



RAPORT DE EVALUARE

TIP IMOBIL

Dispensar medical Dobroesti

ADRESA

Comuna Dobroesti, Str. Soldat Iancu Petre nr. 21, Judet Ilfov

CLIENT

PRIMARIA COMUNEI DOBROESTI

UTILIZATORI

PRIMARIA COMUNEI DOBROESTI

Catre: **PRIMARIA COMUNEI DOBROESTI**
Comuna Dobroesti, Str. Cuza Voda nr. 23, Judet Ilfov
Tel / Fax: 021 255 33 20

Referitor: **Estimarea valorii redeventei obtenabile pentru spatiile din cadrul Dispensarului medical Dobroesti situat in Comuna Dobroesti, Str. Soldat Iancu Petre nr. 21, Judet Ilfov**

In conformitate cu solicitarea primita din partea dumneavoastra si in baza Contractului de servicii nr. 22587 din 28.09.2021, am procedat la intocmirea prezentului raport de evaluare/studiu de piata, in scopul **estimarii valorii redeventei obtenabile pentru spatiile din cadrul Dispensarului medical Dobroesti**, situat in **Comuna Dobroesti, Str. Soldat Iancu Petre nr. 21, Judet Ilfov**, ce apartine domeniului public al COMUNEI DOBROESTI si va prezentam in continuare:

CONCLUZIILE RAPORTULUI DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluarii il constituie **spatiile din cadrul Dispensarului medical Dobroesti**, situat in **Comuna Dobroesti, Str. Soldat Iancu Petre nr. 21, Judet Ilfov**, ce apartine domeniului public al COMUNEI DOBROESTI, denumit in continuare **cladirea**.

SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluarii este **informarea Clientului asupra valorii redeventei potential obtenabile pentru cladirea precizata mai sus, in vederea fundamentarii unor decizii administrative - specifice administrarii si gestiunii bunurilor aflate in proprietate publica (in situatia de fata - posibilitatea concesiunii)**.

TIPUL VALORII ESTIMATE

In vederea indeplinirii scopului propus, evaluatorul a procedat la emiterea unei opinii independente privind estimarea **valorii de piata - numai a cladirii**, indicate de catre Client, **ca baza a valorii si a aplicarii metodologiei specifice, in scopul estimarii valorii redeventei obtenabile, conform prevederilor legale**.

INSPECTIA CLADIRII

Inspectia cladirii a fost realizata in data de 28.10.2021 de catre un reprezentant al SC VERTIGO VALUATION SRL, in baza documentelor si informatiilor furnizate de catre Client.

DATA EVALUARII. CURS BNR LA DATA EVALUARII

Data evaluarii: **23 noiembrie 2021**
Curs BNR la data evaluarii: 4,9487 LEI/EURO

DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE

Data intocmirii raportului de evaluare: 24 noiembrie 2021



IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Au fost enuntate ipoteze speciale - conform precizarilor detaliate in subcapitolul 2.9 - Ipoteze generale si ipoteze speciale semnificative:

Valoarea se refera la cladirea evaluata, in starea si configuratia existenta la data inspectarii pe teren si in ipoteza speciala ca acestea nu a suferit nicio modificare de la data inspectiei si pana la data evaluarii.

Evaluatorul subliniaza ca valoarea de piata astfel estimata - in baza unor ipoteze speciale, ar putea sa nu fie realizabila la o data viitoare, cu exceptia cazului in care situatia de fapt de la acea data viitoare este identica cu cea descrisa in ipotezele speciale.

REZULTATELE EVALUARII - OPINIA EVALUATORULUI

In urma aplicarii abordarilor in evaluare, analizand critic relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si tinand cont de scopul evaluarii, opinia evaluatorului este ca **valoarea redeventei lunare potential obtenabile (calculata in baza principiului consacrat si legal, al recuperarii de catre proprietar a valorii de piata actuale intr-o perioada de 25 ani - reprezentand jumatate din perioada de concesiune legala de 49 ani)** pentru cladirea ce face obiectul evaluarii este de:

2 EUR/mpAu

Valoarea estimata nu tine cont de TVA

Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate doar de ipotezele generale si ipotezele speciale semnificative exprimate in cuprinsul raportului si reprezinta analize, opinii si concluzii profesionale, impartiale si nepartinitoare.

DUNAREANU-SELARU RALUCA IOANA

Evaluator Autorizat ANEVAR

Specializarea EI | MAA-EPI | EBM | VE-EPI



CUPRINS

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

5-13

1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI
2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI
3. SCOPUL EVALUARII
4. IDENTIFICAREA CLADIRII. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE
5. TIPUL VALORII ESTIMATE
6. DATA EVALUARII. MONEDA RAPORTULUI
7. NATURA SI AMPLOAREA ACTIVITATILOR EVALUATORULUI
8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE
9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE
10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE
11. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU SEV
12. DESCRIEREA TIPULUI DE RAPORT

PREZENTAREA DATELOR

14-17

1. PREZENTAREA COMUNEI DOBROESTI
2. PREZENTAREA CLADIRII
3. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE. ISTORICUL CLADIRII
4. DATE DESPRE ARIA DE PIATA
5. DATE DE INTRARE PENTRU EVALUARE

ANALIZA DATELOR SI CONCUZIILE

18-24

1. ANALIZA PIETEI SPECIFICE
2. CEA MAI BUNA UTILIZARE
3. EVALUAREA CLADIRII
4. ANALIZA REZULTATELOR SI OPINIA ASUPRA VALORII

PREZENTAREA EVALUATORULUI

25

ANEXE

- ANEXA 1 - GRILA DE CALCUL
- ANEXA 2 - FOTOGRAFII
- ANEXA 3 - DOCUMENTE RELEVANTE PUSE LA DISPOZITIE



TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat de **SC VERTIGO VALUATION SRL**, membru corporativ ANEVAR si **DUNAREANU-SELARU RALUCA IOANA**, evaluator autorizat ANEVAR, denumiti in continuare **Evaluatorul**.

Date de contact companie

Denumire:	SC VERTIGO VALUATION SRL (autorizatie ANEVAR 0248)
Adresa:	Bucuresti, Str. Popa Nan nr. 24, Sector 2
Tel:	031.425.49.67
E-mail:	evaluari@vertigofinance.ro

Scurta prezentare a evaluatorului

Nume:	DUNAREANU-SELARU RALUCA IOANA (legitimatie ANEVAR 12399)
Specializari:	evaluarea intreprinderii/afacerii (EI) evaluarea proprietatii imobiliare (EPI) - membru acreditat (MAA) evaluarea bunurilor mobile (EBM) verificarea evaluarii proprietatii imobiliare (VE-EPI)

Competenta evaluatorului

Evaluatorul poseda cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent. In elaborarea prezentului raport de evaluare nu s-a primit asistenta semnificativa din partea niciunei alte persoane in afara evaluatorului care il semneaza.

Certificarea evaluarii

Evaluatorul declara ca afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt adevarate si corecte.

Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate doar de ipotezele si ipotezele speciale mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile personale si impartiale ale evaluatorului, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

Evaluatorul nu are interese anterioare, prezente sau viitoare in cladirea ce face obiectul prezentului raport de evaluare si nu are niciun interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.

Implicarea evaluatorului in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza Clientului in functie de opinia acestuia.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea Clientului sau a altor persoane care au interese legate de Client sau de cladirea in cauza, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. Opinia exprimata este obiectiva si impartiala.

Prestatia evaluatorului este limitata strict de clauzele contractului incheiat: acestea nu includ obligativitatea de a oferi in continuare consultanta sau marturii in instanta referitor la cladirea in cauza sau de a actualiza raportul de evaluare sau de a revizui evaluarea in functie de unele evenimente sau tranzactii ce pot aparea ulterior datei evaluarii.



2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI

Prezentul raport de evaluare se adreseaza exclusiv:

Clientului	PRIMARIA COMUNEI DOBROESTI
Utilizatorilor desemnati	PRIMARIA COMUNEI DOBROESTI
Altora persoane	-

Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate fata de terti pentru continutul raportului sau al unor parti din el. Accesul altora persoane la raportul de evaluare, altele decat Clientul si Utilizatorii desemnati, exclude orice raspundere a evaluatorului fata de acestia.

Persoana care primeste o copie a raportului de evaluare nu devine Utilizator desemnat decat in cazul in care a fost autorizata de catre evaluator si identificata explicit in raport ca Utilizator desemnat.

Persoana care primeste o copie a raportului de evaluare fara sa fi fost identificata de catre evaluator ca Utilizator desemnat sau ca persoana care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fara a avea atributii legale sau reglementate in legatura cu raportul de evaluare, nu poate fi considerata ca Utilizator desemnat al raportului de evaluare si nu este indreptatita in niciun fel de pretentie fata de evaluator.

3. SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluarii este **informarea Clientului asupra valorii redeventei potential obtenabile pentru cladirea precizata mai sus, in vederea fundamentarii unor decizii administrative - specifice administrarii si gestiunii bunurilor aflate in proprietate publica (in situatia de fata - posibilitatea concesiunii).**

Este interzisa utilizarea raportului de evaluare, integral sau in parte, in orice alt scop, altul decat cel expres si explicit declarat in cuprinsul sau.

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea si nu i se poate angaja nicio forma de raspundere juridica pentru continutul prezentului raport de evaluare, daca raportul este utilizat in orice alt scop, altul decat cel pentru care a fost intocmit.

4. IDENTIFICAREA CLADIRII. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

IDENTIFICAREA CLADIRII

Obiectul evaluarii il constituie **spatiile din cadrul Dispensarului medical Dobroesti, situat in Comuna Dobroesti, Str. Soldat Iancu Petre nr. 21, Judet Ilfov, ce apartine domeniului public al COMUNEI DOBROESTI, denumit in continuare cladirea.**

Identificarea cladirii in teren s-a realizat in baza documentelor puse la dispozitie de catre Client, respectiv prin: denumire / adresa / locatie / alte elemente descriptive de identificare.

IDENTIFICARE PATRIMONIALA

Conform documentelor puse la dispozitie, cladirea face parte din domeniul public al COMUNEI DOBROESTI, conform Hotararii nr. 16 din 23.08.1999 - Anexa 19, privind inventarul bunurilor care apartin domeniului public al Comunei Dobroesti (pozitiile 14-18).



DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Documentele puse la dispozitia evaluatorului si anexate prezentului raport de evaluare, indica faptul ca activul - cladire in cauza **apartine domeniului public al COMUNEI DOBROESTI.**

Dreptul de proprietate supus evaluarii se considera a fi un **drept absolut**, care ofera titularului acestuia dreptul de a poseda si a dispune de bunuri, in mod perpetuu. Urmare discutiilor purtate cu Clientul si in baza documentelor puse la dispozitie, nu au fost identificate alte drepturi subordonate sau de folosinta si nici restrictii care sa influenteze dreptul de proprietate supus evaluarii, cunoscute sau evidente.

Se va supune evaluarii dreptul de proprietate absolut/deplin asupra cladirii evaluate, in ipoteza ca acesta este valabil, liber transmisibil si nu este grevat de nicio sarcina.

Identificarea problemelor de natura juridica ce ar rezulta din analiza documentelor care atesta dreptul de proprietate asupra activelor evaluate nu este de competenta evaluatorului si pe cale de consecinta nu ii va angaja raspunderea.

Conform Codului Civil:

„Proprietatea publica este dreptul de proprietate ce apartine statului sau unei unitati administrativ-teritoriale asupra bunurilor care, prin natura lor sau prin declaratia legii, sunt de uz ori de interes public, cu conditia sa fie dobandite prin unul dintre modurile prevazute de lege”

„Bunurile proprietate publica sunt inalienabile, imprescriptibile si inesesizabile”

„Proprietatea asupra acestor bunuri nu se stinge prin neuz si nu poate fi dobandita de terti prin uzucapiune sau, dupa caz, prin posesia de buna-credinta asupra bunurilor mobile”

„In conditiile legii, bunurile proprietate publica pot fi date in administrare sau in folosinta si pot fi concesionate ori inchiriate”

Activ din sectorul public - o proprietate detinuta si/sau administrata de o agentie guvernamentala sau cvasi-guvernamentala, pentru furnizarea unor servicii sau bunuri publice. Activele din sectorul public cuprind mai multe tipuri de active, incluzand proprietatile conventionale, cum sunt activele de patrimoniu si activele protejate, infrastructura, retelele/instalatiile de utilitati publice, activele recreationale si cladirile publice, fiecare din aceste categorii fiind incluse în imobilizari corporale in sensul IPSAS-urilor si IFRS-urilor.

5. TIPUL VALORII ESTIMATE

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu termenii de referinta si scopul evaluarii, avand in vedere instructiunile si informatiile primite de la Client, reprezinta o estimare a **valorii de piata (cu particularitatile prezentate in continuare) - ca baza a valorii si a metodologiei aplicabile in situatia specifica a concesiionarii**, asa cum este aceasta definita in SEV 104 - Tipuri ale valorii:

„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri.”



Potrivit Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, modificată și completată, art 17: “limita minimă a pretului 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 pretului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”

Metodologia de calcul și estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul și obiectul evaluării și de recomandările Standardelor de Evaluare a bunurilor, precum și prevederile legislației specifice, în vigoare. Valoarea redevenței lunare potențial obținabile a fost calculată în baza principiului consacrat și legal, al recuperării de către proprietar a valorii de piață actuale într-o perioadă de 25 ani - reprezentând jumătate din perioada de concesiune legală de 49 ani.

Previziunile sau estimările continute în raport sunt bazate pe condițiile economice, fiscale, juridice și politice actuale, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie generală stabilă în continuare. Prin urmare, concluziile prezentului raport își pot pierde valabilitatea în funcție de condițiile viitoare.

Pentru oricare alt scop decât cel declarat mai sus, clădirea supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

6. DATA EVALUARII. MONEDA RAPORTULUI

Data evaluării este data de referință a evaluării, și anume data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare, precum și concluzia privind valoarea estimată. Evaluarea s-a realizat în baza datelor și informațiilor corespunzătoare datei de **23 noiembrie 2021**.

Moneda în care se va exprima valoarea este EUR și echivalent RON, prin utilizarea cursului de schimb valutar anunțat de BNR pentru data evaluării: **EURO = 4,9487 LEI**.

7. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI

În vederea îndeplinirii scopului propus, evaluatorul a parcurs următoarele etape procedurale (conforme cu standardele de evaluare și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR):

Definirea problemei de evaluare
 Stabilirea termenilor de referință ai evaluării
 Colectarea datelor și descrierea clădirii
 Analiza de piață
 Aplicarea abordărilor în evaluare
 Analiza rezultatelor și opinia asupra valorii
 Raportarea

Documentele și informațiile care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost puse la dispoziția evaluatorului de către Client, care poartă întreaga responsabilitate referitor la datele furnizate:

- dovezile privind dreptul de proprietate asupra clădirii și a oricaror drepturi asociate relevante
- documentele și informațiile despre suprafață, specificațiile de natură tehnică și starea clădirii
- informațiile privind starea solului și a fundației
- informațiile referitoare la riscurile de mediu înconjurător, reale sau potențiale
- informațiile referitoare la autorizațiile și restricțiile legale referitoare la utilizarea clădirii



Evaluatorul nu a întreprins acțiuni de verificare a documentelor și informațiilor furnizate și drept urmare nu își asumă în niciun fel răspunderea pentru datele puse la dispoziție și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Inspectia clădirii a fost realizată în data de 28.10.2021 de către un reprezentant al SC VERTIGO VALUATION SRL, în baza documentelor și informațiilor furnizate de către Client. Cu această ocazie au fost culese date despre caracteristicile fizice ale clădirii subiect (atât cât a fost posibil - fără intervenții de detaliu sau prospecțiuni în profunzime), precum și alte date relevante în contextul evaluării și a fost urmărită în mod principal și principal corespondența între descrierea scriptică și situația efectivă/faptică din teren.

Inspectia realizată este limitată doar la aspectele ușor observabile, fără utilizarea unor dispozitive ori efectuarea unor testări speciale. Inspectia realizată nu reprezintă echivalentul unei inspectii sau a unei expertizări efectuate de un profesionist (de ex: topometrist/inginer în structura construcțiilor/arhitect).

Nu a fost făcută nicio analiză structurală a clădirii și nici nu au fost inspectate părțile sau elementele acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică apreciată conform inspectiei neinvazive/vizuale efectuate. Nu putem exprima nicio opinie despre starea tehnică efectivă a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea structurii sau sistemului /instalațiilor clădirii.

Evaluarea se referă la clădirea inspectată și fotografiată și care se presupune ca este aceeași cu clădirea descrisă în documentele puse la dispoziție - identificarea clădirii a fost efectuată pe baza informațiilor furnizate de către Client, care poartă întreaga responsabilitate asupra veridicității informațiilor furnizate evaluatorului.

Evaluatorul presupune ca identificarea clădirii evaluate a fost făcută corect, iar în cazul în care apar informații ulterioare diferite cu privire la identificarea acesteia, evaluatorul își rezervă dreptul de a modifica raportul și valoarea în consecință.

În mod principal, evaluarea ia în considerare informațiile precizate în documentele cadastrale ale activelor care, potrivit legii (Legea nr. 7/1996 cu modificările ulterioare), cuprind elemente de identificare, măsurare și de descriere a imobilelor, reprezentate pe hărți și planuri cadastrale. În situația de față, au fost utilizate informațiile tehnice furnizate de documentele puse la dispoziția evaluatorului.

Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor de specialitate care au întocmit documentele ce stau la baza evaluării, respectiv a Clientului pentru documentele puse la dispoziție.

8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

Informațiile pe care se bazează prezenta evaluare sunt următoarele:

Informații furnizate de către Client (documente de proprietate, documentație cadastrală, altele):

- Hotărârea nr. 16 din 23.08.1999 - Anexa 19, privind inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Comunei Dobroesti
- Autorizația de construire nr. 169/C din 25.10.2011
- Relevu



Evaluatorul nu a facut niciun fel de investigatie suplimentara datorata eventualelor lipsuri in documentele care nu au fost puse la dispozitia sa de catre Client. Alte aspecte de natura juridica, cu privire la legalitatea documentelor puse la dispozitie sau a dreptului de proprietate asupra cladirii in cauza, nu reprezinta responsabilitatea evaluatorului, acesta neavand calitatea juridica de a verifica si certifica corectitudinea acestor documente.

Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru considerarea unor factori care necesita expertiza in alte domenii. Acesti factori includ, drepturi de proprietate, studii geologice, de stabilitate seismica, impact asupra mediului inconjurator, etc.

Clientul poarta intreaga responsabilitate referitor la datele furnizate evaluatorului, care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare. Evaluatorul nu a intreprins actiuni de verificare a documentelor si informatiilor furnizate si drept urmare nu isi asuma in niciun fel raspunderea pentru datele puse la dispozitie si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la obiectul evaluarii, neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta sa nu aiba cunostinta.

Informatii cu caracter public:

Baze de date din mediul online si scris (oferte de vanzare/inchiriere), analize de piata publicate de companii/institutii specializate pe piata imobiliara specifica (cerere, oferta, tendinte, previziuni, date statistice, etc) si publicatii de specialitate (revista Valoarea publicata de ANEVAR, etc).

Informatiile cu caracter public, preluate din surse consacrate, au fost utilizate ca atare si nu li se acorda garantii pentru acuratete, evaluatorul neasumandu-si nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi incorecte sau incomplete.

9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere obiectul si scopul evaluarii, precum si informatiile disponibile la data evaluarii, astfel incat valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii cladirii in conditiile tipului valorii selectate.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la obiectul evaluarii, neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta sa nu fi avut cunostinta si considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor disponibile la data evaluarii.

Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si starii cladirii. Daca nu se arata altfel in raport, se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentului sau solului care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

Evaluatorul nu are cunostinta si nici nu a efectuat vreo investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante care ar putea afecta valoarea cladirii evaluate. Evaluatorul nu a fost informat de catre Client privind existenta pe amplasament a vreunor contaminanti.



În consecința, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu există pe sau în cadrul incintei, niciun fel de substanțe poluante, care ar putea contamina clădirea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu ne este imputabilă. Acest raport nu trebuie interpretat și nu a fost elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării clădirii, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.

Nu a fost făcută nicio analiză structurală a clădirii și nici nu au fost inspectate părțile sau elementele acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică apreciată conform inspecției neinvazive/vizuale efectuate. Nu putem exprima nicio opinie despre starea tehnică efectivă a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea structurii sau sistemului/instalațiilor clădirii. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află clădirea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe.

Se presupune că activul - clădire în cauză se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele specifice și că acestea vor putea fi reactualizate în viitor, dacă va fi necesar. În cazul în care a fost identificată o non-conformitate, aceasta a fost descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate privind situația juridică, acesta neavând calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal a actelor puse la dispoziție și nici a dreptului de proprietate asupra clădirii în cauză, considerat absolut și negrevat de sarcini în prezentul raport de evaluare.

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe documentele puse la dispoziția sa de către Client, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare și drept urmare, evaluatorul nu își asumă în niciun fel răspunderea pentru datele puse la dispoziție și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Evaluatorul nu a făcut niciun fel de investigație suplimentară datorată lipsei eventualelor documente care nu au fost puse la dispoziția sa de către Client. Nu s-au făcut investigații suplimentare de verificare a informațiilor primite și s-au folosit doar surse de informații publice pentru informații secundare sau terțiare, care sunt considerate de încredere, fără a se acorda garanții pentru acuratețe. Întreaga evaluare se bazează pe informațiile furnizate de către Client. Evaluatorul își declină orice fel de răspundere față de posibilele erori de evaluare datorate unor informații greșite sau incomplet transmise. Evaluatorul nu a verificat corectitudinea datelor, considerându-le corecte așa cum au fost puse la dispoziția sa de către Client.

Raportul de evaluare se bazează pe realitatea economică și condițiile socio-politice de la data evaluării. Orice schimbare în aceste condiții poate anula valoarea estimată. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru orice eveniment care afectează valoarea activelor după data inspecției sau data raportului.

Orice entitate, fizică sau juridică, care face o judecată de valoare pe baza prezentului raport pentru investiție sau în orice alt scop acceptă că evaluatorul nu are nicio responsabilitate pentru deciziile luate de acesta. Pentru orice întrebări lamuritoare legate de raportul de evaluare, recomandăm să le adreseze în scris evaluatorului. Angajamentul nostru este de așa natură întrucât nu avem nicio obligație de a actualiza raportul de evaluare sau de a revizui evaluarea în funcție de unele evenimente/tranzacții ce pot apărea ulterior.



IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Valoarea se refera la cladirea evaluata, in starea si configuratia existenta la data inspectarii pe teren, in ipoteza speciala ca aceasta nu a suferit nicio modificare de la data inspectiei si pana la data evaluarii. Evaluatorul nu a avut la dispozitie documente din care sa reiasa descrierea legala a cladirii, astfel incat identificarea si descrierea prezentata in cadrul raportului de evaluare se bazeaza doar pe informatiile furnizate de catre Client si pe informatiile culese de evaluator cu ocazia inspectiei in teren. Daca eventuale documente care nu au fost puse la dispozitia evaluatorului vor fi in discrepanta cu descrierea efectuata in prezentul raport, opinia evaluatorului va trebui revizuita.

Pentru cladirea in cauza nu a fost pusa la dispozitie documentatie cadastrala, astfel incat prezenta evaluare va lua in considerare suprafata masurata indicata in releveul pus la dispozitie de catre Client. Intrucat suprafata inregistrata in documentele de proprietate (Hotarare si Autorizatie de construire) difera de suprafata indicata in releveul pus la dispozitie - prezenta evaluare va lua in considerare suprafata masurata indicata in releveu, in ipoteza speciala ca aceasta corespunde realitatii din teren.

Calitatea de evaluator autorizat nu ofera competente in domeniul masurarii suprafetelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor de specialitate care au intocmit documentele ce stau la baza evaluarii, respectiv a Clientului pentru documentele puse la dispozitie. Daca eventuale lucrari topografice ulterioare cu referire la cladirea evaluata vor indica alte suprafete/limite ale cladirii, iar Clientul le va inregistra in mod corespunzator in patrimoniu - prezenta evaluare va trebui reconsiderata, la solicitarea Clientului.

Evaluatorul apreciaza ipotezele speciale ca fiind rezonabile si adecvate cu circumstantele particulare ale prezentei evaluari si subliniaza ca valoarea de piata astfel estimata - in baza unor ipoteze speciale, ar putea sa nu fie realizabila la o data viitoare, cu exceptia cazului in care situatia de fapt de la aceea data viitoare este identica cu cea descrisa in ipotezele speciale.

10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul este confidential pentru Client si Utilizatorii desemnati si poate fi utilizat numai pentru scopul mentionat in raport. Nu acceptam nicio responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru orice alt scop, in nicio circumstanta.

Continutul raportului, atat in totalitate sau in parte, nu va fi difuzat prin publicitate, relatii publice, stiri sau prin alte medii de informare fara aprobarea scrisa si prealabila a evaluatorului.

Instrainarea raportului sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane, altele decat Clientul, Utilizatorii desemnati si alte persoane precizate explicit in raport, nu va atrage responsabilitatea evaluatorului, in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul raportului.

Distribuirea si/sau publicarea in spatiul public, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a raportului in integralitatea lui sau doar a unor parti din acesta, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului; orice reproducere sau publicare in afara acestor conditii este considerata nula.

Orice utilizare neautorizata a prezentului raport, va atrage raspunderea tertilor pentru incalcarea dreptului de proprietate intelectuala a autorului evaluarii, in conformitate cu legislatia in vigoare.



Prestatia evaluatorului este limitata strict de clauzele contractului incheiat. Orice solicitari ulterioare ale Clientului, de a oferi consultanta suplimentara referitor la prezentul raport sau de a actualiza raportul de evaluare ori de a revizui evaluarea in functie de unele evenimente sau informatii ce pot aparea ulterior datei evaluarii, vor putea fi efectuate numai în temeiul unui nou contract, distinct de cel prezent.

11. CONFORMITATEA CU STANDARDELE DE EVALUARE

Analizele, opiniile si concluziile au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2020 - care sunt in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare (IVS - International Valuation Standards), editia 2020 si sunt adaptate specificului pietei din Romania si in conformitate cu legislatia specifica aferenta domeniului evaluarii.

S-au urmarit recomandarile urmatoarelor Standarde de Evaluare:

STANDARDE GENERALE

SEV 100 - Cadrul General
SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii
SEV 102 - Documentare si conformare
SEV 103 - Raportare
SEV 104 - Tipuri ale valorii
SEV 105 - Abordari si metode de evaluare

STANDARDE PENTRU ACTIVE

SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

12. DESCRIEREA TIPULUI DE RAPORT

Raportul de evaluare este de tipul unui document scris, detaliat si narativ, intocmit in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2020 si prezinta o descriere a termenilor de referinta ai evaluarii, a scopului si utilizarii desemnate a acestuia, precum si analizele, calculele si rationamentele pe care s-a bazat opinia asupra valorii raportate.



PREZENTAREA DATELOR

1. PREZENTAREA COMUNEI DOBROESTI

Comuna Dobroești este situată în Câmpia Română, la N-E de municipiul București, pe malul stâng al lacurilor formate în albia râului Colentina: lacul Fundeni, lacul Dobroești și lacul Pantelimon. Este alcătuită din satele Dobroești și Fundeni.

Comuna Dobroești este situată foarte aproape de București, la circa 9 km de centrul orașului. Prin satul Fundeni trece calea ferată București Obor–Constanța, intersecția ei cu linia ce duce la gara București Nord aflându-se la marginea comunei, la limita cu orașul Pantelimon și cu sectorul 2 al Bucureștiului; la acea intersecție se găsește stația Pantelimon Sud, care deservește comuna.

Comuna s-a înființat în 1946, prin separarea satului Dobroești de comuna Pantelimon-Dobroești. În 1950, comuna Dobroești a trecut în raionul 23 August al orașului republican București, preluând și satul Fundeni de la comuna Colentina-Fundeni, comună desființată și inclusă în București; din 1968 Dobroești a devenit comună suburbană a Bucureștiului, statuat pe care l-a avut până în 1981, când comunele suburbane au fost separate de orașele lor, iar Dobroești a fost inclusă în Sectorul Agricol Ilfov, din subordinea municipiului București, sector devenit în 1998 județul Ilfov.

Atestarea documentară a așezărilor omenești de la Fundeni și Dobroești se face începând cu secolul XVI. Satul Dobroești s-a constituit pe marile moșii existente în trecut pe actualul teritoriu administrativ. Satul Fundeni, cu origine mult anterioară, a fost inițial un sat de țărani liberi, care a intrat în stăpânirea unor familii boierești, fiind înglobat în marile moșii ale acestora.

Așezările omenești de pe teritoriul actualei comune Dobroești datează încă din epoca bronzului. Cea mai impresionantă descoperire s-a realizat pe malul lacului Fundeni (Dobroești), unde a fost identificat un așezământ ce aparține orizontului culturii materiale Tei, dar descoperirea unor elemente care o individualizează față de celelalte așezări contemporane, au determinat pe autorii cercetărilor arheologice să atribuie o denumire aparte acestei faze, anume faza Fundeni.

(sursa: www.primariadobroesti.ro)

Dobroești

— comună —




Stemă



Dobroești (România)
Poziția geografică

Coordonate: 📍 44°27'18"N 26°10'46.4"E

Țară	 România
Județ	 Ilfov
SIRUTA	179310 
Reședință	Dobroești
Componentă	Dobroești, Fundeni



2. PREZENTAREA CLADIRII

FISA IDENTIFICARE

DATE DE IDENTIFICARE

Denumire	DISPENSAR MEDICAL DOBROESTI
Numar de inventar	-
Adresa	Comuna Dobroesti, Str. Soldat Iancu Petre nr. 21, Judet Ilfov
An PIF	1885
Renovari/modernizari/extinderi	Da - renovare si modernizare + extindere (23,31 mp)
An renovari/modernizari/extinderi	2011

CARACTERISTICI FIZICE SI TEHNICE

Regim de inaltime	Parter		
Suprafete (mp)	Suprafata construita	Suprafata desfasurata	Suprafata utila
	306,82	306,82	248,65
Infrastructura	Fundatii beton		
Suprastructura	Zidarie portanta din caramida		
Acoperis	Sarpanta lemn si invelitoare din tabla		
Finisaje exterioare	Tencuieli decorative		
Finisaje interioare	Pardoseli	gresie, parchet	
	Pereti	zugraveli lavabile si placaje faianta	
	Tavane	casetate	
Tamplarii	Exterioare	PVC cu geam termopan	
	Interioare	PVC	
Instalatii	Electrice	da	
	Sanitare	da	
	Termice	da	
Alte informatii	-		
Stare tehnica constatata	Buna - corespunzatoare vechimii		

FOTO - IDENTIFICARE

Foto exterior



3. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE. ISTORICUL CLADIRII

Cladirea in cauza este identificata prin denumire si adresa postala. Cu ocazia inspectiei, realizata in baza documentelor si informatiilor furnizate de catre Client, a fost identificata cladirea, fiind urmarita corespondenta intre descrierea scriptica si situatia efectiva/faptica din teren. Cladirea este edificata pe un teren in suprafata totala de 730 mp - conform Hotararii nr. 16 din 23.08.1999 - Anexa 19, privind inventarul bunurilor care apartin domeniului public al Comunei Dobroesti (pozitiile 14-18).

La data evaluarii, cladirea era utilizata pentru functiunea de dispensar medical uman, dotare sociala specifica serviciilor de sanatate publica.

Se va supune evaluarii dreptul de proprietate considerat ca fiind absolut/deplin asupra cladirii evaluate, in ipoteza ca acesta este valabil, liber transmisibil si nu este grevat de nicio sarcina.

4. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

Datele despre aria de piata in cazul prezentei evaluari au fost colectate atat la **nivel de comuna**, respectiv: **comuna Dobroesti**. Aria de piata astfel delimitata, este apreciata de evaluator ca fiind relevanta si suficienta pentru cladirea subiect. Analiza acestor date a condus la urmatoarele informatii referitoare la:

Tendinte sociale	zona in dezvoltare
Situatie economica	zona cu economie activa si somaj redus
Reglementari si restrictii legale	specifice zonei (conform PUG)
Conditii de mediu inconjurator care afecteaza valoarea	nu au fost identificate

Potrivit Real Estate Magazine (11.2020), cu privire la **piata imobiliara romaneasca in „anul pandemic”**:

„Desi „anul pandemic” asa cum a fost numit anul 2020, a insemnat o perioada de mari incercari pentru fiecare dintre noi, personal sau profesional, pentru industria imobiliara impactul a fost destul de atenuat. Sigur, necunoscutul, lipsa predictibilitatii, incertitudinea sunt in masura sa ingrijoreze pe oricine, dar oamenii au continuat sa vanda, sa cumpere si sa inchirieze si in 2020. Segmentul de birouri si cel de retail au fost, fara indoiala, cel mai puternic afectate in aceasta perioada, aflandu-se in prezent in plina transformare, in timp ce piata spatiilor logistice a beneficiat de cele mai multe oportunitati, cunoscand chiar o crestere a cererii cu 50% fata de anul precedent.

La finalul celor noua luni de activitate ale acestui an, volumele de investitii pe piata imobiliara depasesc cu 30% nivelurile inregistrate in aceeasi perioada a anului trecut. Astfel, in ciuda impactului puternic asupra economiei, randamentele investitionale si-au pastrat valorile ridicata din perioada anterioara crizei si, cel mai probabil, nu vor suferi modificari pe termen scurt si mediu, iar efectele crizei nu se vor reflecta substantial pe piata de investitii imobiliare, cel putin pana la sfarsitul anului, se sustine in ultimul raport de piata Crosspoint Real Estate.

Peste 60% dintre investitorii imobiliari au confirmat interesul pentru achizitii de noi proiecte, atat in Bucuresti, cat si in orasele regionale, si sunt gata sa cumpere in conditii mai bune, avand in vedere noul context economic generat de epidemia de COVID-19, se afirma intr-un sondaj realizat de Colliers International pe piata investitiilor, in randul a aproape 50 de companii reprezentand fonduri de investitii, dezvoltatori, administratori de active si banci.



E greu de estimat cu precizie ce va urma, dar ceea ce este evident pana in acest moment este faptul ca aceasta criza sanitara data de COVID-19 a accelerat procesul de eficientizare, tehnologizare si transformare a industriei. Tehnologiile implementate acum in ceea ce priveste administrarea proprietatii devin mai prezente si mai eficiente ca niciodata, flexibilitatea spatiilor cunoaste noi abordari, standardele de siguranta sanitara devin prioritare, iar relatia dintre dezvoltatori si chiriasi se consolideaza. Una peste alta, in urma acestei pandemii, industria se maturizeaza si poate continua cresterea in mod sanatos”.

5. DATE DE INTRARE PENTRU EVALUARE

INFORMATII DESPRE CLADIRI COMPARABILE CONCESIONATE

Evaluatorul nu a identificat cladiri comparabile concesionate in aria de piata anterior delimitata, intrucat, pe de o parte, astfel de informatii nu sunt in general disponibile, iar pe de alta parte, cuantumul redeventei solicitate rezulta in urma unui calcul metodologic care este specific fiecarei cladiri in parte, in functie de caracteristicile fizice si tehnice ale acesteia.

In aceste conditii valoarea redeventei se determina/estimeaza conform metodologiilor si tehnicilor consacrate, specifice si legale in domeniu, in baza principiului recuperarii de catre proprietar a valorii de piata actuale intr-o perioada de 25 ani - reprezentand jumatate din perioada de concesiune legala de 49 ani.

INFORMATII DESPRE COSTURI DE CONSTRUIRE, DEPRECIERI

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou au fost preluate din surse credibile precum: cataloagele editate de IROVAL si cataloagele tehnice editate de MatrixRom, inclusiv indicii de actualizare valabili la data evaluarii, instrumente consacrate si specializate in cadrul metodologiilor de evaluare, care furnizeaza informatii actualizate referitoare la costurile specifice de construire - pe diferite tipuri de constructii si pe diferite materiale de constructii.

In estimarea deprecierilor, evaluatorul a tinut cont de tipul cladirii, precum si de vechimea si conditia tehnica/fizica a acesteia, coroborate cu duratele de viata normale recunoscute pentru astfel de cladiri.



ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

1. ANALIZA PIETEI SPECIFICE

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Participantii pe piata pot fi cumparatorii, vanzatorii, chirasii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii si intermediarii.

O piata imobiliara este alcatuita din participantii pe piata angajati in tranzactii imobiliare. Diferitele pietele imobiliare sunt create de necesitatile, dorintele, motivatiile, localizarea si varsta participantilor de pe piata, pe de o parte si de tipurile, amplasarea, designul si restrictiile urbanistice ale proprietatii, pe de alta parte.

In functie de acestea se pot identifica cinci tipuri de pietele imobiliare, corespunzatoare celor cinci tipuri/categorii de proprietati imobiliare: rezidentiale, comerciale, industriale, agricole si speciale. Acestea se pot diviza la randul lor in pietele mai mici, mai specializate, numite subpiete, printr-un proces de identificare si analiza numit segmentarea pietei.

Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor de proprietati imobiliare, care la randul lor sunt influentati de o serie de forte sociale, economice, de reglementare si de mediu si are caracteristici diferite de cele ale pietelor mai eficiente ale altor bunuri si servicii (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, este influentata de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei etc).

In concluzie, piata imobiliara nu este eficienta si are un comportament dificil de previzionat, fiind importante motivatia, atitudinile si interactiunea participantilor pe piata, in masura in care ei raspund caracteristicilor particulare ale proprietatii imobiliare si influentelor externe ce afecteaza valoarea.

Piata imobiliara specifica in cazul de fata, tinand cont de informatiile disponibile la data evaluarii, se identifica astfel:

SEGMENTUL DE PIATA	piata cladirilor utilizate pentru furnizarea unor servicii publice
ARIA DE PIATA	comuna Dobroesti
CLADIRI DISPONIBILE	nu au fost identificate cladiri similare disponibile in aria de piata

ANALIZA CERERII

Cererea reflecta nevoile, cerintele materiale, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor. Analiza cererii este concentrata asupra identificarii potentialilor utilizatori ai activului respectiv, adica: cumparatorii, chirasii sau clientii pe care ii va atrage. In cazul fiecarui tip specific de activ, analiza cererii este orientata asupra produsului sau serviciului final pe care aceasta il ofera.



Analiza cererii, in cazul prezentei evaluari - tinand cont de informatiile puse la dispozitie si de cele disponibile la data evaluarii, investigheaza mai ales: populatia in aria pietei, rata de crestere sau descrestere in formarea locatarilor, compozitia si distributia pe varste, veniturile si salariile tipologia locurilor de munca si rata somajului, raportul intre spatii locuite de proprietari si chiriasi, consideratii financiare (nivelul economiilor, cerintele de creditare), modul de utilizare a terenurilor si directiile de dezvoltare urbanistica, factorii ce afecteaza atractivitatea fizica a vecinatatii adica geografia/geologia, structura taxelor locale si a administratiei, disponibilitatea facilitatilor de sprijin si serviciile comunale (institutii culturale, facilitati de educatie si calitatea scolilor, facilitati sanitare si medicale, servicii de pompieri si politie).

In cazul de fata, avand in vedere natura activului evaluat: cladire cu caracter evident de utilitate publica, cu functiunea de dispensar uman, **cererea este medie**, dar totusi limitata de oferta de servicii medicale existenta in imediata vecinatate, la nivelul municipiului Bucuresti si ar putea veni din partea medicilor de familie si/sau medicilor specialisti, in scopul desfasurarii de activitati medicale, conform prevederilor legale.

ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE

Oferta se refera la productia si disponibilitatea unui activ. Pentru analiza ofertei, evaluatorul trebuie sa alcatuiasca un inventar al activelor care intra in competitie cu activul evaluat. Activele competitive cuprind unitatile cele deja existente, unitatile aflate in constructie care vor intra pe piata, precum si cele aflate in stadiu de proiect. Evaluatorul trebuie - de asemenea, sa aibe in vedere unitatile care vor fi demolate, adaugate sau inlaturate prin reconversie.

Analiza ofertei, in cazul prezentei evaluari - tinand cont de informatiile puse la dispozitie si de cele disponibile la data evaluarii, considera urmatorii factori cheie: cantitatea si calitatea concurentei disponibile, volumul constructiilor noi, activele oferite curent (vechi si noi), gradul de ocupare de catre proprietari si chiriasi, cauzele si numarul de activele vacante, disponibilitatea creditelor pentru constructii si a finantarii, impactul normativelor de constructii, zonarii urbanistice si a altor reglementari.

In cazul de fata, avand in vedere natura activului evaluat: cladire cu caracter evident de utilitate publica, cu functiunea de dispensar uman, **oferta este limitata**, intrucat astfel de cladiri trebuie amenajate, dotate si avizate caracteristic, pentru a putea fi valorificate prin concesiune, pe de o parte, iar pe de alta parte, astfel de cladiri se gasesc in numar limitat in patrimoniul administratiilor publice locale.

Astfel cum a fost mentionat in capitolul anterior, evaluatorul nu a identificat cladiri comparabile concesionate in aria de piata anterior delimitata, intrucat, pe de o parte, astfel de informatii nu sunt disponibile in mod transparent si public, iar pe de alta parte, cuantumul redeventei solicitate rezulta in urma unui calcul metodologic care este specific fiecarei cladiri, in functie de caracteristicile fizice si tehnice ale acesteia.

ECHILIBRUL PIETEI

Pe termen scurt, oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere. Daca cererea este neobisnuit de mare, preturile si chiriile vor incepe sa creasca. Avand in vedere analizele prezentate anterior, privind cererea solvabila si oferta competitiva, se poate considera ca in prezent piata imobiliara se afla **intr-un dezechilibru in favoarea cererii**.



2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Cea mai buna utilizare (CMBU) este: “utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare”.

Conform SEV 100 | Cadrul General: “Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere”. Cea mai buna utilizare a unui activ trebuie sa indeplineasca urmatoarele cerinte, ea trebuind sa fie:

Permisa legal: utilizarile care sunt permisibile de legislatia existenta, in conformitate cu reglementarile privind urbanismul, restrictiile de construire, normativele din domeniul constructiilor, restrictiile privind constructiile de patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului

Posibila fizic: utilizarile unui anumit activ sunt afectate de dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren, precum si de riscul unor dezastre naturale. Se vor considera disponibilitatea si capacitatea utilitatilor publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrica, gaze, agent termic, etc)

Fezabila financiar: utilizarile care au indeplinit criteriile de permisa legal si posibila fizic sunt analizate in continuare pentru a determina daca acestea ar genera un venit care sa acopere toate costurile de construire (teren liber) sau ale conversiei/renovarii/modificarii (proprietate construita)

Maxim productiva: dintre utilizarile considerate si demonstrate ca fiind fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata rentabilitatii de piata pentru acea utilizare

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI LIBER SAU CONSIDERAT A FI LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si de toate utilizarile potientiale. Valoarea terenului este determinata de utilizarea potentiala si nu de utilizarea curenta. Aproape orice cladire poate fi demolata si aceasta se face cand ea nu mai adauga valoare terenului.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII CA FIIND CONSTRUITA

CMBU a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. CMBU in acest caz are ca obiective identificarea acelei utilizari a proprietatii imobiliare care va asigura cea mai mare rentabilitate a capitalului investit si identificarea proprietatilor imobiliare comparabile.

CONCLUZII CMBU

In conditiile date, avand in vedere scopul evaluarii si tinand cont de tipul cladirii evaluate si de probabilitatea foarte mica de schimbare a destinatiei acesteia, se poate concluziona ca **cea mai buna utilizare a cladirii evaluate este cea actuala – dispensar medical uman.**



3. EVALUAREA CLADIRII

Pentru estimarea valorii unor active de natura cladirilor, pot fi utilizate una sau mai multe abordari specifice de evaluare, prezentate principal mai jos:

Abordarea prin piata - cunoscuta si sub denumirea de comparatia directa, ofera o indicatie asupra valorii activului supus evaluarii prin compararea acestuia cu active similare identificate pe piata in urma analizei pietei.

Aceasta este aplicabila tuturor tipurilor de active, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile (informatii referitoare la preturi de tranzactionare sau ofertare care mai sunt valabile la data evaluarii si care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice). Atunci cand exista informatii disponibile, abordarea prin piata este cea mai directa si adecvata abordare ce poate fi aplicata pentru estimarea valorii de piata.

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii activului supus evaluarii prin utilizarea de metode, tehnici si proceduri matematice cu scopul de a analiza capacitatea activului de a genera beneficii si de a transforma aceste beneficii intr-o indicatie asupra valorii actualizare a acestora.

Aceasta este aplicabila oricarui activ care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextul pietei (active vacante sau ocupate de proprietar). Abordarea prin venit include doua metode de baza: capitalizarea venitului si fluxul de numerar actualizat (metoda DCF), iar prin luarea in considerare a unor informatii adecvate si printr-o aplicare corecta, aceste doua metode trebuie sa conduca la indicatii similare asupra valorii.

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii activului supus evaluarii prin insumarea valorii terenului cu cea a constructiilor, luand in considerare si profitul dezvoltatorului imobiliar si tinand cont de principiul substitutiei care sta la baza acestei aplicari, potrivit caruia niciun cumparator prudent nu va plati mai mult pentru un activ decat costul de a obtine imediat un amplasament si o constructie similare, cu atractivitate si utilitate echivalente.

Utilizarea abordarii prin cost poate fi adecvata atunci cand activul evaluat include: cladiri noi sau cladiri relativ nou construite, cladiri mai vechi, cu conditia sa existe date suficiente si adecvate pentru estimarea deprecierii acestora, cladiri aflate in faza de proiect, constructii specializate.

Oportunitatea utilizarii uneia dintre abordari sau a tuturor si relevanta rezultatelor obtinute depind de tipul activului evaluat, de calitatea informatiilor disponibile si nu in ultimul rand de scopul evaluarii. Aplicarea acestora permite evaluatorului sa determine valoarea de piata sau un alt tip de valoare diferit de valoarea de piata.

In cazul prezentei evaluari, avand in vedere tipul activului evaluat - cladire, termenii de referinta ai evaluarii, precum si calitatea si cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiza la data evaluarii, evaluatorul a selectat dintre abordarile aratate si a considerat ca fiind adecvata indeplinii misiunii sale de evaluare: **abordarea prin cost** – in scopul aplicarii metodologiei specifice, consacrate si legale de calcul pentru estimarea valorii redeventei.

Astfel, au fost eliminate ca fiind considerate neadecvate: abordarea prin piata - intrucat active de natura cladirilor ce apartin domeniului public al statului nu se tranzactioneaza si nici sunt oferite spre vanzare/cumparare si abordarea prin venit - intrucat nu au fost identificate informatii despre cladiri ce apartin domeniului public al statului concesionate/inchiriate.



ABORDAREA PRIN COST

Conform SEV 105 | Abordari si metode de evaluare: „Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin calcularea costului curent de inlocuire sau de reconstruire al unui activ si aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizica a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere.”

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire, cu exceptia situatiei cand se interpun factori precum momente inoportune, inconveniente, riscuri sau alti factori.

Estimarea valorii cladirii prin aceasta abordare

Cele trei metode de evaluare din cadrul abordarii prin cost sunt: metoda costului de inlocuire, metoda costului de reconstruire si metoda insumarii. In cazul de fata - avand in vedere tipul si vechimea cladirii, a fost utilizata **metoda costului de inlocuire** - care conduce spre o indicatie privind valoarea cladirii, prin calcularea costului unei cladiri similare care ofera o utilitate echivalenta.

Metoda parcurge urmatoarele etape:

- Estimarea costului total/de nou: calcularea tuturor costurilor care ar fi suportate de un participant tipic de pe piata care urmareste sa creeze sau sa obtina o cladire care ii ofera o utilitate echivalenta
- Determinarea oricaror forme de depreciere: fizica, functionala sau externa
- Estimarea costului de inlocuire depreciat: prin scaderea deprecierei totale din costul total/de nou

1. Estimarea costului total/de nou

Din punct de vedere teoretic, costul utilizat in aplicarea abordarii prin cost este de realizare a unei cladiri identice la data efectiva a evaluarii. Acesta este cunoscut ca si cost de reconstruire. Cu toate acestea, o cladire existenta poate incorpora materiale de construire, tehnici de construire sau elemente de proiectare care sunt in prezent depasite si nu pot fi reproduse. Sau, o structura poate expune o combinatie de caracteristici care deviaza de la standardele curente pentru componente ale cladirilor, pentru care exista estimari de cost. In aceste situatii se practica in mod obisnuit estimarea costului de edificare a cladirilor care ofera utilitate comparabila cu cea a cladirii subiect, adica costul de inlocuire.

Costul de nou ales in cazul de fata este: **costul de inlocuire** - care reprezinta costul estimat pentru construirea, la data efectiva a evaluarii, a unei cladiri cu functionalitate si utilitate echivalente celei evaluate, folosind materiale si tehnici actuale, eficiente din punct de vedere al costurilor.

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de inlocuire au fost preluate din mai multe surse consacrate si specializate in cadrul metodologiilor de evaluare, respectiv: cataloagele IROVAL actualizate la data evaluarii.

2. Determinarea formelor de depreciere care afecteaza cladirea

Deprecierea se refera la ajustarile aplicate costului estimat pentru a crea o cladire echivalenta ca utilitate, ajustari care reflecta influenta asupra valorii a oricarei forme de depreciere care afecteaza cladirea subiect. Ajustarile pentru depreciere se aplica pentru urmatoarele tipuri de depreciere:

- Depreciere fizica - orice pierdere a utilitatii din cauza deteriorarii fizice a cladirii sau a componentelor sale, ca urmare a vechimii sau a utilizarii sale



- Depreciere functionala - orice pierdere a utilitatii rezultata din lipsa de eficienta a cladirii subiect in comparatie cu inlocuitorul sau, cum ar fi proiectul, specificatiile sau tehnologia inechitate
- Depreciere externa - orice pierdere a utilitatii cauzata de factori economici sau de localizare, independenti de cladirie. Acest tip de depreciere poate fi temporara sau permanenta.

Estimarea depreciierilor

- Estimarea depreciierii fizice s-a facut in paralel cu determinarea ponderii valorii elementului din total valoare cladirie si aplicarea uzurii diferentiat pe element sau grup de elemente asemanatoare ca structura. Pentru exprimarea cat mai corecta a coeficientului de uzura fizica real estimat s-a procedat la "descompunerea" cladirii in categorii de lucrari - specifice tipului de constructie, unde sunt inglobate materiale cu viata lunga si categorii de lucrari unde sunt materiale cu viata scurta. Pentru determinarea coeficientului de uzura activele au fost "descompuse" in urmatoarele categorii de lucrari: structura de rezistenta si anvelopa - durata de viata lunga + finisaje - durata de viata lunga combinata cu durata scurta + instalatii - durata de viata scurta.

La estimarea duratelor de viata normale si ponderii orientative a subansamblelor constituinte ale cladirii s-au avut in vedere si informatiile furnizate de „Ghidul cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala P135-99”, precum si de informatiile furnizate de cataloagele IROVAL.

- Estimarea depreciierii functionale: nu au fost identificate elemente de depreciere functionala. Eventuale pierderi ale utilitatii rezultate din lipsa de eficienta a cladirii comparativ cu o cladirie moderna, sunt irelevante in situatia de fata, avand in vedere atat obiectul si scopul evaluarii.
- Estimarea depreciierii externe: nu au fost identificate elemente de depreciere externa. Cladirea supusa evaluarii - prin natura si utilizarea ei, nu este afectata de eventuale fluctuatii ale pietei imobiliare libere.

3. Estimarea costului de inlocuire depreciat

Prin scaderea depreciierii totale din costul total/de nou, rezulta costul de inlocuire depreciat, in fapt valoarea cladirii la (conform grilei de calcul prezentate in **Anexa 1**):

150.500 EUR

Prin aplicarea metodologiilor si tehnicilor consacrate, specifice si legale in domeniu, in baza principiului recuperarii de catre proprietar a valorii de piata actuale intr-o perioada de 25 ani - reprezentand jumatate din perioada de concesiune legala de 49 ani, rezulta valoarea redeventei lunare potențial obținabile la:

VALOARE CLADIRE	PERIOADA LEGALA CONCESIUNE		ARIE UTILA	REDEVENTA LUNARA
EUR	ANI	LUNI	MP	EUR/mp Au
150.500	25	300	248,65	2,02



5. ANALIZA REZULTATELOR SI OPINIA ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor

In urma aplicarii metodei de evaluare prezentate in acest raport, a fost obtinuta valoarea de piata a cladirii supuse evaluarii, ca baza a valorii si a metodologiei aplicabile in situatia specifica a concesiunii.

Fundamentarea concluziei s-a facut pe baza urmatoarelor criterii:

Adecvarea | Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul activului evaluat si viabilitatea pietei specifice. Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila. In cazul de fata, avand in vedere obiectul si scopul evaluarii, precum si toate argumentele aratate in aplicarea metodelor de evaluare, consideram ca abordarea prin cost este singura si evident cea mai adecvata.

Precizia | Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de ajustarile aduse preturilor de vanzare a activelor comparabile. Numarul de active comparabile, numarul de ajustari si ajustarile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, ajustarea totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in ajustarile pozitive si negative se compenseaza. In cazul de fata, abordarea prin cost utilizeaza informatii de piata (surse de cost neutre, credibile si consacrate in domeniul de specialitate - cataloage de costuri, recunoscute national si utilizate in mod curent in cadrul rapoartelor de evaluare, precum si indicii specifici de actualizare valabili la data evaluarii), pe care le consideram corecte si in conformitate cu realitatea.

Suficienta informatiilor | Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile. In cazul de fata s-au utilizat informatii credibile, pe care le consideram relevante si suficiente.

Analizand criteriile prezentate mai sus, evaluatorul opineaza ca atat din punct de vedere al adecvarii cat si din punct de vedere al preciziei, studiate in raport cu suficienta informatiilor, **abordarea prin cost** este adecvata pentru estimarea valorii de piata a cladirii, ca baza a valorii si a metodologiei aplicabile in situatia specifica a concesiunii.

Concluzia asupra valorii

In urma aplicarii procesului de reconciliere, evaluatorul a revizuit parcursul tuturor metodelor utilizate, analizand critic adecvarea, precizia, cantitatea si suficienta informatiilor utilizate (disponibile la data evaluarii). In urma acestui ultim proces de analiza, evaluatorul opteaza si recomanda pentru urmatoarea valoare a **redeventei lunare potential obtenabile** pentru cladirea ce face obiectul evaluarii:

2 EUR/mpAu

DUNAREANU-SELARU RALUCA IOANA

Evaluator Autorizat ANEVAR

Specializarea EI | MAA-EPI | EBM | VE-EPI



PREZENTAREA EVALUATORULUI

VERTIGO VALUATION SRL ofera servicii de inalta calitate in domeniul evaluarilor, cu o experienta de peste 10 ani, avand calitatea de membru corporativ ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Suntem convinsi ca putem prospera doar prin indeplinirea dorintelor clientilor nostri. Tocmai de aceea utilizam toate resursele de care dispunem pentru ca, la final, sa prezentam un serviciu de cea mai buna calitate.

DUNAREANU-SELARU RALUCA IOANA

Evaluator Autorizat ANEVAR

Specializarea EI | MAA-EPI | EBM | VE-EPI

Activitate

Incepand cu anul 2003, activitatea firmei este orientata spre furnizarea serviciilor de evaluare pentru toate clasificarile de active corporale si necorporale si serviciilor conexe evaluarii.

Servicii

Realizam rapoarte de evaluare pentru: vanzare/achizitie, garantarea imprumuturilor bancare, asigurari, raportari financiare, lichidari, fuziune/diviziune, investitii, despagubiri, precum si pentru alte scopuri conforme cu Standardele de Evaluare.

Valori interne

Construim relatii durabile cu fiecare client

Suntem deschisi, bine pregatiti si va ascultam intotdeauna nevoile pentru a va putea ajuta cu o solutie care sa vi se potriveasca. Ne place sa construim relatii de durata bazate pe incredere si pe sprijin reciproc.

Competenta

Ne-am angajat sa oferim excelenta pe plan profesional, prin instruirea si dezvoltarea continua a evaluatorilor din firma noastra, conform standardelor in vigoare.

Integritate

Suntem directi si responsabili in toate relatiile noastre de munca. Avem un comportament etic si onest si respectam in intregime standardele noastre profesionale.

Certificari

Societatea noastra este Membru Corporativ ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) conform certificatului nr. 0248 - valabil 2021.

Vertigo Valuation a implementat Sistemul de Management al Calitatii conform cerintelor standardului SR EN ISO 9001:2008, prin Management Certification conform certificatului seria C nr. 1456.

Vertigo Valuation detine o polita de asigurare de raspundere civila profesionala.

Acoperire teritoriala

In prezent Vertigo Valuation are colaboratori in cele mai importante centre economice din Romania, asigurand astfel servicii pe intreg teritoriul tarii.



Str. Popa Nan nr. 24, Sector 2, Bucuresti

t: 031 425 49 67 f: 031 425 49 69

e: office@vertigofinance.ro

www.vertigofinance.ro

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Subsemnata, prin prezenta atest faptul ca am respectat cerintele etice si profesionale continute in Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat, aferente indeplinirii misiunii de evaluare.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din Standardele de Evaluare a bunurilor in vigoare.

Declar ca nu am nicio relatie particulara cu Clientul si niciun interes actual sau viitor fata de cladirea evaluata.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea Clientului sau a altor persoane care au interese legate de cladirea in cauza, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnata, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

De asemenea, certific ca:

Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte.

Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate doar de ipotezele generale si ipotezele speciale semnificative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.

Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta cladirii care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am niciun interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.

Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza Clientului in functie de opinia mea.

Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele de Evaluare a bunurilor in vigoare.

Posed cunostintele si experienta necesara indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nicio alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Verificarea raportului de evaluare poate fi realizata de catre un evaluator autorizat ANEVAR care detine specializarea VE (Verificarea Evaluarii), conform SEV 400 - Verificarea Evaluarii.

DUNAREANU-SELARU RALUCA IOANA

Evaluator Autorizat ANEVAR

Specializarea EI | MAA-EPI | EBM | VE-EPI



ANEXA 1

| GRILA DE CALCUL



ABORDAREA PRIN COST

Sursa cost de nou	Catalog IROVAL + indicii de actualizare Cladiri rezidentiale
-------------------	---

IDENTIFICARE CLADIRE

Identificare cladire	DISPENSAR MEDICAL DOBROESTI			
Regim de inaltime	Parter			
Suprafata construita la sol (mp)	306,82	Suprafata desfasurata (mp)	306,82	
PIF	1885	Vechime (ani)	136	
Renovari/modernizari	Da - renovare si modern	PIF Vechime (ani)	2011	10
Stare tehnica constatata	Buna - corespunzatoare vechimii			

ESTIMAREA COSTULUI DE NOU

Cost de nou necorectat/neajustat	FCBS V2	611,60 lei/mpAd	187.651 LEI
	7ZIDCAR30PFS	1.232,70 lei/mpAd	378.217 LEI
	INVTL	551,20 lei/mpAd	202.943 LEI
	FOBFS	1.771,10 lei/mpAd	543.409 LEI
	FVINAR	256,90 lei/mpAd	78.822 LEI
	ELINGR	150,00 lei/mpAd	46.023 LEI
	INCELF5	219,60 lei/mpAd	67.378 LEI
	LAVWC	1.986,60 lei/buc	9.933 LEI
TOTAL		4.935,71 lei/mpAd	1.514.376 LEI

Corectii/ajustari	Distanta	1,017
	Manopera	1,003

COST DE NOU	5.034,68 lei/mpAd	1.544.741 LEI
--------------------	--------------------------	----------------------

ESTIMAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT | CIB

CIB = Cost de nou / TVA (1,19)			
COST DE INLOCUIRE BRUT	1.298.101	LEI	curs BNR 4,9487
	262.312	EURO	

ESTIMAREA DEPRECIERILOR

Subsistem	Pondere	Uzura	Uzura ponderata
Structura de rezistenta	40%	74%	30%
Anvelopa	17%	10%	2%
Finisaje	25%	33%	8%
Instalatii	18%	17%	3%
Uzura fizica			43%
Depreciere functionala			0%
Depreciere externa			0%

ESTIMAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET | CIN

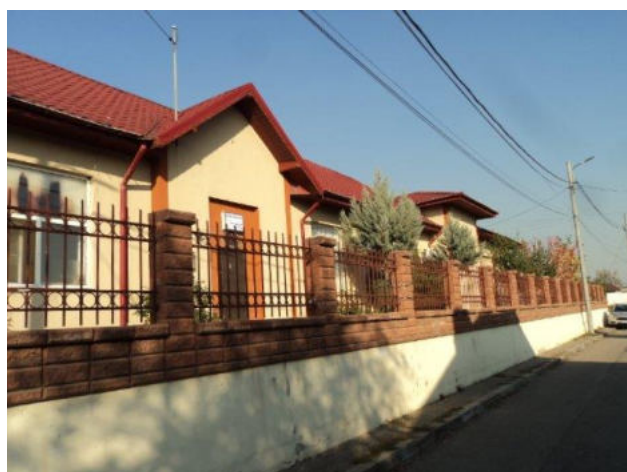
CIN = Cost de inlocuire brut - deprecieri			
COST DE INLOCUIRE NET rotunjit	744.700	LEI	
	150.500	EURO	

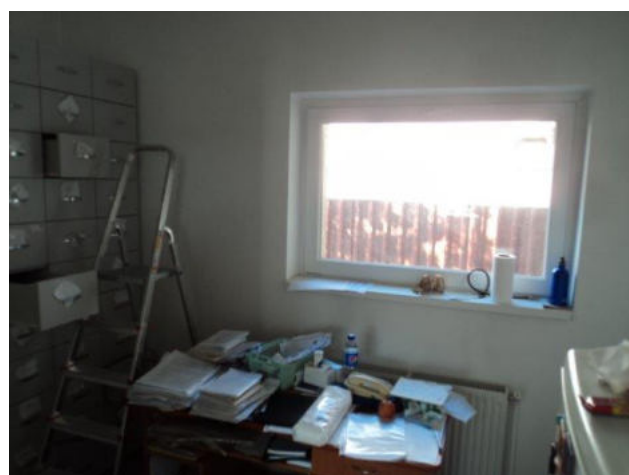
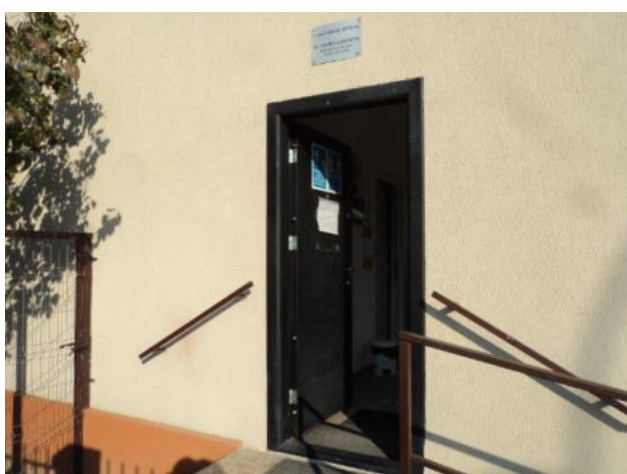


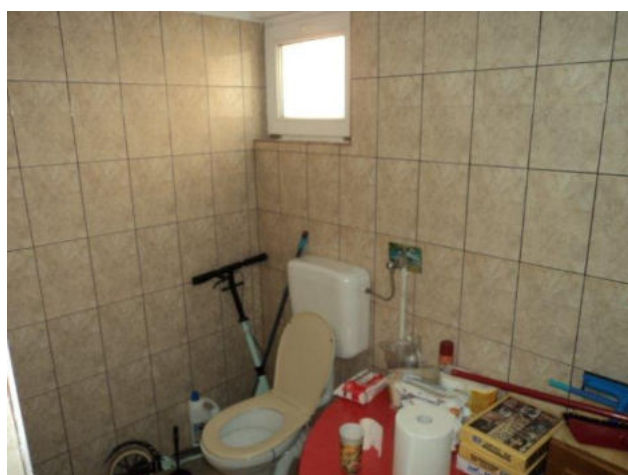
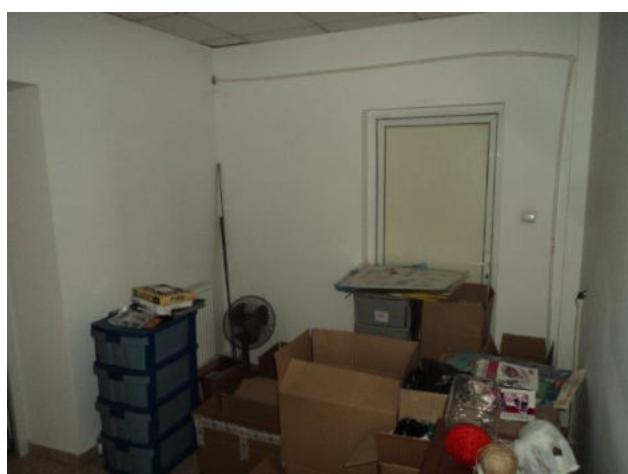
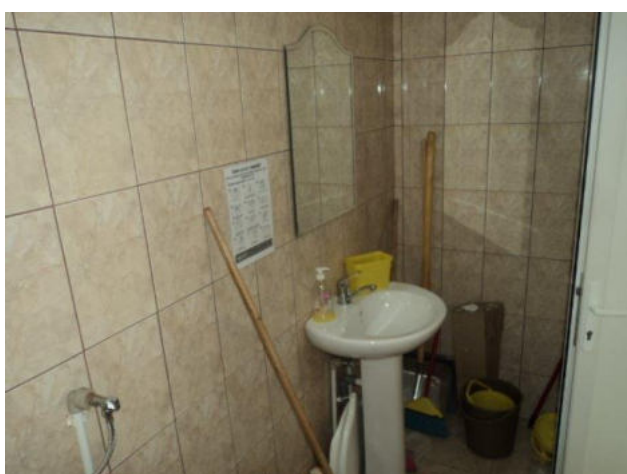
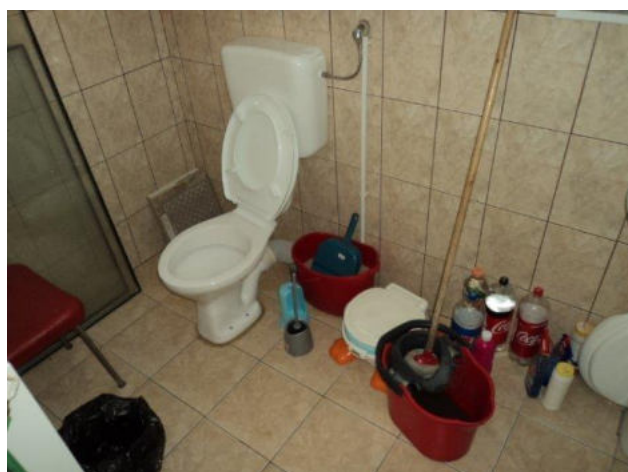
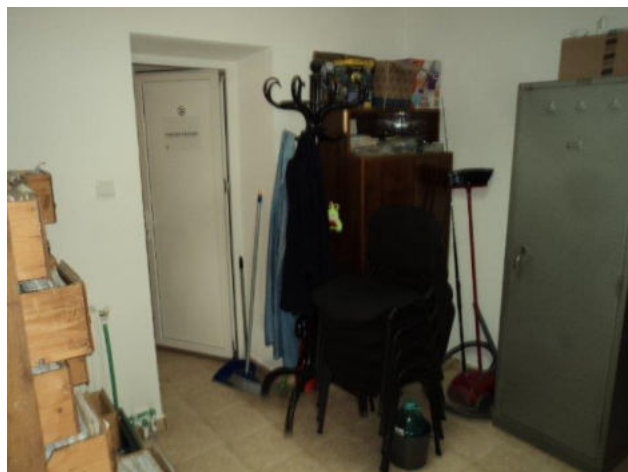
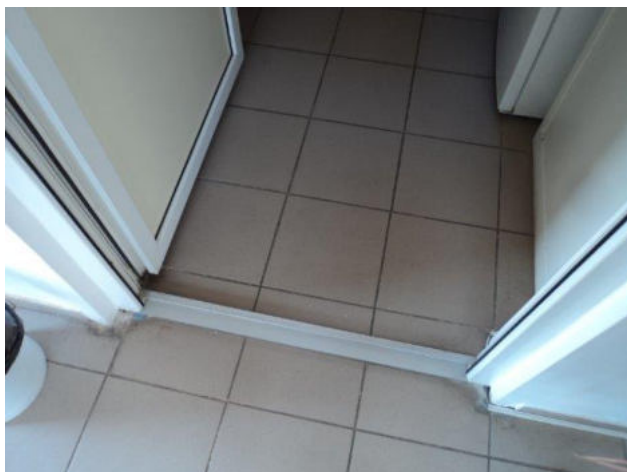
ANEXA 2

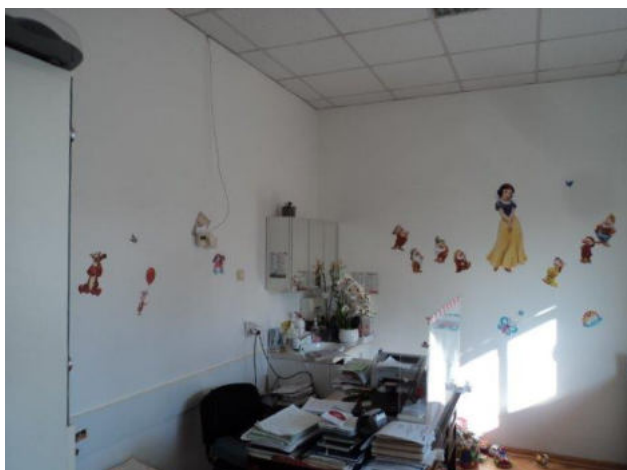
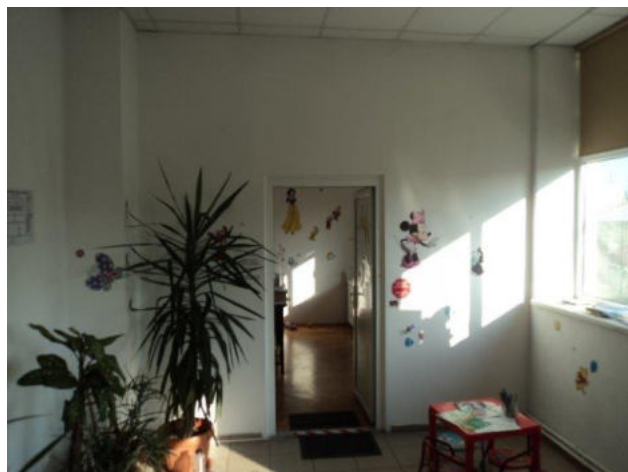
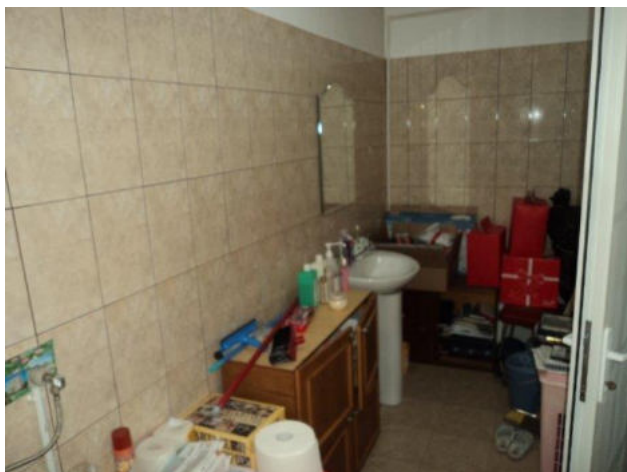
| FOTOGRAFII

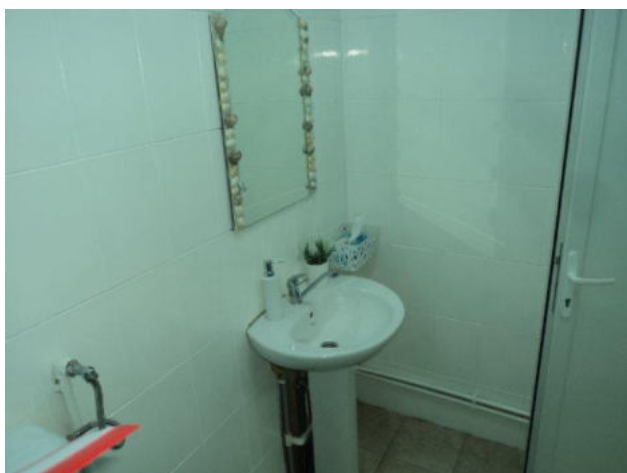
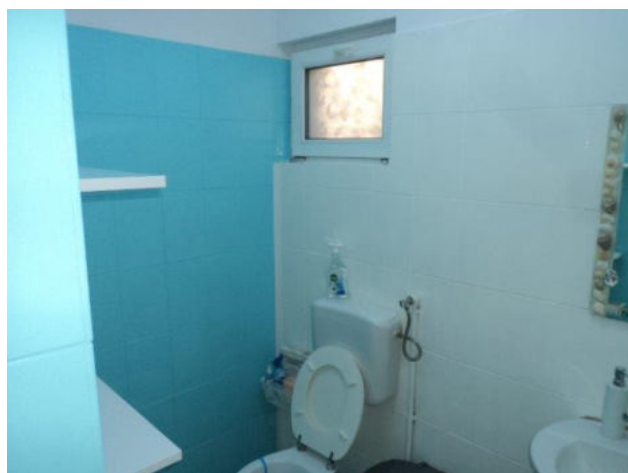
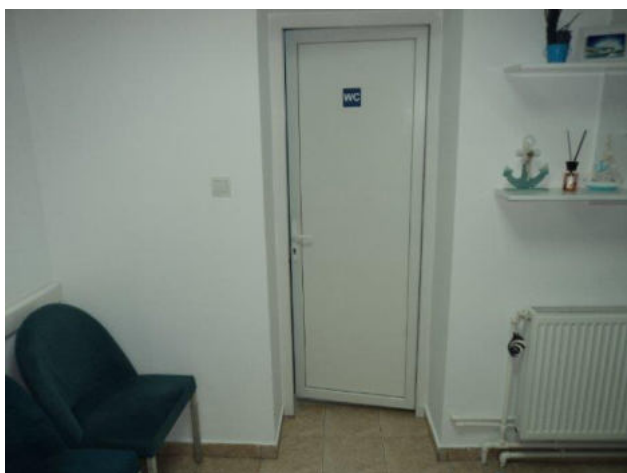
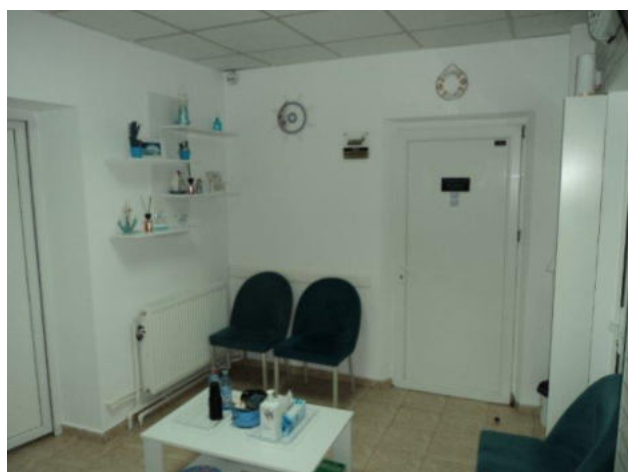
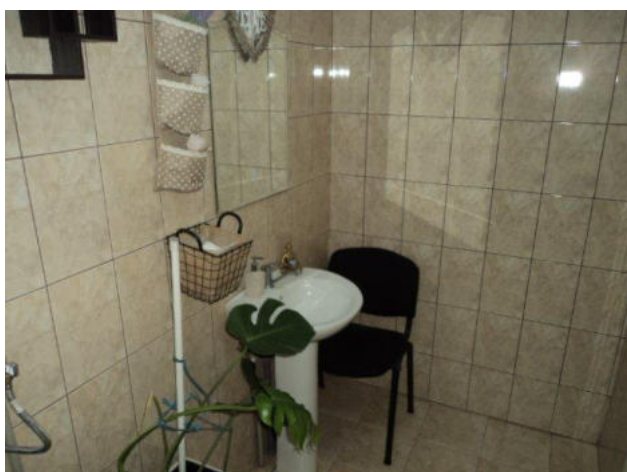
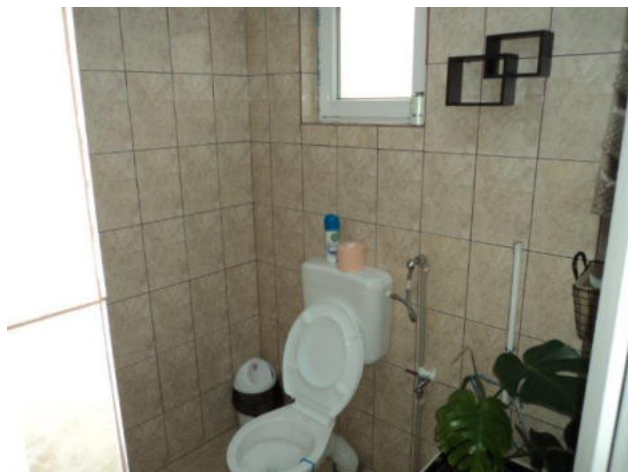












ANEXA 3

| DOCUMENTE RELEVANTE PUSE LA DISPOZITIE



ANEXA NR. 19
INSUSIT DE CONSILIUL LOCAL
PRIN HOTARAREA NR. 16 DIN
23 AUGUST 1999

DETUL ILFOV
MUNA DOBROESTI
MISIA SPECIALA PENTRU INTOCMIREA
ENTARULUI BUNURILOR CARE ALCATUIESC
MENIUL PUBLIC AL COMUNEI

I N V E N T A R U L
bunurilor care apartin domeniului public
al comunei Dobroesti

BUNURI IMOBILE						
Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de indentificare	Anul dobandirii sau darii in folosinta	Valoarea de inventar (lei)	Situatia juridica actuala	
2	3	4	5	6	7	
1.6.4	Cladire, sediu Primarie, str. Cuza Voda nr. 1	Subsol, parter si etaj, construita din caramida acoperita cu tigla si tabla formata din doua corpuri avand 21 camere in suprafata de 925 mp	1961 - Decizia nr. 14/1961 cf. Decret 218/1960 art.3	1.531.445.049	Fosta proprietate privata. In prezent in litigiu cu mostenitorii	
	Teren aferent cladirii Primariei	895 mp - str. Cuza Voda nr. 1	1961	1.196.167	Cadastru funciar	
1.6.4.	Cladire Primarie str. Nicolae Balcescu nr 3	Parter, contruita din caramida, acoperita cu tabla din 5 camere in supraf. de 102 mp	1976	21.054.060	Fosta proprietate privata. Certificat de mostenitor nr. 165/1976 Not. sect.3	
	Teren aferent cladirii din str. N. Balcescu nr.3	600 mp	1976	885.426	Cadastru funciar	
1.8.14	Cladire pompieri str. N. Balcescu nr.70	Construita din caramida, formata din 1 camera in suprafata de 30 mp	1975	6.167.700	Administratia din Primarie Constructie proprie Terenul il revendica proprietarul	
1.8.14	Cladire str. N. Balcescu nr 5	Tip magazine construita din caramida, acoperita din carton, formata din 2 incaperi in suprafata de 33 mp, parter	1965 reparata -- 1995	6.170.000	Administrata de Primarie Constructie proprie Nu exista tein in	



2

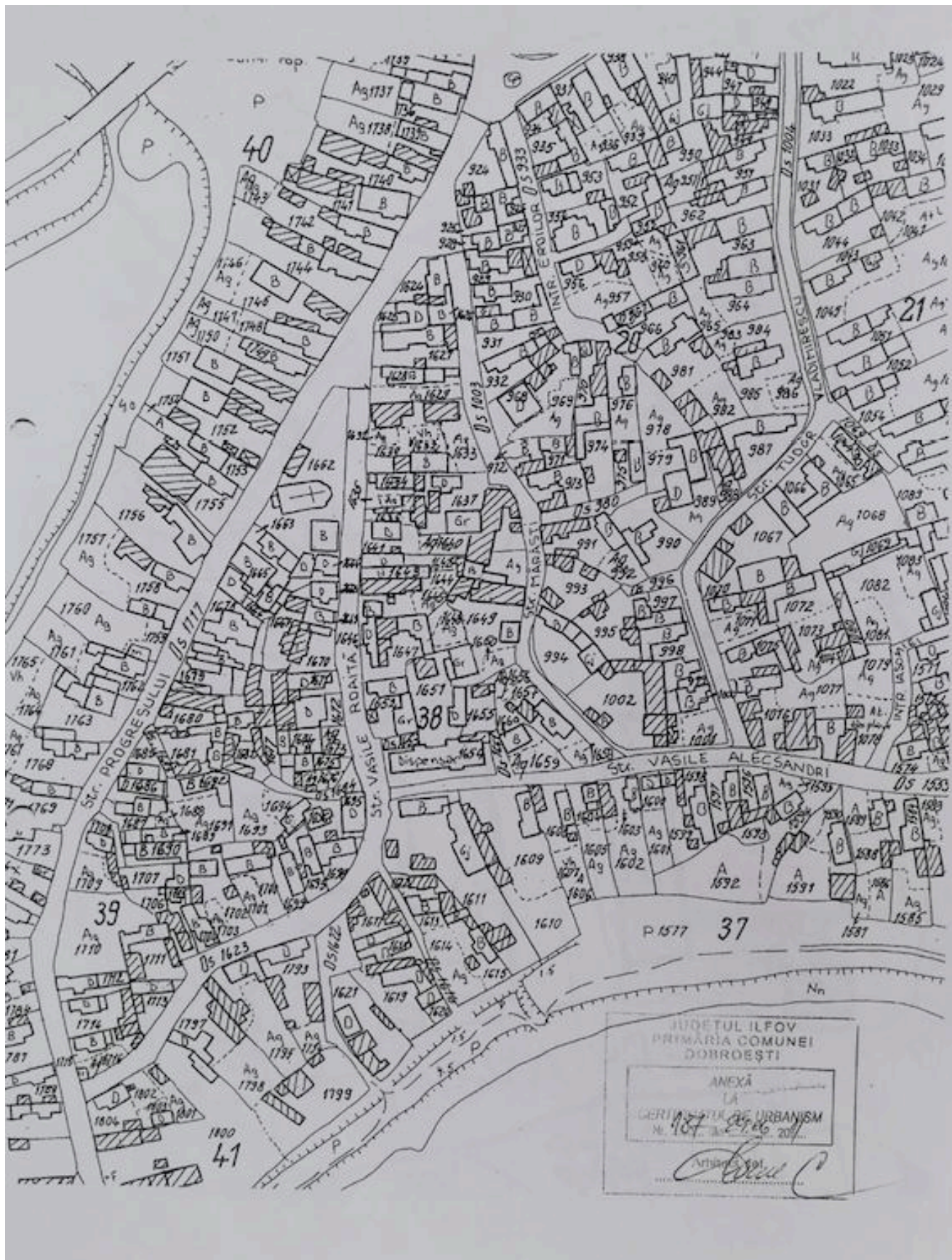
7.		Teren ce se afla sub cladire	32 mp	-	42.768	-
8.	1.6.1.	Cladire str. M. Balcescu nr.5 <i>Rei</i>	Parter+etaj, construita din caramida acoperita cu tabla formata din camere in suprafata de 68 mp. 2 apartamente	1995 cand a fost preluata de fostul ICRAL Foisor	88.400.000	In prezent locuiesc 2 familii Administrata de Primarie Nu a fost revendicata
9.		Teren aferent cladirii	285mp N. Balcescu nr.5	1995	344.817	Cadastru funciar
10.	1.6.1.	Cladire str. Ana Ipatescu nr.7 <i>Cladire str. Ana Ipatescu nr.7</i>	Parter, construita din caramida acoperita cu tabla, in suprafata de 91,13 mp formata din 3 camere si dependinte	1995- cand a fost preluata de la fostul ICRAL Foisor	118.469.000	Administrata de Primarie Locuiesc o familie Chiriasul este in litigiu cu fostul proprietar si a solicitat cumpararea cf. Legii 112/1997
11.		Teren aferent cladirii	550 mp- str. Ana Ipatescu nr.7		735.075	
12.	1.6.1.	Cladire str. sold. Iancu Petre nr.40 <i>e la nra</i>	Construita din caramida acoperita cu tabla in suprafata de 24,15 formata dintr-o camera	1995- cand a fost preluata de la fostul ICRAL Foisor	31.395.000	Administrata de Primarie Locuiesc o familie Chiriasul este in litigiu cu fostul proprietar si a solicitat cumpararea cf. Legii 112/1997
13.		Teren aferent cladirii <i>e la nra</i>	Construita din caramida, acoperita cu tabla, in suprafata de 24,15 mp. formata din 1 camera -38,5 mp- str. sold. Iancu Petre nr.40		51.255	Cadastru funciar
14.	1.6.4.	Cladire atolier - sculptura str. sold.	Construita din caramida, acoperita cu tabla, 1	1885(fosta scoala din	58.500.000	Nu a fost revendicata



3

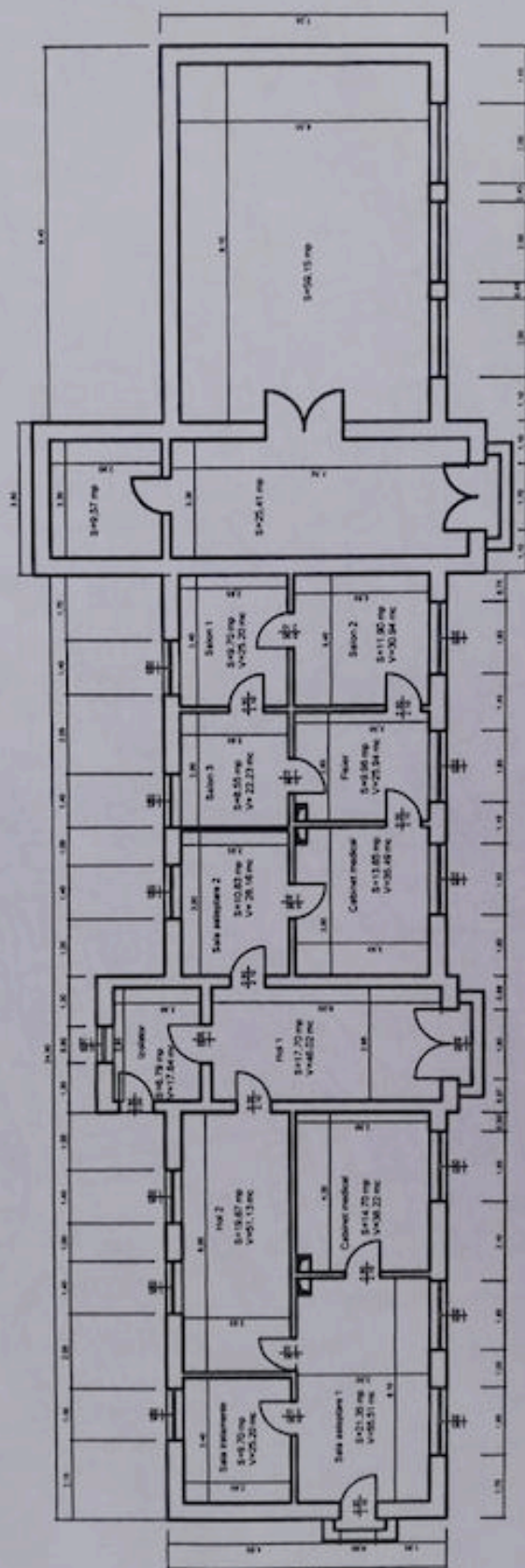
		Iancu Petre nr.21	incapere in suprafat de 45 mp	Dispensar)		Administrata de Primarie Sunte demersuri pentru transformare in muzeu comunal Cadastru funciar
15.		Teren aferent cladirii	180 mp- str. sold. Inacu Petre nr.21	1885	240.570	
16.	1.6.2.	Cladire Dispensar medical Dobroesti -str sold Incu Petre nr.21	Construita din caramida, acoperita din tabla acoperita din un corp, 6 cabinete si dependinte in suprafat de 105 mp	1885	184.917.945 (uzura 50%)	Se afla in administrarea Directiei Sanitare Ilfov Nu a fost revendicata Proprietar Primaria Dobroesti
17.		Teren aferent cladirii	550mp-str. sold. Incu Petre nr.21	1885	735.075	
18.	1.6.2.	Cladire Dispensar Veterinar <i>de uz public</i>	Construita din caramida acoperita cu tabla, un corp formata din 6 camere in suprafata de 100 mp	1960	14.564.380	Administrata de Directia Agricola Nu este revendicata Proprietar Primaria Dobroesti
19.		Teren aferent cladirii	1072 mp- str. Cuza Voda nr.23	-	1.432.728	Cadastru funciar
20.	1.6.2.	Cladire Scoala Dobroesti <i>+ Gradinita</i>	Construita din caramida, parter + etaj, formata din 12 sali clasa, coridoare, cancelarii, birouri in suprafata de 835 mp	1979	935.648.351	Administrata de MEN Cladire construita din fondurile Legii nr.20/1971 si o parte 8 clase din fondurile Primariei
21.		Teren aferent cladirii- str. N. Balcescu 16-18	5.885 mp	-	7.866.639	Cadstru funciar
22.	1.6.2.	Cladire Scoala Fundeni <i>Gradinita</i>	Construita din caramida, acoperita cu tabla, formata din 2 corpuri avand sali de clasa 11 si dependinte in suprafat de 649 mp	1885	338.085.445 (uzura 50%)	Construita proprie Administrata de MEN Cladirea fiind uzata este necesara o







RELEVU
DISPENSAR DOBROESTI
SCARA 1:200



ROMANIA
JUDETUL ILFOV
PRIMARIA COMUNEI DOBROESTI
PRIMAR

AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE

NR. 1691C din 25.10.2011

Urmare cererii adresate de CONDU VALENTIN LAURENTIU in calitate de primar, reprezentantul CONSILIULUI LOCAL DOBROESTI, cu sediul in str. Cuza Voda Nr. 23, comuna Dobroesti, judetul Ilfov, inregistrata la nr. A/7348 din 05.10.2011 in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare se

AUTORIZEAZA:

EXECUTAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE PENTRU EXTINDERE CONSTRUCTIE DISPENSAR UMAN DOBROESTI

Suprafata construita 23,31 mp, Suprafata desfasurata 23,31 mp, Suprafata utila 20 mp,

Alimentare cu apa: LA RETEAUA EXISTENTA IN ZONA

Evacuarea apelor uzate: LA RETEAUA EXISTENTA IN ZONA

Alimentare cu energie electrica: BRANSAMENT LA RETEUA ELECTRICA EXISTENTA IN ZONA

Structura: FUNDATII CONTINUE DIN B.A., STALPI SI GRINZI DIN B.A., ACOPERIS TIP SARPANTA DIN LEMN

Finisaje: TENCUIELI DECORATIVE; INVELITOARE DIN TABLA

Incalzire: CENTRALA TERMICA PE GAZE

Pe imobilul – teren in suprafata de 730 mp, situat in Județul Ilfov, Comuna Dobroesti, sold. Iancu Petre, nr. 21.

In valoare de 18 976 lei.

In baza documentatiei tehnice – DT, pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C. + D.T.O.E.), nr. 8 din 2011, elaborată de S.C. EXPERT DESIGN CONSULTING S.R.L. cu sediul in Bucuresti, sector 2, str. Lanului, nr. 53, respective de Andar Petrus Maricel – arhitect/conducator arhitect cu drept de semnatura, inscris in Tabloul Natonal al Arhitectilor cu nr. 3860, in conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata, aflata in evidenta Filialei Teritoriale Bucuresti a Ordinului Arhitectilor din Romania.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR SE FAC URMATOARELE PRECIZARI:



A. Documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D.) - vizată spre neschimbare -, împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea întocmai a documentației - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv ale art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15)-(15¹) din Legea nr. 50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

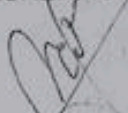
B. Titularul autorizației este obligat:

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.17) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.18) la inspectoratul în construcții al județului/municipiului București, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.19) la inspectoratul în construcții al județului/municipiului București, odată cu convocarea comisiei de recepție;
4. să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, pe care la va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
7. să transporte la groapa de gunoi amenajată (se completează de către emitent) materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții;
8. Organizarea de șantier: în incinta aflată în proprietate exclusivă se vor amenaja: grup sanitar; vor fi amplasate containere pentru deșeurile provenite de la construcții;
9. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de 15 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
10. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr. 8 la normele metodologice);
11. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției";
12. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înainte termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
13. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
14. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";
15. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare realizării investiției;
16. să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

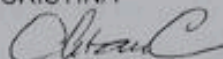
C. Durata de execuție a lucrărilor este de **12 luni/zile**, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. Termenul de valabilitate a autorizației este de **12 luni/zile** de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR,
CONDU VALENTIN
LAURENTIU



PENTRU ARHITECT SEF,
Inspector, Ing. CHIRAN CAMELIA
CRISTINA



SECRETAR,
DOROJAN RAIMOND
CATALIN



Taxa de autorizare în valoare - lei a fost achitată conform chitanței nr. - . Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin posta la data de _____, însoțită de 1 exemplar din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre schimbare.

