezultatele obținute, Redeventă proprietății imobiliare situată în Soseaua Fundeni nr.174, Comuna Dobroesti, Jud. Ilfov, este la data prezentei evaluări (07.04.2021):

$$\begin{aligned}
 VCP &= 2.577 \text{ E/an} \\
 &\text{sau} \\
 &214 \text{ E/luna} \\
 &\text{sau} \\
 &1,8 \text{ E/mp/luna}
 \end{aligned}$$

ANEXA 1 – harta amplasamentului



## ANEXA 2 – acte de proprietate

**STUDIU DE OPORTUNITATE**  
Privind concesionarea Imobilului Dispensar Fundeni,  
situat în Soseaua Fundeni, nr. 174, Comuna Dobrogești, județul Ilfov

### **STUDIU DE OPORTUNITATE**

**Privind concesionarea Imobilului Dispensar Fundeni,**  
*situat in Soseaua Fundeni, nr. 174, Comuna Dobrogești, Județul Ilfov*

### **BORDEROU**

1. Descrierea și identificarea imobilului ce urmează a fi concesionat
2. Motivele de ordin economic, finanțier, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii
3. Nivelul minim al redevenței
4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii
5. Durata estimată a concesiunii
6. Investițiile necesare pentru buna întreținere și funcționare a obiectivului
7. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare
8. Avize obligatorii

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

Privind concesionarea imobilului Dispensar Fundeni,  
situat în Soseaua Fundeni, nr. 174, Comuna Dobroesti, judetul Ifav.

Prezentul studiu de oportunitate este realizat în conformitate cu prevederile legale prevazute de:

- Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.
- Hotărârea Guvernului României nr. 168/2007 privind aprobarea normalor metodologice de aplicare a OUG nr. 54/2006.
- HG 884/2004 – Hotărârea privind concesionarea unor spații cu destinația de cabine medicale
- Legea nr.215/2001 – a administrației publice locale, republicată:
  - Art. 36, alin 5) în exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local a)hotăraste darea în administrare, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condiție legală; b) hotăraste vânzarea, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condiție legală;
  - Art. 123, alin.2) Vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condiție legală;
  - O.U.G. nr. 83/2000 - privind organizarea și funcționarea cabinetelor de locuitor practică pentru servicii publice conexe activului medical și a celorlalte acte normative privind concesiunea
  - O.G. nr.124/1996R, privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale
  - Legea 219/1998 , privind regimul concesiunilor

Obiectivul concesionarii imobilelor este utilizarea acestora la potențial maxim atât din punct de vedere al concedentului cat și al concesionarului.

#### **1. Descrierea și identificarea imobilelor ce urmează să fie concesionate**

Obiectul concesiunilor îl constituie cabinele medicale și spațiile comune din Dispensarul Fundeni și terenul aferent.

Conform Studiului de piață nr. 93 din 15.11.2018 în aceeași clădire în care funcționează Dispensarul Fundeni, funcționează și altă unitate. Din studiul de piață rezultă că terenul aferent suprafetei de concesionat este de 11 mp.

Terenul și construcția - exclusiv etajul clădirii sunt proprietatea Comunei Dobroesti, conform Hotărârea nr. 16 din 23.08.1999, Anexa nr. 19, privind Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Comunei Dobroesti, dobândit prin Lege, colta actuala 1/1.

Terenul se află în intravilanul Comunei Dobroesti, pe soseaua Fundeni, nr. 174. Acesta este în folosința actuala Curții construcții, în zona fiscală A, rang V (zona centrală, acces la servicii publice în 5 minute de mers pe jos, locuri comerciale în 5 minute de mers pe jos, transport în comun în 5 minute de mers pe jos, rețea publică de apă, rețea gaze naturale, rețea energie electrică, canalizare menajă, rețea telefonică, cablu tv, internet, iluminat public, asfalt). Terenul are topografie plană, este situat în zona de vest a Comunei Dobroesti, detine toate utilitățile, respectiv apa, gaz, canalizare, electricitate și nu este împrejmuit. Accesul în dispensar, respectiv la etajul clădirii se face prin ușa metalică pe latura de est a cladirii.

Construcția edificata în anul 1974, cu fundații de beton, structura alcătuită din stâlpi,

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

Prințind concesionarea imobilului Dispensar Fundeni,  
situat în Soseaua Fundeni, nr. 174, Comuna Dobroesti, județul Ialovă

**Obiectul concesiunii** îl constituie spațiile dispensarului medical Fundeni ca urmare a încheierii perioadei în care redevanța era clar stabilită în contractele de concesiune, cu destinația cabinete medicale, situate în direcția din Soseaua Fundeni, nr. 174. Spațiile cu destinația de cabinete medicale și spații comune pentru care urmărează a fi stabilită redevanța minima, sunt ocupate integral, respectiv pe suprafețele utile de: 32 mp, 16 mp, 32 mp și 45,32 mp - spații comune și au următoarele caracteristici:

- sala tratament cu suprafața utilă de 16 mp + sala tratament cu suprafața utilă de 16 mp - sunt concesionate în cadrul contractului de concesiune din data de 30.03.2005 (Dr. Pirvan Irina) + grup sanitar și hol în cota individua, respectiv suprafața utilă de 15,10 mp.
- sala tratament cu suprafața utilă de 13 mp - sunt concesionate în cadrul contractului de concesiune nr. 637 din data de 30.03.2005 (Dr. Oproiu Marian) și în cadrul contractului din data 13.06.2006 (Dr. Dobre Paula -Alexandrina) + grup sanitar și hol în cota individua, respectiv suprafața utilă de 15,10 mp.
- sala tratament cu suprafața utilă de 15 mp + sala tratament cu suprafața utilă de 16 mp - sunt concesionate în cadrul contractului de concesiune din data de 30.03.2005 (Dr. Iosica Carmen Silvia) + grup sanitar și hol în cota individua, respectiv suprafața utilă de 15,10 mp.

În conformitate cu prevederile Hotărârii de Guvern nr. 884/2004 spații medicale în care își desfășoară activitatea medici de familie și medici specialiști, au fost concesionate, fiind încheiate contracte de concesiune începând din anul 2005. Spațiile concesionate vor fi utilizate doar în scopul desfășurării de activități medicale, cu aprobarea Ministerului Sanătății sau a directorilor de sănătate publică, după caz, astă cum prevede art. 9 din H.G. nr. 884/2004.

## **2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii**

Imobilul va fi promovat în conformitate cu prevederile HG 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale și OUG nr. 54/2006, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare.

### **3. Motivatia pentru extinderea economică:**

Potrivit art. 36 alin. (2) și (3) din Legea 215/2001 a administrației publice locale consiliul local are inițiativă și hotărâre, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competență altor autorități ale administrației publice locale sau centrale. Consiliul local exercită atribuții privind dezvoltarea economico-socială și de mediu a comunei și atribuții privind administrația domeniului public și privat al comunei. Consiliul local hotărâșă darea în administrație, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate publică a comunei.

Așadar, se impune utilizarea adicăvată a resurselor locale, din domeniul public și privat al Comunei. O resursă importantă o reprezintă bunurile din domeniul public și privat al comunei ce pot fi valorificate prin închiriere sau concesiune.

Astfel se asigură administrația eficiență a domeniului public și privat al comunei Dobroesti pentru atragerea de venituri suportante la bugetul local. Revenirea obținută prin

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

Prinț concesionarea imobilului Dispensar Fundeni,  
situat în satul Fundeni, nr. 174, Comuna Dobrogea, județul Ialomița.

pentru care se dispune redevență, vor fi utilizate doar în scopul desfășurării activității sau instalației de cabinele medicale să nu desfășureze unele activități medicale și conexe actului medical.

Potențiali concesionari, dar și concesionari actuali ai acestor spații vor amenaja spațiile pentru buna desfășurare a actului medical.

In principiu, dacă aceste spații medicale sunt solicitate, având multiple avantaje, înseamnă ca activitatea care se va desfășura în viitor, va fi rentabilă, având cheltuieli mai mici, concesionul va avea profituri mai mari din care se vor preleva taxe mai mari la bugetul local.

In concluzie, prin concesionarea spațiilor cu destinația cabinetele medicale, se vor elibera cheltuielile nerentabile pentru funcționare, amenajare, utilități și întreținere, ceea ce va permite, în subsidiar, obținerea unei venituri la bugetul local al Comunei Dobrogea.

Urmare a scadentei celor 5 ani care erau stabilită în contractele de concesiune mai sus menționate, în care era prevăzută expresa recvență pentru primii 5 ani de contract, în cadrul contractelor cu o durată de 15 ani în cadrul Dispensarului Fundeni, considerăm că este necesară și oportună aprobarea concesiunii spațiilor de mai sus în scopul prestației de servicii medicale și stabilirea unei noi redevențe minime, conform H.O. 584/2004 Art. 4 alin. (2) Modul de calcul al redevenței se stabilește de către concesionat, iar valoarea redevenței se negociază cu concesionarul și va fi de 10 euro/m2/ian în primii 5 ani; (3) Dupa primii 5 ani, nivelul minim al redevenței se va stabili de către concesionat, pornind de la prețul pieței, sub care redevența nu poate fi acceptată.

Concesionarea spațiilor cu destinație cabinete medicale, în condiții legale, duce la sporirea veniturilor la bugetul local prin stabilirea unei redevențe legale și adjudecată prin licitație publică. Pe de altă parte concesionarea se face atât în scopul largirii rețelei serviciilor medicale, cât și pentru sporirea gradului de utilizare a spațiilor rămasă libere în cadrul Dispensarelor medicale.

**b. Motivatia pentru componenta financaza:**

- Principalele avantaje ale concesionării imobilului sunt următoarele:
- concesionarul va acoperi în înregime costurile ridicate de întreținere și exploatare a construcțiilor și a terenului alienat concesionat;
  - concesionarul va achita autotății concesionat. În contravârtoarea imobilului concesionat, o redevență anuală sau stabilită prin contract;
  - concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a imobilului concesionat, în sarcina concesionanului (inclusiv cele de mediu).

**c.. Motivatia pentru componenta sociala:**

Comuna Dobrogea este o comună cunoscută. Faptul că este situată la granița cu Sectorul 2 al municipiului București a reprezentat întotdeauna un avantaj. Locuitorii comunei au avut posibilitatea să lucreze în întreprinderile din Capitală. Din aceste motive, percepția predominantă este aceea: a unei localități din estul Capitalei unde accesul este facil și se construiesc mult locuințe rezidențiale.

Pe de altă parte se constată la nivelul comunei nevoie de a adăuga spații destinate industriei prin întreprinderile mici și mijlocii.

Din acest punct de vedere, se impune valorificarea resurselor și patrimoniului local, astfel încât să fie îmbunătățită mai mult percepția asupra acestei comune și pentru a se pune la dispoziție spații cu destinație - spații comerciale, prelucrare și depozitare/logistică.

## STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind concesionarea imobilului Dispensar Fundeni,  
situat în Soseaua Fundeni, nr. 178, Comuna Dobroști, județul Ilfov

d... Motivatia pentru componenta de mediu:

Concesionarul va avea obligație, prin contractul de concesiune, să respecte totă legislația în vigoare pe probleme de mediu

Contractul de concesiune transferă responsabilitatea vîtorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecție a mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apelor subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
  - utilizarea durabilă a resurselor;
  - gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.
- Astfel, bugetul local este degrevat de cheltuielile privind igienizarea și salubrizarea terenului și menținerea construcțiilor.

## 3. Nivelul minim al redevenței

Nivelul redevenței se va stabili prin caietul de sarcini, urmărindu-se obținerea unor venituri suplimentare la bugetul local, dar în același timp se va avea în vedere și încurajarea investitorilor.

Potrivit Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, reabilității, modificării și completării, art 17, limita minină a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Potrivit Studiului de Piată privind estimarea valorii redevenței nr. 93 din 15.11.2018, întocmit de evaluator autorizat EPI ANEVAR - Blanaru Veronica Georgiana, valoarea anuală per mp a redevenței pentru spațiile concesionate cu teren aferent este de

$$2,15 \text{ euro/mp/luna} \times 12 \text{ luni} = 25,80 \text{ euro/an/mp}$$

A. Săia tratament cu suprafața utilă de 16 mp + saia tratament cu suprafața utilă de 16 mp - sunt concesionate în cadrul contractului de concesiune din data de 30.03.2005 (Dr. Pirvan Irina) + grup sanitar și hol în cota indiviză, respectiv suprafața utilă de 15,10 mp.

Valoare redevența anuală asupra Suprafaței utile totale concesionata »

$$32 \text{ mp} \times 25,80 \text{ euro/an/mp} = 826,60 \text{ euro/ an} + 389,56 \text{ euro/an (spații comune)} = \\ 1.215,16 \text{ euro/an}$$

B. Saia tratament cu suprafața utilă de 16 mp - sunt concesionate în cadrul contractului de concesiune nr. 637 din data de 30.03.2005 (Dr. Oproiu Marian) și în cadrul contractului din data 13.06.2006 (Dr. Dobre Paula -Alexandra) + grup sanitar și hol în cota indiviză, respectiv suprafața utilă de 15,10 mp.

Valoare redevența anuală asupra Suprafaței utile totale concesionata »

$$16 \text{ mp} \times 25,80 \text{ euro/an/mp} = 412,80 \text{ euro/ an} + 389,56 \text{ euro/an (spații comune)} = \\ 802,36 \text{ euro/an}$$

În cadrul contractului nr. 637 din data de 12.06.2006, se adaugă 10 mp la suprafața utilă de 16 mp.

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

Privind concesionarea imobilului Dispensar Fundeni,

situat în Soseaua Fundeni nr. 174, Comuna Dolnoesti, județul Ifrav

Ionica Carmen Silvia.) + grup sanitar și hol în cota indiviză, respectiv suprafața utilă de 15.10 mp.

Valoare redevența anuală asupra Suprafeței utile totale de concesionat »

$$32 \text{ mp} \times 25,80 \text{ euro/an/mp} = 825,60 \text{ euro/an} + 389,58 \text{ euro/an (spații comune)} = \\ 1.215,18 \text{ euro/an}$$

Conform HG 884/2004, Art. 4, alin. (1) Concesionarea spațiilor se face în schimbul unei redevențe anuale, platita de concesionar.

*4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea altor criterii procedurii*

Apreciem ca cea mai potrivită modalitate de acordare a concesiunii este procedura de concesiune fără licitație publică în conformitate cu HG 884/2004 Art. 2 alin. (1) Concesionarea imobilelor în care funcționează cabinetele medicale înființate conform Ordinantei Guvernului nr. 124/1998, republicată, cu completările ulterioare, prevăzute la art. 1 alin. (1), se face fără licitație publică și potrivit dispozitivelor prezentei hotărâri și OUG 54/2006 privind regimul contractelor de concesiuni de bunuri proprietate publică. Contractul de concesiune de proprietate publică, denumit în continuare contract de concesiune, este acel contract încheiat în forma scrisă, prin care o autoritate publică, denumita concedant, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul său, raspunderea său, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică în schimbul unei redevențe.

S-a optat pentru o astfel de procedură pentru a asigura:

a) *transparență* - punerea la dispoziție tuturor celor interesanți a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune;

b) *tratamentul egal* - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune;

c) *proporționalitatea* - presupune că orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corepunzătoare naturii contractului;

d) *nediscriminarea* - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte.

e) *libera concurență* - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pantru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condiții legale, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

Prin concesionarea imobilului Dispensar Fundeni,  
situat în Șoseaua Fundeni, nr. 174, Comuna Drăgoești, județul Ialovia

**5. Durata estimată a concesiunii**

In conformitate cu prevederile art. 7 alin. 1 din OUG 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, contractul de concesiune se încheie indiferent de naționalitatea sau de cetățenie concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui. Tot la art. 7 alin. 3 din OUG 54/2006 este precizat faptul că, contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durată sa inițială, prin simplul acord de voieță al partilor.

In conformitate cu prevederile HG 814/2004 art. 5 alin. (1) Durata concesiuni se stabilește de către partii, nu poate fi mai mare de 15 ani și nu poate depăși durata prevazută de actele normative în vigoare. (2) In situația în care concesionarul îndeplinește condițiile în vederea pensionarii pentru limita de vară la un termen care se inscrie în cadrul duratei minime a concesiunii. Contractul de concesiune se va încheia pe o perioadă care să nu depășească data limită de pensionare.

Durata propusă pentru concesionarea este pana la scurgerea termenului stipulet in contractele deja încheiate respectiv pana la data de 30.03.2020 pentru contractul cu titlu Dr. Pirvan Irina, pana la data de 30.03.2020 pentru contractul cu titlu Dr. Ionica Carmen Silvia, pana la data de 30.03.2020 pentru contractul cu titlu Dr. Cipriu Marian si pana la data de 13.06.2021 pentru contractul cu titlu Dr. Dobre Paula -Alexandra, ulterior contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durată sa inițială, prin simplul acord de voieță al partilor.

Subconcesionarea este interzisa, cu excepția situațiilor expres prevazute de ordonanța de urgență. Contractul de concesiune trebuie să contină interdicția pentru concesionar de a subconcesiona, în tot sau în parte, unei alte persoane obiectul concesiunii, cu excepția cazurilor în care subconcesionarea este permisă (companiile naționale, societățile naționale sau societățile comerciale aflate în subordinea, sub autoritatea sau în coordonarea ministerelor sau altor organe de specialitate ale administrației publice centrale, consiliilor județene, consiliilor locale, Consiliului General al Municipiului București sau instituțiilor publice de interes local pot subconcesiona bunurile proprietate publică care le-au fost concesionate).

**6. Investițiile necesare pentru buna întreținere și funcționare a obiectivului**

Investițiile și lucrările se vor executa numai după obținerea autorizației de construire în condițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrarilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**7. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare**

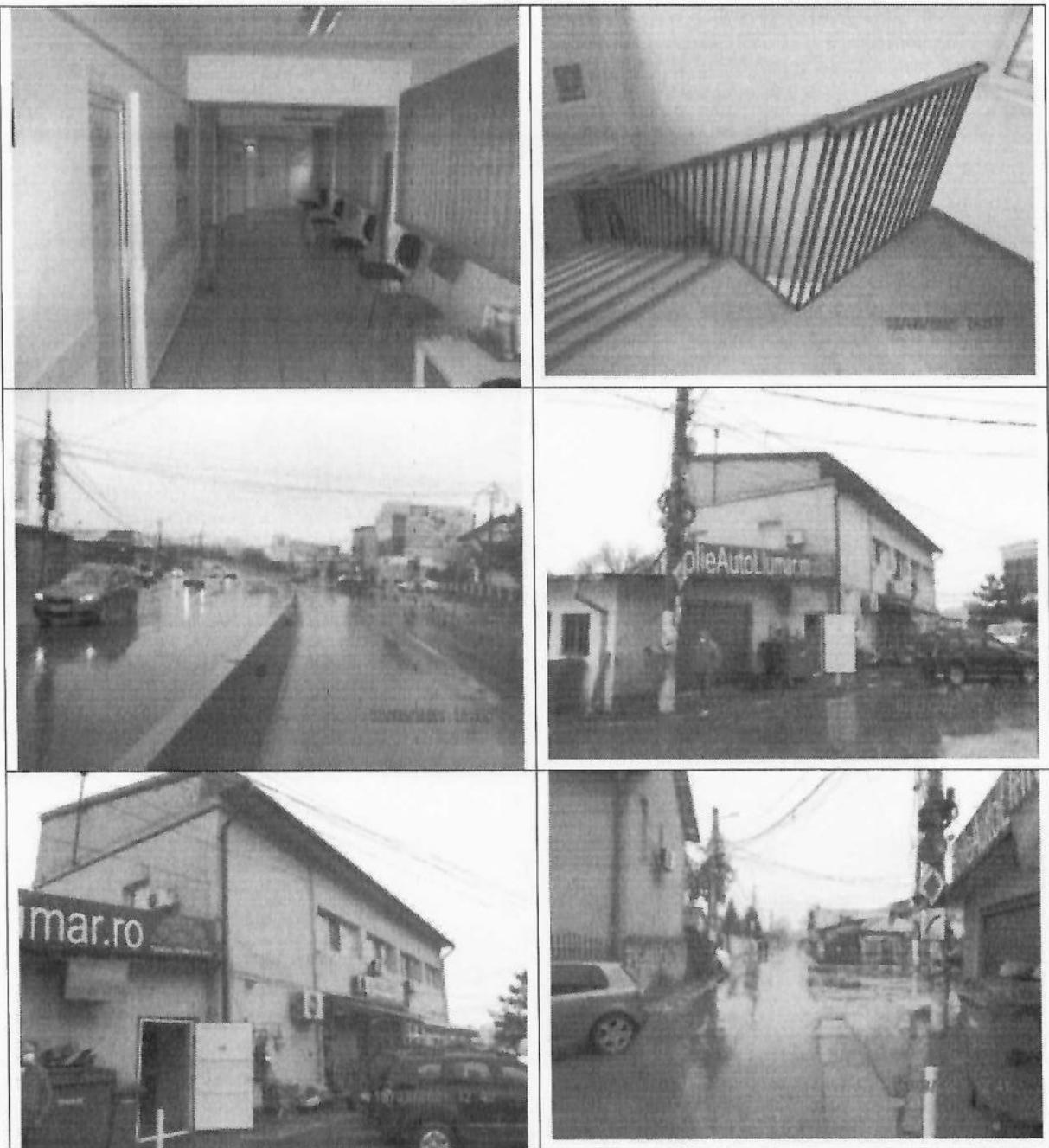
In condițiile respectării etapelor legale pentru realizarea concesiunii conform Normelor metodologice de aplicare a OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, modificată și completată aprobată prin HG nr. 188/2007, concesionantul preconizează îndeplinirea procedurii în termen de maxim 3 luni.

Calendarul propus pentru concesionare este următorul:

- aprobarea studiului de oportunitate și a documentelor de atribuire,
- renegocierea redevenței având în vedere nivelul minim stabilit în studiul de oportunitate,
- predarea imobilului.

### **ANEXA 3 – fotografii**





## ANEXA 4 – calcule

Evaluatoare Autorizat:  
Orha Daniel

## SUMARUL EVALUARII

PRIMARIA DOBROESTI  
INCHIRIERE DISPENSAR  
Sos Fundeni nr. 174, Dobroesti  
Data Evaluarii: 07.04.2021  
Data Raportului: 07.04.2021

Soseaua Fundeni nr. 174, Comuna Dobroesti, Jud. Ilfov

1 euro = 4.91 (08) lei  
Data evaluarii: 07.04.2021

Dispensarul Fundeni  
Etajul 1 al unei cladiri P+1

Au = 122 mp

Absordare	Metoda	Rezultat Euro	Rezultatul metodelor (Euro)	Rezultat final (Euro)
Cost	Costul Inlocuire Net (CIN)	57 892 € (construcții)	57 892 €	58 000
		0 € (teren)		
Venituri	Capitalizare Directă	62 000 €	62 000 €	62 000

Valoare de Piată Imobil 62 000 euro

Calculul ratelor de actualizare:

2,90%

Rf (obligaturi scadent 2022) 6,85%

Rm-Rf (equity premium risk) 0,95

 $\beta$  4,30% $\alpha$  13,83% $Rf + (Rm-Rf) \times \beta + \alpha = 13,83\%$ 

Rata de actualizare (RA) 13,83%

Perioada concesiunii 25 ani

Factor de actualizare 0,039

Valoare reziduală 64 434 euro

Redevența anuală: 2.577 euro / an

Redevența lunată: 18 euro / mp / luna

Chirie de Piată

Valoarea Proprietății = Venitul Net "VN" / Rata Capitalizare "RC"

Valoarea Investiției 62 000 Euro  
Rata de Capitalizare 10,00%Astfel:  
 $62\ 000\ euro = VN / RC\ 10\%$  Rezulta VN (chiria obținabilă) = 6 200 Euro  
Ajustare pentru negociere 10%

Valoare chirie (E/an) 6 600 E/an

Valoare chirie (E/luna) 467 E/luna

Valoare chirie (E/mp/luna) 4 E/mp/luna

Recuperarea investiției -10 ani

Evaluator Autorizat EI-EPI-EBM

Orha Daniel

Membru Titular ANEVAR

MRICS

Confidential

Aceasta pagina face parte  
dintr-o analiza mai ampla  
si nu trebuie interpretata izolat

REZULTAT

Evaluare Azienda  
DifuzatCOSTURI PENTRU CONSTRUCTII  
BIRJANU

ESTIMARE VALOREA PROIECTULUI

**Proprietate:** Primaria Dobseni  
**Data evaluarii:** 07.04.2021  
**Denumire si adresa obiectiv:** Sosseaua Fundeni nr.174, Comuna Dobseni, jud. Buzau  
**Utilizare:** Dispensar Fundeni  
**Data PIP:** -1974  
**-47 ani**  
**Maiestru cronologica:** Etaj 1 / Pe 10  
**Regim instalatii:**  
**Aria construita:**  $A_1 \text{ (mp)} = 146,76$  conform estimare Rm x 1,2  
**Aria utila:**  $A_u \text{ (mp)} = 122,36$  conform rezervu  
**Aria desfugurata construita:**  $A_d \text{ (mp)} = 147$  conform estimare Rm x 1,2

Total = 451.000,00  
TVA = 15%**1. Calcul Cost Introducere Nef a stadiului**

Nr. Cd.	Detalierare / Simbol	UM MP - unitate menită	Cost catalog (Leu/UM)	Index acumulare 2020-2021	Cost actualizat (Leu/UM)	Titlu cost (Levmp ROC)	Element de cadastru (M mp, loc.)	Cost transport distanță de transport	Cost conducere manopera	Cost final Lei (Incl. TVA)		
											A	B
<b>rezidendiile</b>												
1	SLMPBD	mp	1.196,3	1.299	1.567,4	1.567,4	146,8	0,9910	0,9640	219.981,6		
2								0,9910	0,9640	8,0		
3								0,9910	0,9640	8,0		
	Totale						146,8			219.981,6		
<b>suprastructura / Structura</b>												
1	SUPTEPO	mp	177,0	1.108	1.108	1.108	146,8	0,9910	0,9640	282.941,8		
2								0,9910	0,9640	8,0		
3								0,9910	0,9640	8,0		
	Totale						146,8			282.941,8		
<b>accesuri</b>												
1	INVTZ	mp	270,4	1.104	300,2	300,2	-176	0,9910	0,9640	65.267,1		
2								0,9910	0,9640	8,0		
3								0,9910	0,9640	8,0		
	Totale						-176			65.267,1		
<b>PIREZ</b>												
1	PPRAFP	mp	221,3	1.104	422,8	422,8	-131	0,9910	0,9640	33.293,2		
2								0,9910	0,9640	8,0		
3								0,9910	0,9640	8,0		
	Totale						-131			33.293,2		
<b>PIRZ</b>												
1	PINPBD	mp	1.018,8	1.043	1.493,1	1.493,1	146,8	0,9910	0,9640	219.820,9		
2								0,9910	0,9640	8,0		
3								0,9910	0,9640	8,0		
	Totale						146,8			219.820,9		
<b>instalatii electrice</b>												
1	SLPBD	mp	250,0	1.120	350,9	350,9	146,8	0,9910	0,9640	50.100,1		
2								0,9910	0,9640	8,0		
3								0,9910	0,9640	8,0		
	Totale						146,8			50.100,1		
<b>instalatii sanitare</b>												
1	SASPO	mp	62,6	0,9910	62,4	62,4	146,8	0,9910	0,9640	8.935,8		
2								0,9910	0,9640	8,0		
3								0,9910	0,9640	8,0		
	Totale						146,8			8.935,8		
<b>instalatii de instalatii si ventilație</b>												
1	IVPBD	mp	120,7	1.124	141,8	141,8	146,8	0,9910	0,9640	29.027,2		
2								0,9910	0,9640	8,0		
3								0,9910	0,9640	8,0		
	Totale						146,8			29.027,2		
<b>INSTALATII</b>												
1	INFRASTRUCTURA									219.981,6		
2	SUPRASTRUCTURA									282.941,8		
3	PRIMAJI INT-EXT									33.293,2		
4	INSTALATII									29.027,2		
	Totale									532.442		
<b>TOTAL COST INVESTITIE (Leu)</b>												
	TOTAL COST INVESTITIE (Leu)									532.442		
<b>TOTAL COST INVESTITIE (EUR)</b>												
	TOTAL COST INVESTITIE (EUR)									4.767		
<b>TOTAL COST INVESTITIE (USD)</b>												
	TOTAL COST INVESTITIE (USD)									459.769		
<b>TOTAL COST INVESTITIE (RON)</b>												
	TOTAL COST INVESTITIE (RON)									143.261		
<b>TOTAL COST INVESTITIE (EUR)</b>												
	TOTAL COST INVESTITIE (EUR)									149.315		

2. Calcul rezerva finanta si stadiu prin metoda varsta efectiva / durata de viata utila

Nr.Cod	Denumire sistem sub sistem	Data Eval	An apăr	Cifă (Lei) fara TVA	Durata viata Ust (an)	Marime interior de des	Rantocupr. americana (an)	Nr ani echivalent	Varsta		Depreciere finita	
									coronografică	efectiva	Lei	%
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
6	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	Infrastructura	2021	1974	184.793	100	1.847,9	0	0	47	47	86.484	47%
2	Suprastructura	2021	1974	111.291	100	1.113,0	0	0	43	43	60.163	43%
3	Fixare strazii	2021	2010	177.160	40	4.425,0	177.160	40	11	11	22.714	30%
4	Fereastra fata	2021	2010	44.770	60	746,3	44.770	60	11	11	8.548	19%
5	Alte gen. cladiri	2021	2010	54.846	60	895,0	54.846	60	11	11	6.193	11%
6	Inst. Electrica	2021	2010	42.340	30	1.411,7	42.340	30	11	11	10.115	30%
7	Inst. Sanitara	2021	2010	7.525	40	188,2	7.525	40	11	11	2.048	27%
8	Inst. Incalzire/Vent.	2021	2010	16.825	60	280,4	16.825	60	11	11	3.051	18%
	Total			595.549			541.490				264.162	37,4%

Uzura fizica

30%

Cost cladire (Lei)

435.403

3. Calcul depreciare prin metoda segmentari

Hospedare Functiuni (Euro)

10.000

Hospedare Functiuni (Lei)

49.168

Hospedare Functiuni

7%

Cost cladire (Lei)

388.214

Depreciere Economică

30%

Cost intrebari fixe cladire (Lei)

384.614

Cost intrebari fixe cladire (Euro)

57.852

DTZ Evaluari	Depreciere Economică	PRIMARIA DOBROESTI INCHIRIERE DISPENSAR Sos Fundeni 174, Dobroesti Data Evaluarii: 07.04.2021 Data Raportului: 07.04.2021
Suprafata totala inchirierabila (mp)		122
VBP (Euro/luna)		856
Chirie de piata obtinuta (Euro/mp/luna)		7,00
Chirie de plata max. (Euro/mp/luna)		10,00
Aria Inchirierabila (mp)		122
Pierdere chirie (Euro/mp/luna)		3,00
Pierdere bruta chirie (Euro/an)		4.403
Grad ocupare (%)		85%
Pierdere neta chirie (Euro/an)		3.742
Rata Capitalizare (%)		10,00%
Pierdere economica (Euro)		37 424
Costuri executie (Euro)		142 281
Valoarea terenului (Euro)		0
Valoarea investitie (Euro)		142.281
Depreciere Economică (%)		26%

Evaluatoare Autoangajat  
Orha DanielAbordare prin Venituri:  
Capitalizare Directă

CONFIDENTIAL

**Soseaua Fundeni nr.174, Comuna Dobroesti, Jud. Ilfov**

Datas Raportului: 07-aug-21  
 Date Evaluare: 07-aug-21  
 Moneda: EURO

Nota: Suprafetele se bazeaza pe informata primita de la client / planuri

Valoare de Piata	€ 62.000
Valoare Empl.	507
Teren in excess (imp.)	0
Valoare Empl.	0
Valoare de Piata	€ 62.000
Valoare de Piata	304.842 lei
1 euro =	4.9160 (lei)

**Sintetica Evaluarii****Sumarul suprafetelor:**

Tipul Spatiilor	Supraf. si unitati
	m2 unitati
Medical	122
Comercial	-
Depozitate	-
Anexe	-
Parcare exterior	-
Circulanti	-
Parcare interior	-
Altele	-
<b>Total</b>	<b>122</b>

Sumarul chirilor	Chirie unitara	Venit Bruto Potential
	Media € / m2 sau unitate	Euro / luna
	7.00	856
		Euro / an
		10.273

Venit Bruto Potential: € 10.273

Grad necupare: 15.00%

Venit Bruto Efectiv: € 6.732

Cheltuieli imposta cedint	1.50%
Cheltuieli asigurare	0.20%
Valoare imposta bta	-656.554
Rezerva reparari (%) din VBP)	(10%) € 1.027

Venit Net Operational: € 6.199

Rata Capitalizare	10.00%	
VALOARE DE PIATA		€ 61.995
Cap Ex		€ 0
VALOARE DE PIATA FINALA		€ 61.995

## ANEXA 5 – informatii de piata

**Vanzator**

Postat: 12 martie 2021

**BIROU de inchiriat**

**600 €**

[[HTTPS://WWW.OX.RO/BUNDLES/PROMOTE/?BS=ADPAGE\\_PROMOTE&ID=185739169](https://www.olx.ro/bundles/promote/?bs=adpage_promote&id=185739169)] [[HTTPS://WWW.OX.RO/BUNDLES/REFRESH/?BS=ADPAGE\\_PROMOTE&ID=185739169](https://www.olx.ro/bundles/refresh/?bs=adpage_promote&id=185739169)]

Firma Vanzare/Inchiriere Inchiriere Suprafata utila: 85 m<sup>2</sup>

**Descriere**

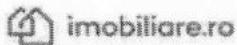
Spatiu - Birou de inchiriat, compartimentat, grup sanitar, utilat, mobilat, aer conditionat, wi fi gratuit, parcare gratuita.

Contract de inchiriere min. 1 an

Utilitati contorizate separate, se factureaza luna in baza consumului.

La pretul final se adauga TVA.

Vizualizari: 696 ID: 185739169 RAPORTEAZĂ



ID Anunt: #X6QH4G4S

**Spatiu de birouri in Bucuresti, Sector 2**

Bucuresti, zona Pantelimon

Actualizat ieri

**3.000 EUR + TVA / lună**

5 EUR + TVA / mp / lună

**Caracteristici**

Tip imobil:	Claudie de birouri
Suprafata totala disponibila:	600 mp
Clasa birouri:	B
Regim inchiriere:	P+2E
Nr. locuri parcare:	50
Stadiu constructie:	Existenta
An constructie:	1960

**Spatii disponibile**

Suprafata inchirierabila:	600 mp
Chirie /mp /lună:	5 EUR/mp (total 3.000 EUR/luna) + TVA
Disponibilitate:	Imediat
Etaj:	Etaj 2

**Specificații**

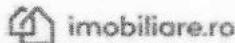
Casarele Properties va propune pentru inchiriere spati de birouri situate in Municipiu Bucuresti, Sectorul 2.

Spatiile de birouri propuse dispun de suprafete camere intre 15-90 mp, cu posibilitatea de a se inchiria mobilitat sau nemobilat.

Proprietatea dispune de paza non-stop, locuri de parcare si o curte generoasa ce permite accesul automobilelor de mare tonaj pentru incarcare-descarcare marfuri.

Imobilul se afla localizat in apropierea Pletel Detinutul, Sector 2, intr-o zona mixta tip industrial si de birouri.

Pretul de inchiriere este de 5 Eur/mp plus TVA pe luna, la care se adauga cheltuielile cu menitentata, caldura, larma, paza, cheltuieli cu apa, energia electrica.



ID Anunt: RX78E340Q

**Pantelimon - Morarilor - spatiu birou 18 mp in cladire de birouri**

Bucuresti, zona Pantelimon

Actualizat azi

**100 EUR / luna**

5,56 EUR / mp / luna.

**Caracteristici**

**Tip imobil:**  
Suprafata totala disponibila:  
Regim inaltire:  
An constructie:

**Cladire de birouri:**  
18 mp  
Pi-45  
1976

**Spatii disponibile**

Suprafata inchirierabila: 18 mp  
Chirie / mp / luna: 5,56 EUR/mp (total: 100 EUR/luna); Comision: 0% cumparator  
Disponibilitate: inchiriat  
Etaj: Etaj 3

**Specificatii**

Pantelimon - Morarilor, spatiu pentru birou de inchiriat in cladire de birouri, 18 mp, etaj 3/4. Chei si chei cu utilizare. Inclusiv garda, curatare spatiilor comuni, apas si gunoi sunt aproximativ 300 ron in lunile fara caldura si 600 ron in lunile de varme.

Suprafata construita: 18 mp  
Nr garaje: 0  
Utilitati - Sistem incalzire (Centrala pe gaze, Calorifere); Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Telefon)  
Finisaje - Stare interior (Bună). Ferestre cu geam termoizolant (Lumină)  
Servicii - Servicii mobil (Administrare, Curatenie, Parc)  
prevenzare: 0  
monedavanzare: EUR  
monedavanzaremp: EUR  
pretinchiriere: 100  
moneda inchiriere: EUR