

258

**ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
COMUNA COVĂȘANȚ  
CONSILIUL LOCAL**

Covășanț, str.C.Micloși nr. 23, jud.Arad, cod 317090, tel.0257385005, fax 0257385000,  
e-mail [covasant@ar.e-adm.ro](mailto:covasant@ar.e-adm.ro) , web: [www.primariacovasint.ro](http://www.primariacovasint.ro)

**H O T Ă R Ă R E A NR.44**

=====

din data de 28.05.2021

privind modificarea contractului de concesiune nr.1671/15.11.2007

Consiliul Local al comunei Covășanț, întrunit în ședința ordinară din data de 28.05.2021,

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr.359/12.05.2021 și Proiectul de hotărâre inițiat de primarul comunei Covășanț;
- Raportul de specialitate nr. 14085/12.05.2021 înaintat de Compartimentul administrație publică, resurse umane și urbanism;
- modificările aduse contractului de concesiune prin H.C.L. nr.2/28.01.2009, H.C.L. nr.34/27.06.2013 și respectiv H.C.L. nr.23/26.02.2021;
- raportul de evaluare întocmit.

Ținând cont de prevederile:

- H.G.R. nr.884/2004 privind concesiunea unor spații cu destinație de cabinete medicale;
- art. 553 din Codul civil;
- art. 129 alin.(2) lit.c și respectiv alin.(6) lit.a din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.
- Avizul favorabil a Comisiei activității economico-financiare, agricultură, amenajarea teritoriului și urbanism, muncă și protecție socială ;
- Cele 11 voturi pentru din numărul total de 11 consilieri în funcție exprimate în ședința publică.

În temeiul art. 139 alin.(1), alin.(3) lit.c art.196 alin.(1) lit. a din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

**H O T Ă R Ă Ș T E :**

Art.1. Se însușește raportul de evaluare întocmit de S.C. OFFICE EVCAD S.R.L. privind stabilirea prețului de piață aplicabil concesiunii Cabinetului medical nr. 1 înscris în C.F. 300112-C1-U3 cu nr. top 385-386/b/I-II/a conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă redevența de 3521 lei/an calendaristic stabilită ca valoare minimă rezultată din raportul de evaluare însușit conform art.1 din prezenta hotărâre aplicabilă începând cu data de 01.06.2021.

Art.3. Celelate clauze cuprinse în contractul de concesiune nr. 1671/15.11.2007 rămân nemodificate.

Art.4. Se împuternicește d-nul Marius Silviu- Onet, primarul Comunei Covășanț să procedeze la semnarea actului adițional la contractul de concesiune.

Art.5. Compartimentul administrație locală, urbanism și resurse umane va asigura aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARAD  
COMUNA COVĂȘĂNT  
CONSILIUL LOCAL

Covășânt, str.C.Micloși nr. 23, jud.Arad, cod 317090, tel.0257385005, fax 0257385000,  
e-mail [covasant@ar.e-adm.ro](mailto:covasant@ar.e-adm.ro), web: [www.primariacovasint.ro](http://www.primariacovasint.ro)

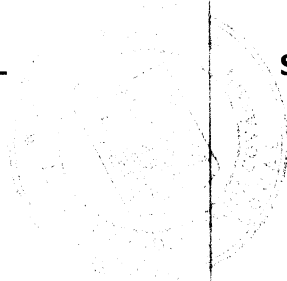
Art. 6. - (1) Prezenta hotărâre se comunică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului comunei, în termenul prevăzut de lege către:

- a) primarului comunei;
- b) Instituția prefectului - Județul Arad;
- c) Compartimentul administrație publică, urbanism și resurse umane;
- d) D-na dr. Crișan Ana.

(2) Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului comunei, în termenul prevăzut de lege, prin afișare la sediul Primăriei și publicarea pe pagina de internet, la adresa: [www.primariacovasint.ro](http://www.primariacovasint.ro).

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ  
BALTA CĂTĂLIN-GEORGEL

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL  
Ciutina Marinela





**Office  
EVCAD**

Nr. autorizație Membru Corporativ ANEVAR: 0086  
Birou: Timișoara, Str. Eugeniu de Savoia nr. 11, et. 1, ap. 9  
Tel. Mobil: 0722.151.088, 0786.114.868, 0771.180.994  
email: [contact@officeevcad.ro](mailto:contact@officeevcad.ro)  
web: <http://e-valoarea.ro/>

Evaluăm proprietăți imobiliare și bunuri mobile

Nr. inreg. Offi 169 din 19.04.2021

# RAPORT DE EVALUARE

2021

ESTIMAREA VALORII REDEVENȚEI ANUALE

## Bunuri Imobile – Ap. in clădire – cabinet medical

Adresa proprietăților subiect:

Loc. Covasint, Nr. 319/b, Ap. 1 Județ Arad

Beneficiar:

COMUNA COVASINT

Destinatar:

COMUNA COVASINT

Proprietar:

COMUNA COVASINT

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului

## Sinteza evaluării

Client: COMUNA COVASINT  
 Utilizatori desemnați: COMUNA COVASINT  
 Scopul evaluării: Estimarea valorii redevenței anuale  
 Data evaluării: 19.04.2021

Proprietatea evaluată (adresa, Cod Postal):	Denumire bun	Adresa	Carte Funciara Top. / Cad.	Arie construita	Arie utila (incl. spatii comune)
	Cabinet medical 1 in clădire Dispensar	Loc. Covasint, Nr. 319/b, Ap. 1	300112-C1-U3 Covasint Top: 385-386/b/I-II/a	70,00	50,48

Proprietar(i): COMUNA COVASINT  
 Drepturi de proprietate: COMUNA COVASINT PROPRIETATE PUBLICA  
 Tipul proprietății subiect: Apartament in clădire – spațiu cu destinație cabinet medical

Localizarea proprietății in cadrul localității: Central in cadrul localității

Cursul de schimb Valutar la data evaluării pentru leu / euro: 4,9261 lei

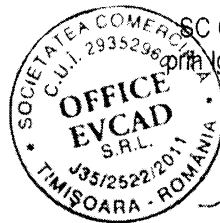

Valoare estimata propusa este de:

Denumire bun	Adresa	Extras CF Top. / Cad.	Valoare estimata redevența anuala minima propusa / mp Aria utila (lei)	Valoare estimata redevența anuala minima propusa (lei)
Cabinet medical nr. 1	Loc. Covasint, Nr. 319/b, Ap. 1	300112-C1-U3 Covasint	69,75 lei	3.521 lei

Evaluator


SC Office Evcad SRL

prin Ignea Mihalea Alina



 M. Alina

## CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII.....	2
1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII.....	4
1.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI.....	4
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI.....	4
1.3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	4
1.4. ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII.....	4
1.5. MONEDA EVALUĂRII.....	4
1.6. SCOPUL EVALUĂRII.....	4
1.7. TIPUL / TIPURILE VALORII UTILIZAT(E).....	5
1.8. DATA EVALUĂRII.....	5
1.9. NATURA ȘI AMPLAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA.....	5
1.10. NATURA ȘI SURSELE DE INFORMAȚII PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA.....	6
1.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI / SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE.....	6
1.12. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT.....	6
1.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE A RAPORTULUI.....	6
1.14. FAPTUL CĂ EVALUAREA SE VA REALIZA ÎN CONFORMITATE CU SEV ȘI CĂ EVALUATORUL VA ESTIMA GRADUL DE ADECVARE AL TUTUROR DATELOR DE INTRARE SEMNIFICATIVE.....	7
2. PREZENTAREA DATELOR.....	8
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ.....	8
2.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE.....	8
2.3. DATE DESPRE ZONA, ORAȘ, VECHIME ȘI AMPLASARE.....	8
2.4. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT. LOCALIZARE ȘI DETALIU.....	8
2.5. DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRIILOR.....	8
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	9
4. EVALUARE.....	11
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATA CA FIIND CONSTRUITA.....	11
4.2. VALOAREA REDEVENȚEI MINIME ANUALE.....	11
4.3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	13
5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	16
5.1. RECONCILIAREA VALORILOR.....	16
5.2. CONCLUZII ȘI ALTE MENȚIUNI ȘI EVENTUALA DURATA DE EXPUNERE A PROPRIETĂȚII PE PIAȚĂ.....	16
6. ANEXE.....	17
6.1. DOCUMENTE PRIVIND DESCRIEREA JURIDICĂ A PROPRIETĂȚII.....	17
6.2. DOCUMENTE PRIVIND DESCRIEREA TEHNICĂ A PROPRIETĂȚII.....	19
6.3. FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂȚII.....	20
6.4. LOCALIZAREA PROPRIETĂȚII.....	21
6.5. ALTE INFORMAȚII ȘI DOCUMENTE CONSIDERATE RELEVANTE EVALUĂRII.....	22

 M. Căntăre

## 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1.1. Identificarea evaluatorului

**Prestator / Evaluator:** SC Office Evcad SRL – nr. autorizație 0086 / 2021  
**Cod de înregistrare fiscala** RO 29352960  
**Adresa:** Timișoara Str. Ghirodei nr. 24 Județul Timiș  
**Adresa lucrativa (Birou):** Timișoara Str. Eugeniu de Savoya nr 11 ap 9  
**Date de contact:**  
**Telefon:**  
**Telefon Mobil:** +40722151088  
**Email:** contact@officeevcad.ro

### 1.2. Identificarea clientului

**Client:** Comuna Covasint  
**Adresa:** Loc. Covasânt, str. C. Micloși, Nr.23  
**Reprezentat prin:** Oneț Marius Silviu  
**Date de contact:**  
**Telefon / Fax:** 0257385005  
**Telefon Mobil:**  
**Email:** covasant@ar.e-adm.ro  
**Utilizatori desemnați:** Consiliul local Cenei, Comuna Covasint, orice alte părți direct implicate in administrarea dreptului de proprietate

### 1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați

**Alți utilizatori desemnați:** Raportul va fi predat la beneficiar  
 orice alte persoane interesate direct implicate in administrarea sau proprietățile subiect

### 1.4. Activul (activele) supus(e) evaluării

Denumire bun	Adresa	Carte Funciara	Nr. Cadastral	Descriere
Tip proprietate: Ap 1 in clădire Dispensar	Loc. Covasint, Nr. 319/b, Ap. 1	300112-C1- U3 Covasint	Top: 385- 386/b/I-II/a	Spațiu cu destinație de cabinet medical compus din încăpere cabinet, 1/2 încăpere sala de așteptare și 1/2 sala tratament Clădire regim P cu fundație din cărămidă cu structura portanta din cărămidă având planșee din lemn. Finisajele sunt clasice cu pardoseli mixta din gresie, beton, mozaicate. Peretii interiori sunt vopsiți cu lavabile. Acoperișul este pe o structura din lemn cu invelitoare de țigla, la exterior clădirea este tencuita și spota cu vâruiele clasice de tip praf de piatra. Tâmplăria este din PVC cu geam termosistem. Instalațiile clădirii sunt apa, curent electric, canalizare. In lipsa unor astfel de constatări de specialitate privind starea generala apreciata este - SATISFACATOARE

**Clădiri sau construcții:** Apartament in clădire cu cota de teren

**Alte componente ale proprietății :** n.c.

**Dreptul de proprietate asupra componentelor adiacente conform document de proprietate:** n.c.

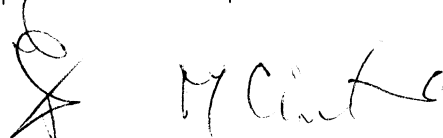
### 1.5. Moneda evaluării

Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare sunt prezentate in Lei (RON) la cursul de schimb din data evaluării conform BNR. Valorile exprimate reprezintă valori care nu includ eventuale taxe, aferente proprietății imobiliare evaluate și considerata a fi plătită integral (cash), fără condiții de plata deosebite (rate, leasing etc.).

### 1.6. Scopul evaluării

Evaluarea in prezentul raport este ceruta pentru concesiunare. Astfel scopul evaluării este evaluarea pentru a informa proprietarul cu privire la valoarea minima de redevență anuală pentru proprietățile subiect.

Potrivit Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2020, Valoarea de piață „este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate in cunoștința de cauza și hotărâte, care reflecta interesele acelor părți.” Totodată, Potrivit Standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2020, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar



putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

### 1.7. Tipul / tipurile valorii utilizat(e).

Un tip al valorii poate fi inclus în una din cele trei categorii principale:

(a) prima se referă la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială. În această categorie se încadrează valoarea de piață, așa cum este definită în aceste standarde;

(b) a doua implică estimarea beneficiilor pe care o persoană sau o entitate le va obține din deținerea unui activ. Valoarea este specifică pentru acea persoană sau entitate și poate să nu aibă nici o influență pentru participanții de pe piață. În această categorie se încadrează valoarea de investiție și valoarea specială, așa cum sunt definite în aceste standarde;

(c) a treia se referă la estimarea prețului care ar fi convenit, în mod rezonabil, între două părți specifice, pentru schimbul unui activ. Deși s-ar putea ca părțile să fie independente între ele și negocierea să fie nepărtinitoare, nu este necesar ca activul să fie expus pe piață, iar prețul convenit poate fi unul care reflectă mai degrabă avantajele sau dezavantajele specifice ale proprietății pentru părțile implicate decât cele de pe piață, în ansamblul ei. În această categorie se încadrează valoarea justă, așa cum este definită în standardele de evaluare din România.

*Evaluatorul a estimat valoarea de piață pentru proprietățile nespecializate și așa cum este aceasta prevăzută în Standardele de evaluare a bunurilor – Valoarea de piață (care are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR) ca fiind criteriu riguros de evaluare.*

In cazul de fata având in vedere scopul evaluării, conform solicitării clientului evaluatorul, a stabilit valoarea de piata.

- Standardele de Evaluare a bunurilor - ediția 2020;

#### Standarde Generale

- SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru General)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare (IVS 105)

#### Standarde pentru active – Bunuri Imobile

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

#### Ghiduri pentru active – Bunuri Imobile

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Metodologia de evaluare, este realizată în lumina standardului SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare.

Valoarea de piață este definită în **SEV 100 - Cadru General**. Cadru general al SEV ANEVAR 2020 cuprinde definiții, principii și concepte de evaluare general acceptate pe care se bazează Standardele Internaționale de Evaluare. Acest "Cadru general" ar trebui să fie luat în considerare și aplicat atunci când sunt urmate standardele individuale și aplicațiile evaluării. În privința costurilor de tranzacționare valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. În astfel de cazuri, se impune luarea în considerare a chiriei de piață sau, dacă chiria contractuală nu diferă de chiria de piață, a chiriei contractuale.

Metodologia de evaluare în vederea raportării financiare este reglementată de Standardele de evaluare a bunurilor – Proprietățile nespecializate și cele specializate, vor fi evaluate pe baza **valorii de piață** conform Standardelor de evaluare a bunurilor (ed. 2020).

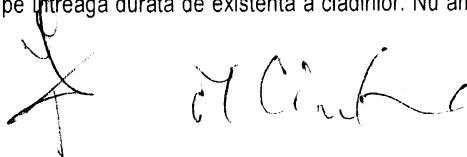
În aceste condiții evaluatorul a estimat **valoarea de piață a proprietăților nespecializate**, așa cum este aceasta prevăzută în SEV 100 (caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR) ca fiind criteriul riguros de evaluare.

### 1.8. Data evaluării

Evaluarea a fost realizată în data de 19.04.2021, la un curs valutar 1 Euro = 4,9261 lei.

### 1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Nu am primit în cadrul inspecției sau în etapele de investigare cartea tehnică a imobilelor sau alte informații din care să reiasă anul PIF sau orice alte reparații, sau modernizări aduse bunurilor subiect pe întreaga durată de existență a clădirilor. Nu am primit fișele



mijloacelor fixe privind înregistrarea în evidența tehnic operativă a tuturor investițiilor, modernizărilor, reparărilor și a depreciierilor succesive înregistrare pentru fiecare bun.

#### 1.10. Natura și sursele de informații pe care s-a bazat evaluarea

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse solului / subsolului.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informații privind situația juridică a proprietății puse la dispoziție de către proprietar, informații privind istoricul proprietății subiect din aceleași surse de informare;
- Standardele de Evaluare a bunurilor 2020;
- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori locali, agenții imobiliare, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Site-uri imobiliare.

#### 1.11. Ipoteze semnificative și / sau ipoteze speciale semnificative

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

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

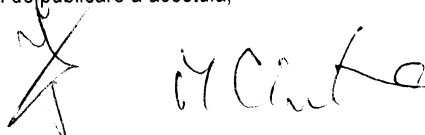
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către Comuna Covasint, fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate asupra proprietății subiect este considerat valabil și market-abil;
- Se prezuma că toate documentele privind dreptul de proprietate sunt conforme cu realitatea;
- Se prezuma că toate documentele tehnice, reflectă realitatea privind proprietatea subiect, fără nici o abatere de la documentația tehnică;
- Se prezumă că proprietarii dețin dreptul de proprietate asupra bunurilor subiect, acestea constând în apartament în clădire istorică, spațiu cu altă destinație conform documentație;
- Se prezuma că extrasul de Carte Funciara pus la dispoziție și atașat prezentului reflectă realitatea valabilă la data evaluării;
- Proprietatea ocupată de proprietar se evaluează luând în considerare o posesie liberă (vacantă) și cea mai bună utilizare a proprietății (administrativ în utilizarea actuală). Această considerație nu exclude proprietarul ca parte a pieței, dar separă valoarea proprietății de orice avantaj special ce rezultă din ocuparea de către proprietar;
- Valoarea estimată exprimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării, cât și o perioadă de timp după data acesteia având în vedere fluctuațiile pieței specifice;
- Valoarea amplasamentelor este estimată la data evaluării pentru stadiul suprafețelor aferente conform planului cu măsurători puse la dispoziție, dar și situația prezentată de către proprietari și a tuturor celorlalte informații menționate de către beneficiar;
- Valoarea loturilor de teren aferent este exprimată ca fiind estimată conform documentelor de proprietate, având în vedere datele privind parcelele teren în cote de proprietate;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat o analiză a construcțiilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului constructiv;
- Situația actuală a activului și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.

#### 1.12. Tipul raportului care va fi elaborat

Evaluatorul a utilizat un format de raport în forma scrisă, conform cu standardele de evaluare a bunurilor ediția 2020 ANEVAR în vigoare la data elaborării prezentului. În acest tip de format este prezentată atât în mod sintetic cât și în mod detaliat - descriptiv, modalitatea de stabilire a opiniei evaluatorului scopul raportului cu toate ipotezele avute în vedere în stabilirea valorii și anexele raportului care conțin fundamentarea opiniei.

#### 1.13. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;





- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanta sau sa depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul societății, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.
- În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta data, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.
- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

*Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la pct. 2.2. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.*

#### 1.14. Faptul că evaluarea se va realiza în conformitate cu SEV și că evaluatorul va estima gradul de adecvare al tuturor datelor de intrare semnificative

Activitatea de evaluare și modalitatea de organizare/ funcționare a profesiei de evaluator autorizat este reglementată în baza Ordonanței Guvernului nr. 24/2011, aprobată prin Legea nr. 99/2013, sub autoritatea Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2020, în vigoare începând cu data de 1 septembrie 2020.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat și verificat la cerere, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2020.

- Datele privind dreptul de proprietate de baza ca date de intrare sunt considerate ca fiind adecvate în totalitate fiind informații colectate din documente sau copii ale documentelor de proprietate (gradul de adecvare fiind considerat acceptabil)
- Informațiile tehnice principale privind identificarea caracteristicilor proiectate și omologate, ca date de intrare sunt considerate ca fiind adecvate în totalitate fiind informații colectate din documente sau copii ale documentelor de proprietate (gradul de adecvare considerat ca acceptabil)
- Informațiile tehnice secundare privind identificarea caracteristicilor de depreciere fizică și morală (inclusiv a identificării inventariate a daunelor constatate în cadrul inspecției) sunt considerate ca fiind adecvate în mod parțial fiind informații colectate de evaluator (gradul de adecvare considerat ca acceptabil).



## 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.

Denumire bun	Adresa	Carte Funciara	Nr. Cadastral
Ap 1 in clădire Dispensar	Loc. Covasint, Nr. 319/b, Ap. 1	300112-C1-U3 Covăsint	Top: 385-386/b/I-II/a

În prezentul raport de evaluare s-a evaluat dreptul deplin de proprietate conform.

### 2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost solicitate la evaluare bunuri care sa fie parte componenta a proprietății subiect asupra cărora sa fie solicitate o valoare distincta, individuala.

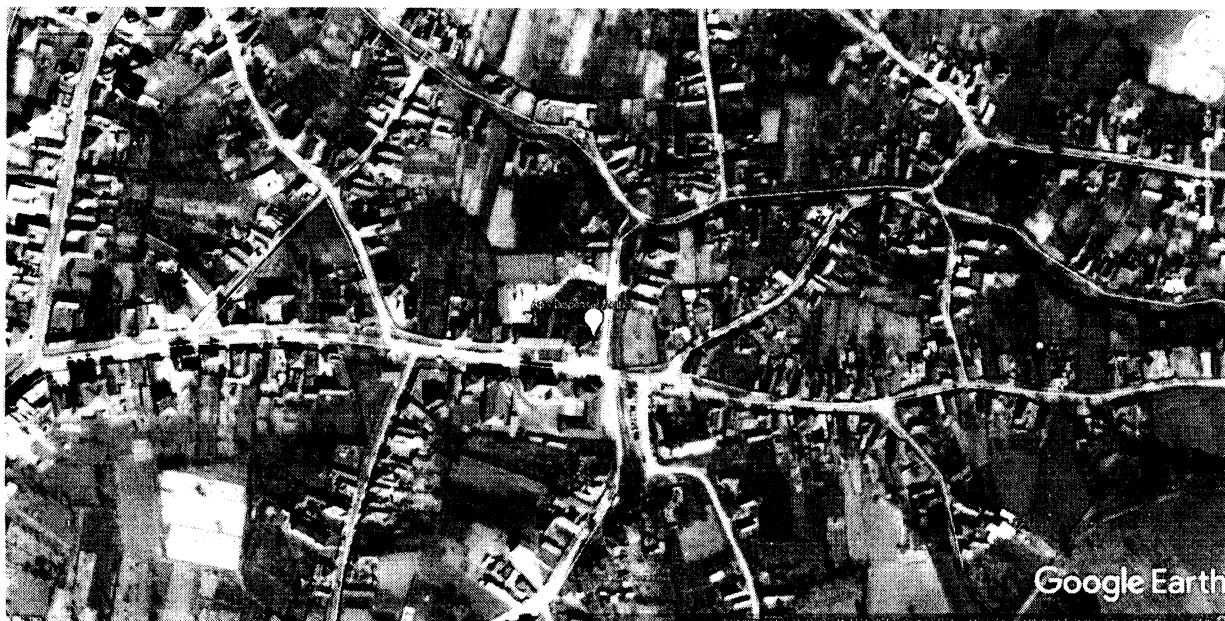
### 2.3. Date despre zona, oraș, vecinătăți si amplasare

Regiunea de Vest este o regiune de dezvoltare a României, creată în 1998. Ca și celelalte regiuni de dezvoltare ale României, nu are puteri administrative, funcțiile sale principale fiind coordonarea proiectelor de dezvoltare regională și absorbția fondurilor de la Uniunea Europeană. Regiunea de dezvoltare Vest cuprinde teritoriile a patru județe: Timiș, Arad, Caraș-Severin și Hunedoara. În domeniul economic,

Județul Arad este situat în vestul României și cuprinde teritorii din regiunile istorice Crișana și Banat. Județul Arad se învecinează cu județul Bihor la nord și nord-est, cu județul Alba la est, cu județul Hunedoara la sud-est, cu județul Timiș la sud și cu Ungaria la vest. Suprafața pe care se întinde este de 7754 kmp. Din punct de vedere administrativ, Județul Arad cuprinde, 10 orașe (din care 1 municipiu), 68 de comune și 270 de sate (2004). Străbătut de râul Mureș, teritoriul său este cuprins în proporție de aproximativ 3/4 în regiunea Crișana, restul fiind în cadrul regiunii Banat. Reședința de județ se află la Arad.

Principalele ramuri industriale sunt construcția și reparația materialului rulant (Astra Vagoane Arad, Astra Vagoane Călători), industria constructoare de mașini, producția de aparatură și instrumente de măsură, industria confecțiilor, industria produselor alimentare, industria de prelucrare a lemnului.

### 2.4. Informații despre amplasament. Localizare si detalii.



### 2.5. Descrierea construcțiilor si amenajărilor

Denumire bun	Adresa	Carte Funciara	Nr. Cadastral	Arie construita	Arie Utila	Spatii comune	Total Aria utila	Anul estimat PIF Cladire	Descriere
Ap 1 in clădire Dispensar	Loc. Covasint, Nr. 319/b, Ap. 1	300112-C1-U3 Covăsint	Top: 385-386/b/I-II/a	70.00	29.15	21.33	50.48	1901	Spatiu cu destinatie de cabinet medical compus din Incapere cabinet, 1/2 incapere sala de asteptare si 1/2 sala tratament Cladire regim P cu fundatie din caramida cu structura portanta din caramida avarid plansee din lemn. Finisajele sunt clasice cu pardoseli mixta din gresie, beton, mozaicate. Peretii interiori sunt vopsiti cu lavabile. Acoperisul este pe o structura din lemn cu invelitoare de tigla la exterior cladirea este tencuita si spota cu varuelli clasice de tip praf ne piatra. Tampliana este din PVC cu geam termosistem. Instalatiile cladirii sunt apa, curent electric, canalizare. In lipsa unor astfel de constatari de specialitate privind starea generala apreciativa este - SATISFACTOARE

### 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza de piață respectiv vandabilitate, în evaluare, are un grad aparte de unicitate deoarece se impune analizarea pieței posibilităților comparatori respectiv vânzători dar și piața utilizatorilor. Astfel delimitarea piețelor în evaluare are două părți principale:

- Analiza pieței utilizatorului care include proprietarii, ocupanții și concurența;
- Analiza pieței comparatorului / vânzătorului;
- Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii;

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix;
- piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

#### Definirea proprietății

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăților. Aceasta este formată din Clădiri vechi tip casa situate central în cadrul localității cu destinație SAD utilizare de cabinet medical, în zone cu specific rezidențial / administrativ, aceste tranzacții fiind influențate de toate condițiile și implicațiile piețelor specifice.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca **pieța proprietăților de tip apartamente în case cu utilizări multiple**, specifică zonelor centrale în interiorul localității.

#### Delimitarea pieței

Având în vedere tipul proprietății dar și caracteristicile permise de lege a unei astfel de investiții, am constatat că piața ar putea avea o dinamică stabilă cu tendințe de stagnare care favorizează doar dezvoltarea pe termen lung și foarte lung. În aria localității, sau pe raza comunei în care se găsește proprietatea subiect, nu am identificat proprietăți comparabile, fiind astfel necesară lărgirea ariei analizare la comuna și satele limitrofe, pentru a putea estima dimensiunea și tendințele pieței specifice.

#### Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietăților analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru apartament în clădire tip casa.

Analiza cererii de proprietăți similare în zona specifică se poate efectua prin identificarea societăților comerciale sau persoanelor fizice care ar putea avea un asemenea tip de cerere:

- a) Societăți comerciale românești pentru desfășurarea de activități de investiții;
- b) Societăți comerciale românești pentru desfășurarea de activități comerciale de desfacere;
- c) Societăți străine pentru desfășurarea de activități de investiții;
- d) Societăți străine pentru activități comerciale;
- e) Persoane fizice pentru desfășurarea de activități de investiții.

Cu toate acestea cea mai întâlnită cerere care poate fi identificată este cea manifestată de persoane juridice pentru utilizarea proprietăților subiect pentru desfășurarea de activități comerciale – desfacere produse.

La data evaluării conform informațiilor puse la dispoziție de proprietar dar și din analiza efectuată pe piața locală nu rezultă o cerere identificată clar pentru a putea identifica apartenența la destinația atribuită spațiului clădirii subiect.

#### Analiza ofertei competitive (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta în privința unei astfel de proprietăți este suficientă pentru a exprima o opinie și pentru a putea analiza în detaliu avantajele unei astfel de investiții.

În cadrul analizei ofertelor identificate pe aria de piață selectată am avut în vedere factori precum utilitatea și raritatea care influențează oferta competitivă de pe piață, ceea ce înseamnă că prin prisma analizei pieței am urmărit:

- proprietăți cu utilitate similară (definite la piața specifică), dar și percepția pieței cu privire la plusul sau minusul în utilitate (efect al plusului/minusului de valoare);
- nivelul ofertei curente și viitoare pe toate segmentele ei (imobil la stadiul final, în fază de construire, în fază de proiect, terenuri avizate, imobile cu posibilități de reconversie);

Astfel în urma analizei și a tendinței de concurență între proprietatea subiect și proprietățile comparabile identificate respectiv situația în care dacă ele ar fi expuse în paralel pe piață am observat o tendință de limitare a ofertei pe piața de închiriere a proprietăților de tip spații comerciale sau cu altă destinație provenite din conversie clădire cu funcțiuni administrative sau rezidențiale, în stagnare, având în vedere că cererea pentru un bun, în cazul de față SAD, este creată de utilitate și este direct afectată de raritatea proprietății.

Echilibrul pietei

În ultima perioadă a acestui an având în vedere condițiile mediului de afaceri, piața specifică a cunoscut o stagnare a cererii, având în vedere restricțiile care se adresează tipului de necesitate locală pentru astfel de utilitate care i-l face indispensabil pentru comunitatea locală dar și prin reglementări locale sau centrale în baza legii. Astfel în situația dată au fost analizate și proprietăți comparabile pretabile altor tipuri de activități, care suportă conversie imediată și pentru a putea fi utilizate în alt domeniu de activitate sau conexas la activitatea curentă desfășurată.

Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul consideră că piața proprietăților imobiliare specifice bunurilor supuse evaluării se caracterizează printr-un nivel nesustenut al cererii, ceea ce poate fi numită o **pieța a comparatorilor**.

Datorită dezvoltării, piața unor astfel de proprietăți în opinia evaluatorului se află în declin, nefiind identificate un număr suficient de comparabile pentru astfel de proprietăți, și nici o cerere susținută pentru a da suficiente garanții pe termen lung. În opinia evaluatorului prețul mediu al chiriei de piață se situează în intervalul 1 – 1.5 euro /mpAu /lună.



## 4. EVALUARE

### 4.1. Cea mai buna utilizare a proprietății considerata ca fiind construita

In analiza celei mai bune utilizări a proprietății construite evaluatorul aplica cele 4 teste:

- permisibila legal;
- fizic posibila;
- fezabila financiar;
- maxim productivă. este maxim productiva se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații)

In analiza proprietății construite accentul nu se pune pe utilizările alternative, ci pe trei posibilități:

- continuarea utilizării existente;
- modificarea utilizării existente (conversie);
- demolarea si redevoltarea terenului;

Cea mai buna utilizare, având in vedere restricțiile zonei dar si poziționarea într-o zona centrala a localității am avut in vedere următoarele:

Tipul de utilizare reprezintă elementul esențial in estimarea valorii proprietății, mai precis localizarea, dar si nivelul dotărilor obiectivul evaluatorului constând in găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietății.

Stadiul actual al proprietății, considerăm ca informațiile colectate in cadrul acestei etape a procesului de evaluare, sunt suficiente astfel încât să permită identificarea și descrierea adecvată a proprietății în cadrul raportului de evaluare si dezvoltarea unei opinii necesară și adecvate, pentru a putea ajusta si face comparații pertinente în evaluarea proprietății in cadrul analizei *celei mai bune utilizări* a proprietății construite.

In cadrul analizei celei mai bune utilizării a proprietăților subiect, având in vedere premisele dar si scopul evaluării, clădirea de tip spațiu – cabinet medical, se prezuma a fi cea mai bună utilizare, totodată având in vedere si faptul ca nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării, având in vedere localizarea dar si destinația data de proprietar la data evaluării, astfel clădirea subiect este evaluata ca si spațiu comercial, in utilizarea curenta.

### 4.2. Valoarea redevenței minime anuale

In evaluarea proprietății subiect au fost avute in vedere valoarea proprietății cu potențial de a genera venituri este estimată în relație cu beneficiile viitoare anticipate care pot fi obținute din exploatarea acesteia (conform principiului anticipării).

Având in vedere faptul ca din informațiile puse la dispoziție privind valoare de inventar de unde rezulta ca aceasta valoare provine din reevaluare patrimoniu la nivelul anului 2019, dar si a faptului ca nu exista indicii clare sau alți factori fizici privind proprietatea subiect ca valoarea înregistrata in contabilitatea ar fi suferit modificări care sa influențeze semnificativ valoarea de piață la data evaluării am avut in vedere valorile puse la dispoziție de beneficiar. Astfel valoarea contabila a clădirii având nr. 11 de inventar, este de 45.700 lei si valoarea contabila aferenta cotei de teren având nr. 11 de inventar este de 11.000 lei, rezultând o valoarea a proprietății de 56.700 lei.

Pentru evaluarea proprietăților imobiliare generatoare de venituri, mici și medii, cea mai utilizată metodă din cadrul abordării prin venit este metoda capitalizării directe a venitului rămas la dispoziția proprietarului din exploatarea proprietății. Capitalizarea directă este o metodă utilizată pentru a converti venitul dintr-un singur an într-o indicație a valorii proprietății, într-un singur pas, utilizând una dintre cele două proceduri:

- 1) prin împărțirea venitului estimat cu o rată de capitalizare adecvată acestui tip de venit, sau
- 2) prin înmulțirea venitului estimat cu un factor corespunzător (multiplicator al venitului).

In cazul primei proceduri de determinare a valorii  $V_p = VNE / c$ , unde  $V_p$  – este valoarea proprietății,  $VNE$  – venitul net estimat (in cazul nostru la 12 luni) si  $c$  este capitalizarea,

#### **Etapele aplicării metodei capitalizării directe a venitului sunt:**

1. Se estimează venitul brut potențial (VBP) generat de proprietate prin închiriere, în condițiile unui grad e ocupare a proprietății de 100%;
2. Se estimează venitul brut efectiv (VBE) prin ajustarea venitului brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei;
3. Se estimează venitul net din exploatare (VNE) prin deducerea din venitul brut efectiv a cheltuielilor de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului;
4. Se estimează rata de capitalizare (c) corespunzătoare tipului de venit utilizat;
5. Se împarte venitul net din exploatare la rata de capitalizare (VNE/c) și se obține o indicație cu privire la valoarea proprietății imobiliare;

Având in vedere formula estimării valorii proprietății:

$$V_p = \frac{VNE}{c}$$




putem totodată spune ca :


$$VN = VNE = Vp \times c$$

Unde VN – reprezintă venitul total anual posibil obținabile asimilat redevenței totale anuale.

In vederea utilizării formulei de calcul de mai sus am determinat rata capitalizării venitului astfel:

Rata fără risc a fost asimilată conform indicațiilor de calculație a revistei Valoarea Q1 2021 conform publicației statistice a Băncii Centrale Europene a statisticilor privind ratele dobânzilor la obligațiuni de stat pe termen lung – 10 ani conform: [https://www.ecb.europa.eu/stats/financial\\_markets\\_and\\_interest\\_rates/long\\_term\\_interest\\_rates/html/index.en.html](https://www.ecb.europa.eu/stats/financial_markets_and_interest_rates/long_term_interest_rates/html/index.en.html)

Astfel la nivelul lunii Martie 2021 rata pentru obligațiuni de stat fără risc este de : 2,96



Statistical Data Warehouse Printout

Period	Romania: Long-term interest rate for convergence purposes - Unspecified rate type, Debt security issued, 10 years maturity, New business coverage, denominated in Romanian leu - Unspecified counterpart sector	Period-to-period change
	Percent	
2021:Mar	2,96	0,31

Având în vedere ca în compunerii ratei de capitalizare investitorul își asumă o serie de riscuri investiționale am estimat de asemenea și posibilele influențe ale acestor riscuri conform unei scări propuse astfel :

*pe o scala de la 0,25 - risc foarte scăzut; 0,5 - risc mediu ponderat; 0,75 - risc crescut; 1 - risc ridicat; 2 - risc foarte ridicat*

Estimare riscuri ale investiției			
1	Riscul privind Modificarea pretului chirie	risc estimat - scăzut	0,50
2	Riscul de neînchiriere coroborat cu capacitatea economică financiară a posibililor ofertanți	risc estimat - mediu	0,00
3	Riscul privind încărcarea factorilor de mediu	risc inexistent	0,00
4	Riscuri privind condiții specifice impuse de natura bunurilor subiect	risc estimat - scăzut	0,25
5=1+2+	TOTAL RISCURI EXTERIOARE		0,75
6	Riscuri neidentificate	-	0,00
7=6	TOTAL RISCURI INTERIOARE		0,00
8=5+7	Marimea riscului global TOTAL RISC PRIVIND INVESTIȚIA = R		0,75

Am avut în vedere în compunerea ratei de capitalizare și rata inflației având în vedere că inflația reprezintă fenomenul de creștere generalizată a prețurilor bunurilor și serviciilor din economie, ceea ce implică o scădere a puterii de cumpărare a banilor și deci a veniturilor. Ca urmare, prin intermediul ratei inflației se măsoară nivelul scăderii puterii de cumpărare a banilor.

Sursa pentru rata inflației proiectate, ținta prognozată pentru anul 2021 este pe site-ul BNR – de 2.5 <https://www.bnr.ro/Proiectii-BNR-6152-Mobile.aspx>



Astfel având în vedere valorile estimate ale ratelor dar și valorile contabile, invariabile privind date din contabilitatea entității, am estimat redevența aferentă pentru proprietatea subiect :

Zone		(valori)
Nivel		Minime
Suprafata cladire	mp Arie utila	50,48
Valoare contabila Cladire		45.700 lei
Valoare contabila Teren		11.000 lei
Valoare contabila de referinta proprietate		56.700 lei
Rata de capitalizare fara risc	obligatiuni - rate de referință YTM RO la 10 ani /RON 03.2021 din date preluate de pe site-ul Băncii Centrale Europene	2,96%
Rata inflatiei	Ri 2021 (sursa proiectie BNR)	2,5%
Riscul global		0,75%
Rata de actualizare asimilata capitalizarii	c	6,2%
Venitul net efectiv	VNE = Vp x c	3.521,07 lei
Cheltuieli operationale		- lei
Venit Brut anual efectiv estimat		3.521,07 lei
Valoare estimata de piata euro / mpAu / an		69,75 lei
r - redeventa minima propusa (lei / mpAu) / an		69,75 lei
<b>r - redeventa minima propusa (lei) / an</b>		<b>3.521 lei</b>

#### 4.3. Evaluarea proprietății

Pentru determinarea valorii de piață a proprietății subiect exprimate prin prezentul raport au fost aplicate următoarele abordări:

- abordarea prin Cost

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea de piață estimată.

##### 4.3.1. Abordarea prin cost

Procedura de evaluare a clădirii, presupune parcurgerea următoarelor etape:

- validarea datelor din documentele existente;
- inspecția construcțiilor;
- evaluarea propriu-zisă.

Aplicarea acestei metode implică următorii pași:

1. Determinarea valorii de înlocuire
2. Estimarea deprecierei acumulate
3. Determinarea valorii rămase actualizate a construcțiilor prin scăderea deprecierei acumulate din valoarea de înlocuire.

Estimarea costurilor clădirilor se face înțelegând planurile de construcție, specificațiile, materialele și tehnicile de construcții. Clădirile se vor inspecta cu atenție și vor fi descrise complet de evaluator.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și proiecte curente, deci costul unui activ modern echivalent.

Cheltuielile aferente direct construirii clădirilor se numesc costuri directe, iar cele alocate indirect se numesc costuri indirecte. Diferența între costul de înlocuire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului imobiliar, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață.

Estimarea costurilor pentru proprietatea evaluată se realizează prin metoda costurilor segregate. În aceasta metodă se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii și care sunt exprimate în unități de măsură adecvate. Utilizând această metodă, evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera, utilaje și transporturi legate de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață. De exemplu, costul se poate aplica pe baza unui "mp" de pardoseală, metru liniar de perete de o anumită înălțime, etc.

**Costul de înlocuire brut** - reprezintă costul estimat pentru a înlocui la prețurile curente de la data evaluării o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectură, planuri de calitate și manoperă, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Pentru determinarea valorii unitare și totale a fiecărui obiect de construcții ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind localul ce urmează a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnice constructive ale clădirii;
- cercetarea obiectului la față locului prin efectuarea de măsurători pe teren și stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea

stării tehnice a clădirii și a subsansamblelor componente;

**Deprecierea** - reprezintă o pierdere de valoare față de **costul de înlocuire brut** ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe. Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- **uzura fizică** - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură, etc.
- **neadecvarea funcțională** - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate.
- **depreciere din cauze externe** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea, etc.

În lipsa unor date suficiente pe piața în aria analizată a fost aplicată abordarea prin cost pentru a estima valoarea clădirii (apartamentului) subiect pentru a obține suficiente indicații privind variația valorii de piață față de valoarea contabilă la data prezentului. Astfel:

- am estimat valoarea de Cost de înlocuire net a clădirii la costul de "nou"

FISA NR. 1 - Ap Dispensar

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stara Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou luorat / executat (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	INV7KG	Invelitoare tigla profilata ceramica pe sarpanita din lemn ecarisat. include si costul gheburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	S	70	400 35	28.024 50	100 00	28.025	0	1	37
2	ELINGR	Instalati electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	S	70	114 79	8.035 30	100 00	8.035	0	1	37
3	LAVWC	Lavoar + WC (obisnute)		ansamblu	S	1	1.565,83	1.565,83	100 00	1.565	0	1	37
4	FCBSV2	Fundatie beton simplu 0.50 x 1.20 m		Ac zona fara subsol	S	70	479 28	33.549 60	100 00	33.550	0	1	11
5	ZIDCAR3TFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 37 5 cm - include stalpisorii - centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd	S	70	990 23	69.316 10	100 00	69.316	0	1	16
6	FVINAR	Finisaj cu tencuiala driscuta si vinarom		mp fatada	S	70	198 42	13.889 40	100 00	13.889	0	1	36
7	FINEMAGP	Finisaj interior cladire magazin parter fara subsol - zugraveli, gresie in magazin, mozaic in depozit, vitrine aluminiu cu geam termopan		mp Ad	S	70	679 03	47.532 10	100 00	47.532	0	2	100
8	CHFOBO	Chiuveți fonta + baterie amestec (sanitare obisnute)		ansamblu	S	1	1.199 31	1.199 31	100 00	1.199	0	1	37
TOTAL FISA								203.112		203.112	0		

Note

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje. Coef. recapit. deviz analitic. Coef. chelt. indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluării si corectat cu coef. pt. dist. transp. si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluării

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C rezidentiale"; 2 = "CI-CR C industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MTK si constructii speciale"; 4

- Metoda costurilor segregate / IROVAL; 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL; 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C; 7 - COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE

- ADRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2020-2021) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Având deprecierea estimată astfel:

FISA NR. 1 - Cladire corp dispensar UMAN

Nr. crt.	Descrierea	Anul construct.	Anul eval.	Cost de nou (Lei)	Durata de Viata Utila (ani)	Valoarea fizica Unitara actuala (lei)	Cost cu tariful de reparatii sau amenajari (lei)	Nr. Ani achizitionati	VARSTA			DEPRECIERE	
									Cronologica	Efective		Lei	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Sistemul de calcul colozare				Inspectie	Valoare Calcul fise Eval.	Normative	6 = 4 / 5	Inspectie	8 = 7 / 6	9 = 2 - 3	10 = 9 - 8	11 = 10 x 4 / 5	12 = 11 / 4
1	Infrastructura	2021	1901	33.549,60 lei	100	335,50 lei	- lei	0	120	100	100	33.549,60 lei	100,00%
2	Suprastructura	2021	1901	69.316,10 lei	100	693,16 lei	- lei	0	120	100	100	69.316,10 lei	100,00%
3	Finisaj interior	2021	2000	47.532,10 lei	80	594,15 lei	- lei	0	21	21	21	12.477,18 lei	26,25%
4	Finisaj fatada	2021	2000	13.889,40 lei	60	231,49 lei	- lei	0	21	21	21	4.861,29 lei	35,00%
5	Acoperis / Invelitoare	2021	1901	28.024,50 lei	80	350,31 lei	28.024,50 lei	80	120	40	40	14.012,25 lei	50,00%
6	Instal. Electrice Function.	2021	2000	8.035,30 lei	35	229,58 lei	- lei	0	21	21	21	4.831,18 lei	60,00%
8	Instal. sanitare Function.	2021	2000	2.765,14 lei	45	61,45 lei	- lei	0,00	21	21	21	1.290,40 lei	46,67%
TOTAL				203.112,14 lei			28.024,50 lei					140.877,09 lei	69,36%

Valoarea Depreciata		Depreciarea interina		Valoarea CBI (fara TVA)	
Lei	si	Lei	%	Lei	si
11	3	11	11	11	11
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
32.764 lei	12,750%	30%		43.549 lei	6,525%



#### 4.3.2. Abordarea prin venit

##### Metoda capitalizării directe

Metoda capitalizării directe este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. Transformarea se poate face fie prin divizarea câștigului estimat printr-o rată de capitalizare, fie prin multiplicarea venitului estimat printr-un factor corespunzător de multiplicare (inversul ratei de capitalizare).

Procedura de evaluare are șase etape:

1. estimarea venitului brut anual pentru proprietatea imobiliară dată, adică a cantității, calității și duratei veniturilor previzionate;

2. determinarea venitului brut potențial  $VBP = \text{Chiria brută} * 12$ ;

Venitul brut potențial poate fi determinat pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor obiectivului evaluat, fie identificându-l prin capacitatea beneficiară - veniturile pe care le poate genera proprietatea pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispoziție. În cadrul raportului de evaluare, pentru determinarea VBP se va utiliza nivelul mediu al chiriei pe care o percepe piața proprietăților similare.

3. estimarea venitului brut efectiv ca fiind:

$$VBE = VBP - \text{pierderi din închiriere} - \text{pierderi din neplata și/sau întârzieri la plata chiriei} + \text{alte venituri};$$

4. determinarea venitului net efectiv ca fiind:

$$VNE = VBE - \text{cheltuieli fixe} - \text{cheltuieli variabile} - \text{rezerve pentru reparații capitale};$$

Cheltuielile fixe reprezintă acele cheltuieli independente de veniturile rezultate din închiriere (impozite, taxe, asigurări).

5. estimarea ratei de capitalizare din date recente de piață ale unor proprietăți comparabile cu cea evaluată;

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

Rata de capitalizare este influențată de mulți factori precum: gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației, rate de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani, nivelurile de impozitare practicate etc.

$$c = VNE / PRET$$

Astfel în selectarea ratei de capitalizare estimate am avut în vedere comparabile cu caracteristici similare sau asimilate ca fiind particulare unor proprietăți similare, estimarea ratei de capitalizare a fost asimilată unor apartamente situate în clădiri cu proprietăți multiple cu cote comune unde terenul este în folosință.

6) estimarea valorii proprietății imobiliare evaluate cu ajutorul relației:

$$VNE = \text{Valoarea de piață} \times c \text{ (capitalizarea)}$$

Pentru a estima capacitatea unei proprietăți de a genera venit, evaluatorul trebuie să pornească de la venitul net din exploatare așteptat. Evaluatorul va estima veniturile și cheltuielile după ce a analizat următoarele elemente:

- istoricul veniturilor și cheltuielilor aferente proprietății analizate;
- istoricul veniturilor și cheltuielilor aferente unor proprietăți comparabile;
- contractele de închiriere încheiate recent, cele propuse a fi încheiate și niveluri de chirii cerute pentru proprietatea

analizată și pentru proprietățile competitive;

- gradul de ocupare pentru proprietatea analizată și pentru cele comparabile;
- cheltuielile cu managementul proprietății analizate și celor comparabile;
- date publicate privind exploatarea proprietăților;
- așteptările pieței;

8) estimarea politicii fiscale.

După analiza complexă a proprietății și a informațiilor de piață, evaluatorul poate elabora variante de previzionare a venitului net din exploatare pentru proprietatea evaluată.

Venitul Brut Potențial reprezintă venitul total atribuibil unei proprietăți imobiliare, la grad utilizare 100%, înainte de deducerea cheltuielilor de exploatare. De obicei este luat în considerare la nivelul unui an. VBP include chiria aferentă întregului spațiu, chiria aferentă clauzei de escaladă și orice alte venituri generate de proprietatea imobiliară.

Chiria contractuală este partea din VBP corespunzătoare chiriei stipulate în contractul valabil la data evaluării. Ea poate fi aceeași sau poate fi diferită de chiria care ar putea fi obținută în mod curent pe piața locală. În calcularea chiriei contractuale evaluatorul va face ajustări pentru anumite concesiuni, reduceri sau alte avantaje care ar putea contribui la atragerea unui chirieș. Concesiunile sunt acordate de obicei sub forma scutirii de chirie câteva luni după încheierea contractului dar se pot reflecta și în prestarea unor servicii de către proprietar. De asemenea, se mai pot acorda clauze cum ar fi recunoașterea unor modernizări.

Venitul din chirii pe care o proprietate poate îl poate obține în mod curent pe o piață liberă; este reflectat de chiriile curente care sunt plătite sau care sunt cerute pentru spații comparabile, la data evaluării.

În categoria altor tipuri de venituri intră veniturile generate de exploatarea proprietății imobiliare, care nu sunt asimilate direct chiriilor. Se pot enumera: venituri din servicii prestate chirieșilor, cum ar fi antene colective, comunicații, garaje, centrală telefonică, parcare, etc.

Pierderile prin neocupare și neîncasarea chiriei reprezintă alocări pentru posibile scăderi de venituri din cauza neocupării și neplății chiriei. În multe cazuri, venitul anual încasat este mai redus decât VBP, motiv pentru care este necesară prevederea unor rezerve.



## 5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

### 5.1. Reconcilierea valorilor

Ținând cont de rezultatele obținute precum și de adecvarea, calitatea, relevanta și cantitatea de informații de care s-a dispus pentru evaluarea proprietăților imobiliare, în opinia evaluatorului, valoarea chiriei de piață, pentru proprietățile subiect constând în spațiu cabinet medical cu spații comune:

r - redeventa minima propusa (lei / mpAu) / an	69,75 lei
r - redeventa minima propusa (lei) / an	3.521 lei

### 5.2. Concluzii si alte mențiuni si eventuala durata de expunere a proprietății pe piață

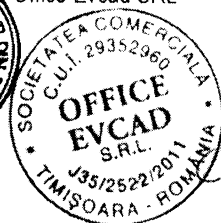
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, Ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea de piață este pretul estimat de tranzacționare a unui bun, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacționării bunurilor subiect;
- valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).



Cu stimă,  
Office Evcad SRL



## 6. ANEXE

## 6.1. Documente privind descrierea juridica a proprietății



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Lipova

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 300112-C1-U3 Covăsint

Nr. cerere 6510  
Ziua 22  
Luna 02  
Anul 2021

Cod verificare

10003821654



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 3625 Covasint

Adresa: Loc. Covasint, Nr. 319/b, Ap. 1, Jud. Arad

Parti comune:

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 385-386/b/l-II/a	70	-	70/365	256/1326	compus din: cabinet medical nr. 1, 1/2 sala asteptare, 1/2 sala tratament

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>1917 / 13/08/2003</b> Hotărare nr. 7/2003;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE preluare - protocol, dobândit prin lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA COVASINT PROPRIETATE PUBLICA OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 3625 Covasint)	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 300112-C1-U3 Comuna/Oraș/Municipiu: Covăsint

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

Unitate individuală, Adresa: Loc. Covasint, Nr. 319/b, Ap. 1, Jud. Arad

Părți comune:

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 385-386/b/II/a	70	-	70/365	256/1326	compus din: cabinet medical nr. 1, 1/2 sala asteptare, 1/2 sala tratament

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **[www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare)**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

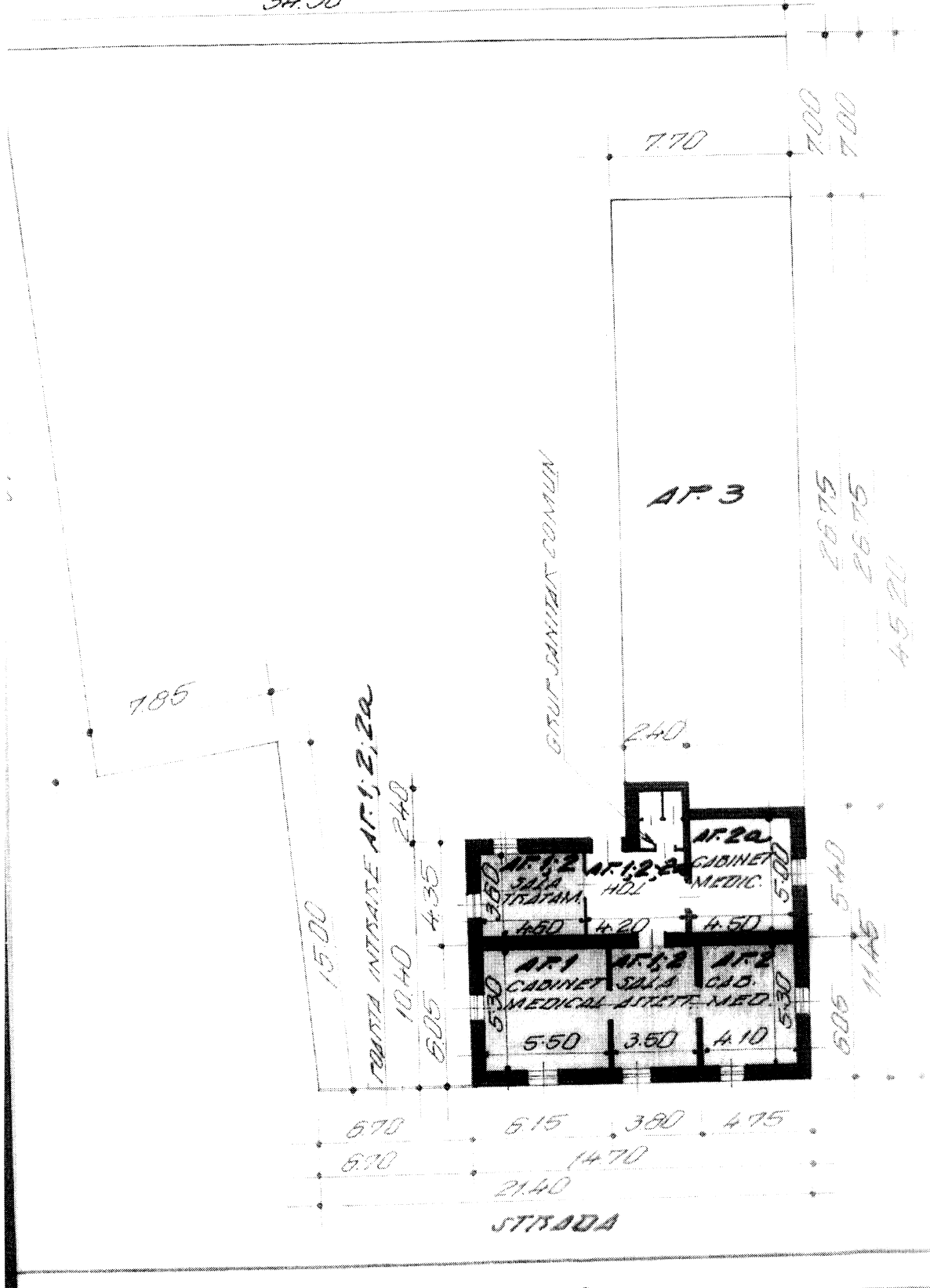
**Data și ora generării,**

22/02/2021, 10:50



6.2. Documente privind descrierea tehnica a proprietății

**DUPA UNIFICARE SI REPARTAMENTARE**  
34.50 SCARA 1:200



*[Handwritten signature]*

6.3. Fotografii ale proprietății

Cabinet Medical

Loc. Covasint, Nr. 319/b, Ap. 1



*[Handwritten signature]*

#### 6.4. Localizarea proprietății



6.5. Alte informații și documente considerate relevante evaluării

[https://www.ecb.europa.eu/stats/financial\\_markets\\_and\\_interest\\_rates/long\\_term\\_interest\\_rates/html/index.en.html](https://www.ecb.europa.eu/stats/financial_markets_and_interest_rates/long_term_interest_rates/html/index.en.html)



Statistical Data Warehouse Printout

Series level information

*Title Complement:* Romania. Long-term interest rate for convergence purposes - Unspecified rate type, Debt security issued, 10 years maturity, New business coverage, denominated in Romanian leu - Unspecified counterpart sector

*Series Key:* IRS.M.RO.LL40.CI.0000.RO.N.Z

*ECB Last update:* 2021-04-14 12:00:54.0

*Unit:* Percent

*Reference area:* Romania (RO)

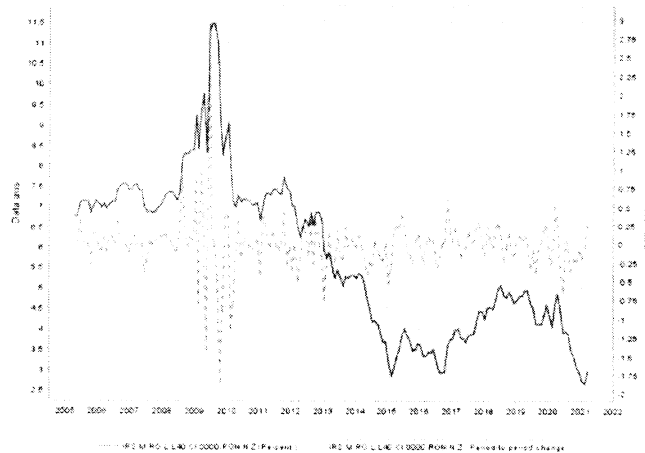
*Breaks:* RO0515DBN0H8 11 04 2005-31 12 2005 RO0515DBN0T3 06 06 2005-31 12 2005 RO0515DBN119 31 12 2005-present RO0515DBN143 31 12 2005-present

*Collection indicator:* Average of observations through period (A)

*Decimals:* Two (2)

*Title:* Long-term interest rate for convergence purposes - 10 years maturity, denominated in Romanian leu - Romania

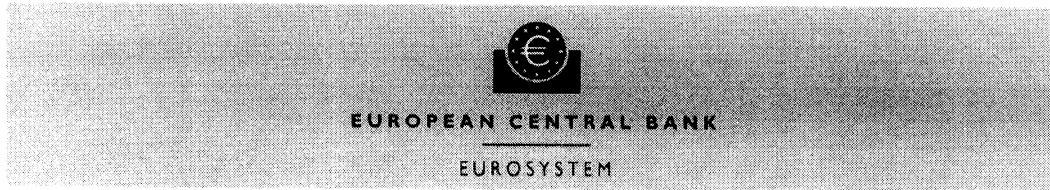
*Frequency:* Monthly



Romania. Long-term interest rate for convergence purposes - Unspecified rate type, Debt security issued, 10 years maturity, New business coverage, denominated in Romanian leu - Unspecified counterpart sector

**Dataset name: Interest rate statistics (2004 EU Member States & ACCBs)**





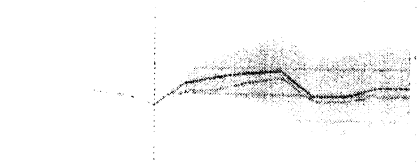
Statistical Data Warehouse Printout

Period	Romania - Long-term interest rate for convergence purposes - Unspecified rate type, Debt security issued, 10 years maturity, New business coverage, denominated in Romanian leu - Unspecified counterpart sector	Period-to-period change
	Percent	
2021Mar	2.96	0.31
2021Feb	2.65	-0.07
2021Jan	2.72	-0.22
2020Dec	2.94	-0.10
2020Nov	3.04	-0.25
2020Oct	3.29	-0.20
2020Sep	3.49	-0.39
2020Aug	3.88	-1.16
2020Jul	3.94	0.05
2020Jun	3.89	-0.65
2020May	4.54	-0.29
2020Apr	4.83	0.27
2020Mar	4.56	0.52
2020Feb	4.04	-0.24
2020Jan	4.28	-0.29
2019Dec	4.57	0.25
2019Nov	4.32	0.20
2019Oct	4.12	0.00
2019Sep	4.12	0.00
2019Aug	4.12	-0.39
2019Jul	4.51	-0.08
2019Jun	4.59	-0.34
2019May	4.93	0.02
2019Apr	4.91	0.11
2019Mar	4.80	0.01
2019Feb	4.79	0.10
2019Jan	4.69	0.09
2018Dec	4.60	-0.18
2018Nov	4.78	-0.12
2018Oct	4.90	0.15
2018Sep	4.75	-0.05
2018Aug	4.80	-0.15
2018Jul	5.05	0.10
2018Jun	4.95	0.26
2018May	4.69	0.23
2018Apr	4.46	-0.07
2018Mar	4.53	0.04
2018Feb	4.49	0.25
2018Jan	4.24	-0.16
2017Dec	4.40	-0.03
2017Nov	4.43	0.26
2017Oct	4.17	0.29
2017Sep	3.89	0.03
2017Aug	3.86	0.02
2017Jul	3.84	0.17
2017Jun	3.67	-0.08
2017May	3.75	-0.04
2017Apr	3.79	-0.20
2017Mar	3.99	0.03
2017Feb	3.96	0.21
2017Jan	3.75	0.02
2016Dec	3.73	0.17
2016Nov	3.56	0.62
2016Oct	2.94	0.02
2016Sep	2.92	-0.01
2016Aug	2.93	-0.21
2016Jul	3.14	-0.34
2016Jun	3.48	0.05
2016May	3.43	0.00
2016Apr	3.43	0.09
2016Mar	3.34	0.01
2016Feb	3.33	-1.27

<https://www.bnr.ro/Proiectii-BNR-6152-Mobile.aspx>

Proiectii BNR  
infectiilor grafice

Proiectii Matematice ale Infectionilor Grafice



Proiectii Matematice ale Infectionilor Grafice

1999 2000 2001 2002

Proiectii Matematice ale Infectionilor Grafice

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
BALTA CĂTĂLIN-GEORGEL

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL  
CIUTINA MARINELA

**CARTUȘ CU PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII  
HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL**

<b>PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR.44/28.05.2021</b>			
<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>Nr. Crt.</b>	<b>Operațiuni efectuate</b>	<b>Data ZZ/LL/AN</b>	<b>Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura</b>
1.	<b>Adoptarea Hotărârii 1)nr.44/2021 s-a făcut cu majoritate</b> <input type="checkbox"/> simplă <input type="checkbox"/> absolută <input checked="" type="checkbox"/> calificată <sup>2</sup>	28.05.2021	
2.	<b>Comunicarea către primar<sup>2</sup></b>	31.05.2021	
3.	<b>Comunicarea către prefectul județului<sup>3</sup></b>	07.06.2021	
4.	<b>Aducerea la cunoștință publică<sup>4</sup>)+5</b>	31.05.2021	
5.	<b>Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual <sup>4</sup>)+5</b>	08.06.2021- 12.06.2021	
6.	<b>Hotărârea devine obligatorie <sup>6</sup>) sau produce efecte juridice<sup>7</sup>), după caz</b>	31.05.2021	

Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

<sup>1</sup>) Art. 139 alin. (1): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.  
(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau instrainarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție.”

<sup>2</sup>) Art. 197 alin. (2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului.”

<sup>3</sup>) Art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării ...

<sup>4</sup>) Art. 197 alin. (4): „Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei.”

<sup>5</sup>) Art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotărârilor ... cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.”

<sup>6</sup>) Art. 198 alin. (1): „Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștința publică.”

<sup>7</sup>) Art. 199 alin. (2): „Hotărârile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.”

<sup>1</sup> Se completează cu numărul și anul hotărârii consiliului local.

<sup>2</sup> Se bifează tipul de majoritate cu care s-a adoptat hotărârea consiliului