

HOTARAREA NR. 46

data de: 31.08.2021

privind aprobarea concesiunii fara licitatie publica a *Cabinetului medicina dentara* catre Cabinet Individual de Medicina dentara Dr. Martian Radu- Ionut si a *Cabinetul medical 2* catre Dr Fabian Maria- medic primar pediatru, din cadrul Dispensarului uman Lunca Muresului potrivit Hotărârii de Guvern nr. 884/2004 privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale

Consiliul Local al comunei Lunca Muresului, Judetul Alba, intrunit azi 31.08.2021, in *sedinta publica ordinara*, a luat in dezbateri urmatoarele:

- proiectul de hotarare initiat de catre primarul comunei Lunca Muresului, insotit de referat de aprobare;

- Raportul de specialitate nr. 2955/20.08.2021 al Compartimentul financiar – contabil, resurse umane, relatii cu publicul, functii publice din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Lunca Muresului,

Vazand:

- cererea Dr. Martian Radu- Ionut, medic – medicina dentara, cu domiciliul in Turda , str Gh. Lazar, nr. 47 jud Cluj, inreg cu nr. 2535/21.07.2021, insotita de actele doveditoare privind exercitarea profesiei in cadrul Cabinetului individual de medicina dentara, CUI 22185660 , punct de lucru in Turda, str V. Alexandri, nr.2, jud Alba, membru al Colegiului medicilor dentisti Cluj Napoca, conform Certificatului seria AHJ nr. 13/13.03.2007, prin care solicita concesiunea *Cabinetului medicina dentara* din cadrul Dispensarului uman Lunca Muresului;

- cererea Dr. Fabian Maria , medic primar pediatru, cu domiciliul in Campia Turzii , str Gheorghe Doja, nr. 16, jud Cluj, inreg cu nr. 2927/17.08.2021 , insotita de actele doveditoare privind exercitarea profesiei, puncte de lucru in Campia Turzii si Ocna Mures , prin care solicita concesiunea *Cabinetului medical 2* din cadrul Dispensarului uman Lunca Muresului;

Avand in vedere:

- *HCL nr. 41/29.07.2021 privind aprobarea concesiunii fara licitatie publica a Cabinetului medical 2 si Cabinetului medicina dentara din cadrul Dispensarului uman Lunca Muresului potrivit Hotărârii de Guvern nr. 884/2004 privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale;*

Tinand cont de prevederile:

-art. 4 alin. 1 și alin. 3 din H.G. nr. 884/2004 privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale, cu modificările și completările ulterioare;

-art. 4 pct. 4.2 din Ordinul comun al Ministerului Sănătății și al Ministerului Administrației și Internelor nr. 946/299/2004 pentru aprobarea modelului cadru al contractului de concesiune în temeiul Hotărârii de Guvern nr. 884/2004 privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale;

În temeiul prevederilor art.129 alin. 1, alin. 2 lit. c și d, alin. 7 lit. c și n, art. 139, art. 196 și urm. din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

HOTARESTE

Art.1. (1) Se aproba concesiunea fara licitatie publica catre Cabinet Individual de Medicina dentara Dr. Martian Radu- Ionut a spatiului cu destinatia de **Cabinet medicina dentara** din cadrul

Dispensarul uman (bunul imobil), situat în localitatea Lunca Muresului, nr. 419, Comuna Lunca Muresului, județul Alba, format din 7 incaperi, din care 5 incaperi comune, în suprafata totală de **46,03 mp**, astfel suprafată 27,31 mp. ocupata exclusiv(cabinet medicina dentara si sala sterilizare) si suprafata comuna de 18,72 mp (sala de asteptare 1/3 ;vestiar 1/3; boxa deseuri medicale 1/3; G.S. personal 1/3; G.S. pacienti 1/3), conform schitei spatiului, care va constitui anexa nr. 1 la contractul de concesiune.

2) Durata concesiunii este 15 ani, de la data incheierii contractului de concesiune, cu posibilitatea prelungirii pentru o perioada cu cel mult jumătate din durata sa initiala, fara a depasi data limita de pensionare conf. art.5 alin (2) din HG nr.884/2004 si art 391 din Legea nr.95/2006 privind reforma in domeniul sanatatii, republicata .

Art.2. (1) Se aproba concesiunea fara licitatie publica catre Dr. Fabian Maria – medic primar pediater a spatiului cu destinatia de **Cabinet medical 2** din cadrul Dispensarului uman (bunul imobil), situat în localitatea Lunca Muresului, nr. 419, Comuna Lunca Muresului, județul Alba, format din 8 incaperi, din care 6 incaperi comune, în suprafata totală de **47,24 mp**, astfel suprafată 21,02 mp. ocupata exclusiv(cabinet medical II si magazia instrumentar) si suprafata comuna de 26,22 mp (sala de asteptare 1/3 ;vestiar 1/3; boxa deseuri medicale 1/3; sala de tratamente ½ cu cabinet medical I; G.S. personal 1/3; G.S. pacienti 1/3), conform schitei spatiului, care va constitui anexa nr. 1 la contractul de concesiune.

2) Durata concesiunii este 15 ani, de la data incheierii contractului de concesiune, cu posibilitatea prelungirii pentru o perioada cu cel mult jumătate din durata sa initiala, fara a depasi data limita de pensionare conf. art.5 alin (2) din HG nr.884/2004 si art 391 din Legea nr.95/2006 privind reforma in domeniul sanatatii, republicata .

Art.2 Redevanta pentru **Cabinet medicina dentara si Cabinet medical 2** este conform art. 4 alin (2) HG nr 884/2004, de **1 euro/mp/an in primii 5 ani**, urmand ca dupa aceasta perioada nivelul minim al redeventei sa se stabileasca de catre concendent, conform unei evaluari, pornind de la pretul pietei, sub care redeventa nu poate fi acceptata. Redevanta obtinuta prin concesiune se face venit la bugetul local al comunei Lunca Muresului.

Art. 3. Se împuternicește Primarul Comunei Lunca Muresului pentru a semna contractele de concesiune, model- cadru conform Ordinului comun al MSMAI nr. 946/299/2004 pentru aprobarea modelului cadru al contractului de concesiune, aprobate prin HCL nr.41/29.07.2021, cu Dr. **Martian Radu- Ionut**, medic – medicina dentara pentru Cabinet medicina dentara si cu Dr **Fabian Maria**-medic primar pediater pentru Cabinet medical 2 din cadrul Dispensarului uman Lunca Muresului;

Art.4 Împotriva prevederilor prezentei hotărâri se poate face contestație în conformitate cu prevederile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

- Prezenta se comunică către: Primarul Comunei Lunca Muresului; Instituției Prefectului - Județul Alba; Compartimentul financiar – contabil, resurse umane, relatii cu publicul, functii publice; Dr **Martian Radu- Ionut**; Dr. **Fabian Maria**; Un exemplar la dosar sedinta.

Presedinte de sedinta
Consilier, Moldovan Marcel



Contrasemneaza, secretar general
Gherasim Doina

Prezenta Hotarare a fost adoptata cu : 11 (noua) voturi « pentru » - 0 (zero) voturi « impotriva » ; - 1(unu) voturi « abtinere »
Total consilieri 11, prezenti la sedinta 11

HOTARAREA NR. 45

data de: 31.08.2021

privind aprobarea modificării suprafeței care face obiectul contractului de concesiune nr. 3576/8.11.2004 și aprobarea nivelului minim al redevenței, pentru Cabinetul medical I concesionat potrivit Hotărârii de Guvern nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale

Consiliul Local al comunei Lunca Muresului, Judetul Alba, intrunit azi 31.08.2021, in *sedinta publica ordinara*, a luat in dezbatere urmatoarele:

- proiectul de hotarare initiat de catre primarul comunei Lunca Muresului, insotit de referat de aprobare;

- Raportul de specialitate nr. 2949/19.08.2021 al Compartimentul financiar – contabil, resurse umane, relatii cu publicul, functii publice din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Lunca Muresului,

Vazand:

- Contractul de concesiune nr. 3576/8.11.2004, modificat prin actele aditionale nr. 1/30.10.2015 si nr. 2 /29.11.2019, încheiat cu Dr. Groza Carmen- Adela, medic titular al Cabinetului Medic de Familie Lunca Muresului ;

- Procesul Verbal de receptie nr. 2575/ 9.07.2021 la terminarea lucrarilor la obiectivul “Reabilitare si dotare Dispensar uman in localitatea Lunca Muresului, jud. Alba”;

- Raportul de evaluare a **cabinetului medical I** , suprafata folosita de Dr. Groza Carmen-Adela, medic titular al Cabinetului Medic de Familie Lunca Muresului , intocmit de ing. Marcu Maria- evaluator autorizat specializat EPI si EBM, membru titular ANEVAR- legitimatia nr. 13865 si inreg. la noi cu nr. 2585/26.07.2021;

- HCLLM nr.16/2004 privind concesionarea directa a cabinetului medical din cadrul Dispensarului uman Lunca Muresului, situat in Lunca Muresului , nr. 419, jud. Alba;

Văzând:

-art. 4 alin. 1 și alin. 3 din H.G. nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, cu modificările și completările ulterioare;

-art. 4 pct. 4.2 din Ordinul comun al Ministerului Sănătății și al Ministerului Administrației și Internelor nr. 946/299/2004 pentru aprobarea modelului cadru al contractului de concesiune în temeiul Hotărârii de Guvern nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale;

În temeiul prevederilor art.129 alin. 1, alin. 2 lit. c și d, alin. 7 lit. c și n, art. 139, art. 196 și urm. din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

HOTARESTE

Art.1. (1) Se aprobă modificarea contractului de concesiune nr. 3576/8.11.2004, modificat prin actele aditionale nr. 1/30.10.2015 si nr. 2 /29.11.2019, în sensul modificării suprafeței care face obiectul contractului de concesiune, după cum urmează:

La Art. 2. pct. 2.1 Se modifică și va avea următorul cuprins:

“ 2.1 *Obiectul contractului de concesiune îl constituie exploatarea Cabinet medical I din cadrul Dispensarului uman (bunul imobil), în care funcționează cabinetul medical de familie Dr Groza , situat în localitatea Lunca Muresului, nr. 419, Comuna Lunca Muresului , județul Alba, format din 8 incaperi , din care 6 incaperi comune, în suprafata totală de 46,84 mp , astfel suprafață 20,62 mp. ocupata exclusiv(cabinet medical I si hol) si suprafaata comuna de 26,22 mp (sala de asteptare 1/3 ;vestiar 1/3; boxa deseuri medicale 1/3; sala de tratamente ½ cu cabinet medical II; G.S. personal 1/3; G.S. pacienti 1/3), conform schitei spatiului, care va constitui anexa nr. 1 la contractul de concesiune.”*

(2) **Actul additional** privind modificarea suprafetei la Cabinetul medical I, se va aproba intr-o sedinta urmatoare , impreuna cu valoarea redeventei dupa negocierea cu medicul concesionar .

Art.2 Aprobă **Raportul de evaluare**, inreg. cu nr. 2585/26.07.2021 întocmit de către evaluator ing. Marcu Maria- evaluator autorizat specializat EPI si EBM, membru titular ANEVAR- legitimatia nr. 13865, conform **anexei nr. 1** parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art.3 Aprobă nivelul minim de pornire al negocierii în vederea modificării redevenței, în quantum de **3 euro/mp/luna**, calculată pornind de la prețul pieței.

Art.4 Se desemnează domnul consilier local Iuonut Florin pentru a face parte din *comisia de negociere* constituită prin dispozitia primarului, în vederea modificării nivelului redevenței.

Art.5 Pentru stabilitatea medicilor în cadrul comunei Lunca Muresului, Consiliul local, acordă următoarele facilități:

a) Spațiile concesionate, în scopul desfasurarii de activității medicale, în folosul locuitorilor comunei Lunca Muresului, vor fi scutite de la plata impozitului/taxa pe clădire.

Art.6 Împotriva prevederilor prezentei hotărâri se poate face contestație în conformitate cu prevederile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

- Prezenta se comunică către: Primarul Comunei Lunca Muresului; Instituției Prefectului - Județul Alba; Compartimentul financiar – contabil, resurse umane, relatii cu publicul, functii publice; -Un exemplar la dosar sedinta.

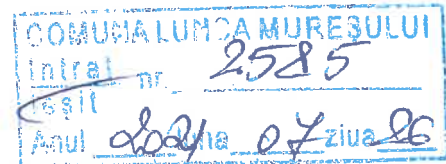
Presedinte de sedinta
Consilier, Moldovan Marcel



Contrasemneaza, secretar general
Gherasim Doina

Prezenta Hotarare a fost adoptata cu : - 7 (sapte) voturi « pentru » - 0 (zero) voturi « impotriva » ; - 4(patru) voturi « abtinere »

Total consilieri 11, prezenti la sedinta 11



Raport de Evaluare al proprietății imobiliare

Cabinet Medical

În clădirea Dispensarului Medical din localitatea Lunca Mureșului , nr. 419
NR. CF/CAD/TOP 70033



Proprietar: COMUNA LUNCA MUREȘULUI - Domeniul Privat

Destinatar : PRIMĂRIA COMUNEI LUNCA MUREȘULUI

- IULIE 2021 -

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 Primăriei Lunca Mureșului

1. INTRODUCERE

1.1 REZUMATUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Cabinet Medical" situată în clădirea Dispensarului Medical din Lunca Mureșului, nr. 419, jud. Alba.

Proprietatea evaluată face parte din o clădire tip P cu 13 încăperi (conform schiței anexate), avînd suprafața utilă de 46,84 mp , compusă din spații utilizate exclusiv (Su = 20,62 mp) și spații comune (S= 26,22 mp) .

Raportul a fost structurat după cum urmează :

(1) *Partea introductivă*

(2) *Premizele evaluării* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării .

(3) *Prezentarea datelor* – în care sunt prezentate proprietatea imobiliară analizată, datele juridice și studiul de vandabilitate .

(4) *Analiza datelor* – conține aplicarea metodei de evaluare, rezultatul obținut și opinia evaluatorului

(5) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai jos expuse, și ținînd cont de destinația spațiului închiriat, opinia evaluatorului referitoare la VALOAREA OBTENABILĂ A CHIRIEI pentru proprietatea imobiliară evaluată, ținînd seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este cuprinsă în intervalul :

3,0 euro/mp/lună - 3,2 euro/mp/lună

Denumire obiectiv	Suprafața utilă	Valoare chirie		Valoare chirie	
		EURO/mp/lună		EURO/lună	
	mp	min	max	min	max
Cabinet medical	46,84	3,0	3,2	140,5	149,9

- ⇒ Cursul de schimb considerat este de 4,9219 LEI/EURO, curs oficial la data de 23.07.2021 ,
- ⇒ Valoarea nu conține TVA ,
- ⇒ Valorile estimate în EURO sunt valabile atît timp cît condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul euro nu este liniară) ;
- ⇒ Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, orientărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR - Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

Cu stimă ,
ing. Marcu Maria
Evaluator autorizat specializările PI și BM,
Membru titular ANEVAR - Legitimăție nr. 13865
Telefon 0748764180



1.2 Certificare

Prin prezenta certificăm că :

- ◆ Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte ;
- ◆ Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- ◆ Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate;
- ◆ Remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- ◆ Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aproximarea unui imprumut;
- ◆ In deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020, ale Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizați din Romania , care cuprinde principiile și conceptele evaluării general acceptate, se bazează pe Standardele Internaționale de Evaluare și include toate Ghidurile de Evaluare
- ◆ Certificam faptul ca utilizarea raportului de evaluare intocmit de noi poate fi insotita de verificarea lui in conformitate cu Standardele de Evaluare 2021 – SEV 400 Verificarea evaluărilor ;
- ◆ Certificam faptul ca am efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare ce face obiectul raportului;
- ◆ In prezent suntem membrii ANEVAR si am indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- ◆ Prin prezenta certificam faptul ca suntem competenti sa efectuam acest raport de evaluare;
- ◆ Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Tiriac .

ing. Marcu Maria
Evaluator autorizat specializările PI și BM,
Membru titular ANEVAR - Legitimație nr. 13865
Telefon 0748764180



CUPRINS

1. INTRODUCERE

1.1 REZUMATUL EVALUARII

1.2 CERTIFICARE

2. PREMIZELE EVALUARII

2.1 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

2.2 OBIECTUL EVALUĂRII, SCOPUL EVALUĂRII, ÎNSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

2.3 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

2.4 BAZELE EVALUĂRII, TIPUL VALORII ESTIMATE

2.5 DATA ESTIMĂRII VALORII

2.6 MONEDA RAPORTULUI

2.7 MODALITĂȚI DE PLATĂ

2.8 ÎNSPECȚIA PROPRIETĂȚII

2.9 ÎNFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSE DE INFORMAȚII

2.10 CLAUZA DE NEPUBLICARE

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

3.1.1 *Situația juridică*

3.1.2 *Descrierea amplasamentului*

3.1.3 *Accesul*

3.1.4 *Descrierea amenajărilor și construcțiilor*

3.2 STUDIU DE VANDABILITATE (ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE)

3.2.1 *Analiza cererii*

3.2.2 *Analiza ofertei competitive*

3.2.3 *Echilibrul pieței*

4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

4.2 ABORDAREA PRIN COST

4.2.1 *Evaluarea terenului*

4.2.2 *Evaluarea construcției*

4.3 ABORDAREA PE BAZA DE COMPARAȚII

4.4 ABORDAREA PRIN VENITURI

4.5 RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI.

5. ANEXE

2 PREMIZELE EVALUARII

2.1 Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze 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 proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- ⇒ Se presupune ca 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;
- ⇒ Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- ⇒ Situația actuală a proprietății imobiliare 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 consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ⇒ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- ⇒ Valorile estimate în EURO sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- ⇒ 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 să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- ⇒ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- ⇒ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.



2.2 Obiectul evaluării. Scopul evaluării.

Obiectul evaluării este proprietatea imobiliară "Cabinet Medical" situată în incinta Dispensarului medical din localitatea Lunca Mureșului nr. 419, jud. Alba.

Proprietatea se compune din clădirea tip P cu 13 încăperi (conform releveului), ce are suprafață utilă de 46,84 mp, (conform schiței anexate) . La data evaluării , spațiul este utilizat.

Scopul evaluării este estimarea "valorii de piață a chirie" în suprafață de 46,84 mp în vederea stabilirii chiriei/redevenței .

Prezenta lucrare se adresează Primăriei Lunca Mureșului , în calitate de destinatar .

2.3 Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea imobiliară se identifică cu NR. CF/CAD/TOP 70033 Lunca Mureșului ,si aparține Domeniului Privat al comunei Lunca Mureșului în cotă de 1/1 părți .

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral asupra imobilului.

Drepturile aferente contractelor de închiriere/leasing sunt un atribut al drepturilor reale imobiliare, care rezultă din relația contractuală (ale cărei clauze au fost convenite prin *contractul de închiriere*) între un *proprietar* sau *locator*, adică o persoană care deține proprietatea care este închiriată altuia și un *chiriaș* sau *locatar*, adică o persoană care primește, pe o perioadă limitată, dreptul de a folosi proprietatea, în schimbul plății unor chirii sau altor compensări cu valoare economică.

Evaluatorul nu a avut la dispoziție acte juridice referitoare la proprietatea asupra clădirii . Extrasul CF face referire strict la proprietatea asupra terenului si a cladirii ce a fost demolata. Conform Listei de inventar al Domeniului Privat al comunei .

Valoarea proprietății și a chiriei aferente acestei proprietăți a fost determinată în ipoteza că proprietatea este *liberă de sarcini*.

2.4 Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările standardului internațional de aplicație în evaluare:

- ✓ SEV 100 - Cadru general.
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

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

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

Comentariile prezentate pentru definiția similară a valorii de piață din SEV 100 Cadru general pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției chirie de piață . În particular , suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. "Clauzele de închiriere adecvate" sunt clauzele care ar fi convenite în mod usual pe piața tipului de proprietate imobiliară, la data evaluării, între participanții de pe piață . Mărimea chiriei de piață ar trebui să fie prezentată numai cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate .

Chiria contractuală reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract efectiv de închiriere. Aceasta poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului .

Titularul dreptului de proprietate absolut poate acorda un drept de închiriere asupra unei părți sau asupra întregii sale proprietăți. Drepturile de închiriere acordate direct de către titularul dreptului absolut de proprietate sunt drepturi de „închiriere inițială”. Dacă nu este interzis prin termenii contractului de închiriere, titularul dreptului de închiriere inițială poate închiria o parte sau întreaga proprietate unei terțe părți, care este numită drept de subînchiriere.



Un drept de închiriere va fi acordat pentru o anumită perioadă, la sfârșitul căreia proprietatea revine titularului dreptului absolut de proprietate, din care a fost creat. Contractul de închiriere va include în mod normal obligațiile chiriașului, de exemplu plata chiriei și a altor cheltuieli. De asemenea, poate impune condiții sau restricții, cum ar fi modul de folosință a proprietății sau modul de transfer al dreptului către o terță parte.

Valoarea încearcă să se așeze pe un fundament logic sau matematic și posibil riguros, ea vizează obiectivitatea, neutralitatea și independența față de părțile aflate în tranzacție, de raportul de piață, de situația pieței. Diferența dintre valoare și prețul plătit este cauzată de contextul tranzacției care nu este niciodată același.

Prezenta lucrare va estima valoarea de piață a chiriei în condițiile prezentate mai sus, având în vedere scopul evaluării.

În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei „chirii de piață” așa cum este ea definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANVAR 2020.

Evaluarea s-a efectuat prin aplicarea următoarelor metode :

- Abordarea prin comparații pentru estimarea valorii de piață a chiriei obținabile;
- Abordarea prin venit, pentru estimarea valorii de piață a chiriei obținabile.

Conform metodologiei recomandate de ANEVAR după aplicarea metodelor, rezultatele acestora au fost analizate, iar rezultatul analizei a dus la formarea opiniei evaluatorului.

2.5 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii iulie 2021, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării). Evaluarea a fost realizată în luna iulie 2021, data raportului fiind 23.07.2021.

2.6 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și în EURO. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4,9219 LEI/EURO. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

2.7 Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.)

2.8 Inspecția proprietății

Inspeția proprietății a fost realizată de către expert evaluator Marcu Maria în data de 23.07.2021 . Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea etc.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale clădirii, terenului subiect sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate acele părți acoperite, neexpuse sau inaccesibile ale clădirii .

2.9 Informațiile utilizate și surse de informații

Informațiile utilizate au fost:

- ⇒ Situația juridică a proprietății imobiliare și dimensiunii;
- ⇒ Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri etc.);
- ⇒ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații au fost:

- ⇒ beneficiarul, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric)



- care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ⇒ presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- ⇒ baza de date a evaluatorului;
- ⇒ informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- ⇒ informații existente pe site-urile specializate și Piața Imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din localitate ;

2.10 Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, 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 dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (Iulie 2021) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare specifice 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 menționat 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.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 PREZENTAREA GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Cabinet Medical", situată în localitatea Lunca Mureșului, nr. 419, jud. Alba, cu suprafața utilă de 46,84mp .

3.1.1 Situația juridică

Proprietatea imobiliară evaluată se identifică cu NR. CF/CAD/TOP 70033 - Lunca Mureșului, și aparține Domeniului Privat al Comunei Lunca Mureșului.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate asupra întregii proprietăți imobiliare prezentate anterior. Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu proprietarul imobilului, proprietatea nu este supusă nici unor restricții sau limitări deosebite, restricții contractuale, servituți, leasing, ipoteci, care ar putea influența sau îngreuna dreptul de proprietate al acestuia, cu excepția celor prezentate în raportul de evaluare.

Valoarea chiriei aferente acestei proprietăți a fost determinată în ipoteza că proprietatea este *liberă de sarcini*.

3.1.2 Descrierea amplasamentului

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare:

- este situată în intravilanul localității Lunca Mureșului, în zona centrală,
- se învecinează cu proprietăți rezidențiale de tip casă de locuit ,
- dispune de utilități: curent electric, gaz (CT proprie), apă, canalizare .
- distanța față de proprietăți complementare (piețe, magazine, instituții de învățământ etc.) este relativ mică cca 300 - 400 m.





3.1.3 Accesul

Accesul la proprietate este bun, atât pietonal cât și rutier.

Accesul la proprietate se face rutier și pietonal din șoseaua principală asfaltată a localității, pe strada asfaltată ce duce la Gura Arieșului .

Locația proprietății imobiliare evaluate este în zona centrală a comunei .

3.1.4 Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Terenul aferent clădirii este terenul ocupat de clădire, avînd categoria de folosință curți-construcții .

Clădirea evaluată este o clădire de tip P .

- fundatii din beton ;
- pereți portanți din zidărie de caramidă ;
- planșee din beton ;
- acoperis tip șarpanta, învelitoare cu țigla ;
- tencuieli driscuite , zugraveli lavabile ;
- pardoseli din gresie, parchet melaminat ,
- tîmplărie din PVC cu geam termopan și din lemn cu sticlă obișnuită ,
- la data evaluării clădirea este utilizată ca Dispensar Medical ;



	Pardoseli	Finisaje	Instalații	Arhitectura
Cabinet Medical	Gresie,	Peretii și tavanul : - sunt din zidărie de caramida cu tencuieli driscuite - zugraveli lavabile - planșee din beton - tîmplărie PVC cu geam termopan	Încălzire – CT și calorifere Electrice - iluminat, prize Instalație apă Instalație canalizare	Acoperiș tip șarpantă de lemn cu învelitoare din țigla

3.2. STUDIU DE VANDABILITATE (Analiza pieței imobiliare)

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la aceasta piață schimbă dreptul de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip "Clădire tip P", cu destinația actuală „cabinet medical/casă de locuit”.

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a localității Lunca Mureșului, populația, tendințe ale ultimilor ani și de perspectivă, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. În ultima perioadă se înregistrează un nivel de tranzacționare crescut și prețuri de oferta puțin negociabile în condițiile plății cash.

3.2.1 Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea 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.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Cererea pentru proprietăți imobiliare similare este la un nivel mediu în zona de dispunere, fapt ce a condus la un trend de creștere a prețurilor de tranzacționare.

Un segment important al cererii îl reprezintă investitorii, care cumpără proprietăți rezidențiale pentru a fi revândute mai târziu la un preț mai avantajos.

3.2.2 Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În zona de referință, oferta pentru acest tip de proprietate este pentru închiriere.

3.2.3 Echilibrul pieței

Având în vedere cele prezentate anterior la nivelul zonei de dispunere a proprietății imobiliare evaluate există un echilibru relativ între cerere și ofertă.

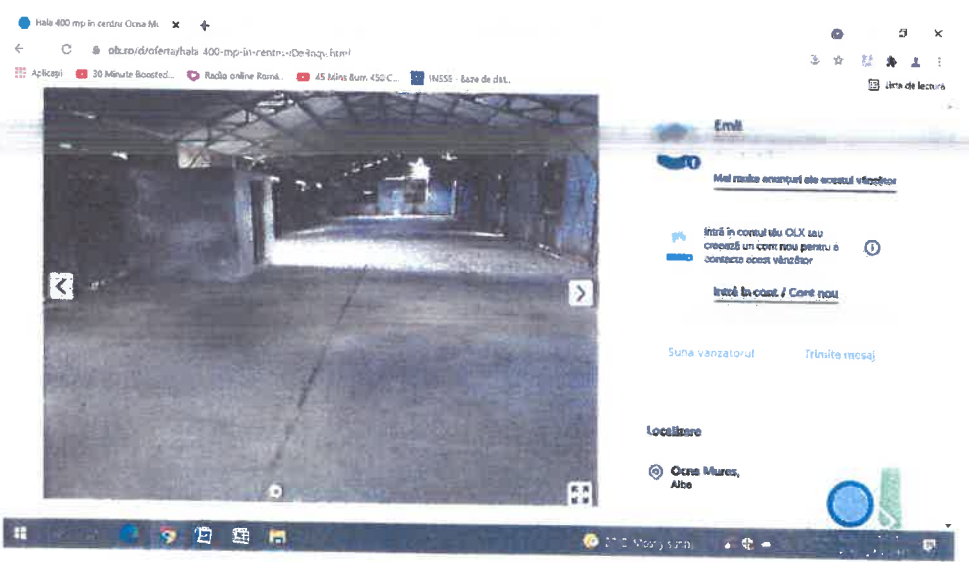
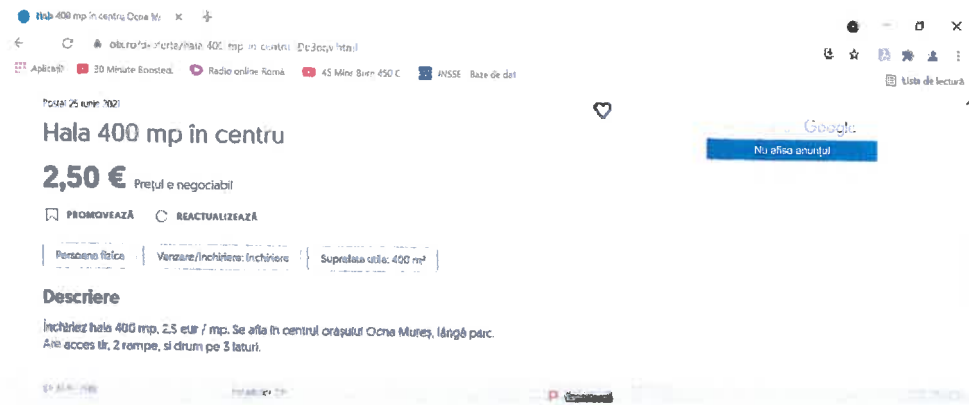
Tendința de dezvoltare economică în zonă, va duce probabil la o creștere a interesului investitorilor și promotorilor imobiliari în zona de dispunere a proprietății imobiliare supusă evaluării.



Comparabila 1 : Cabinet medical , Ocna Mures str. N. Iorga, Su = 46,84 mp , Chiria = 3,2 euro/mp

Comparabila 2 : Cabinet medical, Ocna Mures str. Axente Sever, Su = 16,3 mp, Chiria = 1,3 euro/mp

Comparabila 3 : Hala, Ocna Mures, Chiria = 2,5 euro/mp



ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1. Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

- ⇒ permisibilă legal;
- ⇒ posibilă fizic;
- ⇒ fezabilă financiar;
- ⇒ maxim productivă.

Practic, ținând cont de tipul proprietății și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă este cea de *Cabinet medical în Clădire tip P*. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare poate fi permisibilă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă.

4.2. Abordarea prin comparații

Evaluarea chiriei aferente proprietății a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind închirieri de imobile comparabile.

Metoda analizează, compară și ajustează chiriile de pe piață și alte date cu importanță valorică pentru proprietati similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare.

Metoda comparațiilor unitare de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de închiriere. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între proprietatea „de închiriat” și celelalte proprietati deja închiriate sau ofertate pe piață, despre care există informații suficiente.

Pentru a stabili valoarea de piață a chiriei imobilului subiect s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul localității și în special în zona de amplasare a imobilului subiect.

Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) elementele de comparație.



Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Proprietatea de evaluat	Proprietati comparabile comparație		
			1	2	3
0	Pret chirie (euro/luna)		145,0	21,0	1.000,0

	Tipul comparabilei		tranzactie	tranzactie	oferta
1	Drept transmis:	inchiriere	inchiriere	inchiriere	inchiriere
2	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Conditii de inchiriere	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat urmatoare dupa inchiriere	nu	nu	nu	nu
6	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
	Adresa	Lunca Muresului	Ocna Mures	Ocna Mures	Ocna Mures
7	Localizare:	centrala	centrala	mediana	periferica
8	Caracteristici fizice				
	Suprafata cote parti comune	cota indiv	cota indiv	cota indiv	cota indiv
	Suprafata teren in exces	0	0	0	0
	Expunere la strada (vitrina)	fara expunere la strada	fara expunere	fara expunere	fara expunere
	Arie utila	46,84	45,0	16,3	400,0
	Vechime	2021	mai vechi	mai vechi	mai vechi
	Finisaj	superior	si superior / mediu	inferior	inferior
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare proprie / aer conditionat / alte)	da / da / da / da / nu	da / da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / nu / nu / nu / nu
9	Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
10	Cea mai buna utilizare:	cabinet medical	cabinet medical	cabinet medical	spatii comerciale
	Pret chirie / mp / luna (EURO/mp/luna)		3,2	1,3	2,5

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	Lunca Muresului	Ocna Mures	Ocna Mures	Ocna Mures
Pret chirie (euro)		145	21	1.000
Pret chirie unitar (euro/mp)		3,2	1,3	2,5
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		tranzactie	tranzactie	oferta
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	-5%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		0,0	0,0	-0,1
Pret de chirie corectat		3,2	1,3	2,4



DREPT DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transferat	inchiriere	inchiriere	inchiriere	inchiriere
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala drept de proprietate		0	0	0
Pret corectat		3,2	1,3	2,4
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
Corectie unitara sau procentuala		0	0	0
Corectie totala conditii de finantare		0	0	0
Pret corectat		3,2	1,3	2,4
CONDITII DE INCHIRIERE				
Conditii de inchiriere	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala conditii de vanzare		0	0	0
Pret corectat		3,2	1,3	2,4
CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA INCHIRIERE				
Cheltuieli imediat urmatoare dupa inchiriere - investitii de adecvare, finalizare, finisare	nu	fara	fara	fara
Corectie procentuala		0	0	0
Corectie totala cheltuieli imediat dupa cumparare		0,0	0,0	0,0
Pret corectat		3,2	1,3	2,4
CONDITII DE PIATA				
Conditii de piata (timpul)	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala conditii de piata		0	0	0
Pret corectat		3,2	1,3	2,4
LOCALIZARE				
Localizare	Lunca Muresului	Ocna Mures	Ocna Mures	Ocna Mures
	centrala	centrala	mediana	periferica
Corectie procentuala		-15%	15%	0%
Corectie totala localizare		-0,48	0,20	0,00
Pret corectat		2,7	1,5	2,4
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafete cu utilizare comuna	suprafete comune	DA	DA	DA
Corectie unitara		0%	0%	0%
Corectie totala suprafete comune		0	0	0,00
Pret corectat		2,7	1,5	2,4
Expunere la strada	fara expunere la strada	fara expunere	fara expunere	fara expunere
Raport		1/2,5	1/2,5	1/1,5



expunere/depozitare				
Suprafata	46,84	45	16	400
Corectie unitara		0%	15%	20%
Corectie totala arie utila		0,00	0,23	0,48
Pret corectat		2,7	1,7	2,9
Vechime - an constructie	2021	mai vechi	mai vechi	mai vechi
Corectie procentuala		5%	5%	5%
Corectie totala vechime		0,14	0,09	0,14
Pret corectat		2,9	1,8	3,0
Finisaje	superior	siuperior /mediu	mediu	inferior
Corectie procentuala		5%	35%	15%
Corectie totala finisaje		0,14	0,6	0,4
Pret corectat		3,00	2,46	3,44
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare proprie / aer conditionat / alte)	da / da / da / da / da / da / nu	da / da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / da / da / nu / nu	da / da / da / nu / nu / nu / nu
Corectie procentuala		0	0	0
Corectie totala utilitati		0	0	0
Pret corectat		3,00	2,46	3,44
Caracteristici economice	normale	normale	normale	normale
Corectie procentuala		0	0	0
Corectie totala caracteristici economice		0	0	0
Pret corectat		3,00	2,46	3,44
Utilizare (zonare) - cea mai buna utilizare	cabinet medical	cabinet medical	cabinet medical	spatii comerciale
Corectie procentuala		0%	0%	-5%
Corectie totala cea mai buna utilizare		0	0	0
Pret corectat		3,00	2,46	3,27
Componente non-imobiliare ale valorii	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Corectie procentuala		0	0	0
Corectie totala componente non-imobiliare		0	0	0
Pret corectat		3,00	2,46	3,27
Corectie totala neta		0,20	1,16	1,07
Corectie totala neta (%)		6%	89%	45%
Corectie totala bruta		0,62	0,52	0,79
Corectie totala bruta (%)		19%	40%	33%

Opinie (fara TVA)	3,00	euro/mp/luna	Curs	4,9219
	140,5	euro / luna	Data	23.iul.21



1.1 Abordarea pe bază de venit

Prin această metodă se va estima rata de capitalizare pentru imobile având destinația de spații de birouri. Având această rată de capitalizare și valoarea spațiului de închiriat se va putea estima venitul anual generat de proprietatea imobiliară, respectiv valoarea unitară a chiriei obținabile.

Calculul ratei de capitalizare se face pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții încheiate (vânzări/cumpărări și închirieri aferente).

Valoarea clădirii de închiriat se stabilește prin actualizarea la zi a valorii din inventar .

$$\text{Valoare}_{\text{spațiu}} = 36.500 \text{ lei}$$

Estimarea ratei de capitalizare

Pentru calculul ratei de capitalizare s-au utilizat imobile având destinația de spații de birouri care sunt închiriate la prețuri de 1,5-3,5 euro/mp/lună.

Elemente de calcul	Subiect	Imobil 1	Imobil 2	Imobil 3	Imobil 4
Suprafata imobil	46,84	41	450	200	220
Pret de vanzare (euro)		29000	150000	90000	120000
Redevante/chirii brute anuale (euro)		1200	8800	4800	8000
		4,14	5,87	5,33	6,67

S-a ales rata de capitalizare medie de 5,5 %, aceasta fiind o rata de capitalizare cu risc mediu .

Rezultă valoarea estimate a chiriei prin metoda capitalizării veniturilor:

suprafata utila inchirata	46,84
Valoare de piata (justa) EURO	36500
rata de capitalizare	5,5%
VBP	2007,5
grad de ocupare(%)	90%
VBE	1806,75
Valoare chirie EURO/mp/luna	3,21
Valoare chirie lei/mp/an	14,46

$$\text{Valoare chirie lunară} = 3,2 \text{ Euro/mp/luna}$$



4.4. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.

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

Metoda comparațiilor de piață:

Valoare chirie = 3,0 Euro /mp/lună

Metoda capitalizării veniturilor:

Valoare chirie = 3,2 Euro /mp/lună

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, și ținând cont de destinația spațiului închiriat, opinia evaluatorului referitoare la VALOAREA OBTENABILĂ A CHIRIEI pentru proprietatea imobiliară evaluată, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este cuprinsă în intervalul :

3,0 euro/mp/lună - 3,2 euro/mp/lună

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

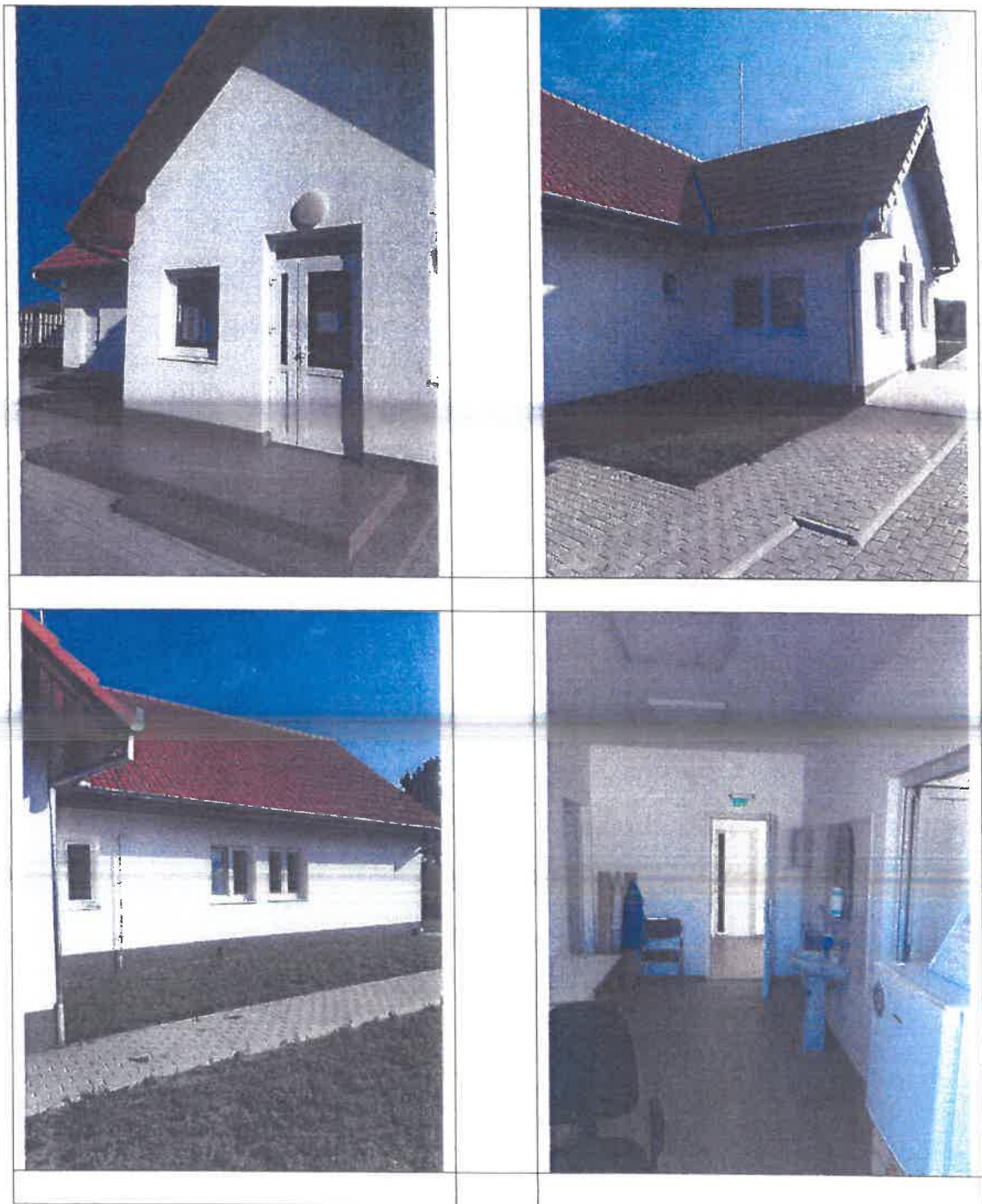
- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei iulie 2021;
- ✓ Valoarea nu conține TVA;
- ✓ Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- ✓ Valoarea este o predicție;
- ✓ Valoarea este subiectivă;
- ✓ Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ✓ Valoarea nu include terenul și amenajările acestuia .
- ✓ Cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9219 LEI / EURO, curs oficial la 23.07.2021 .

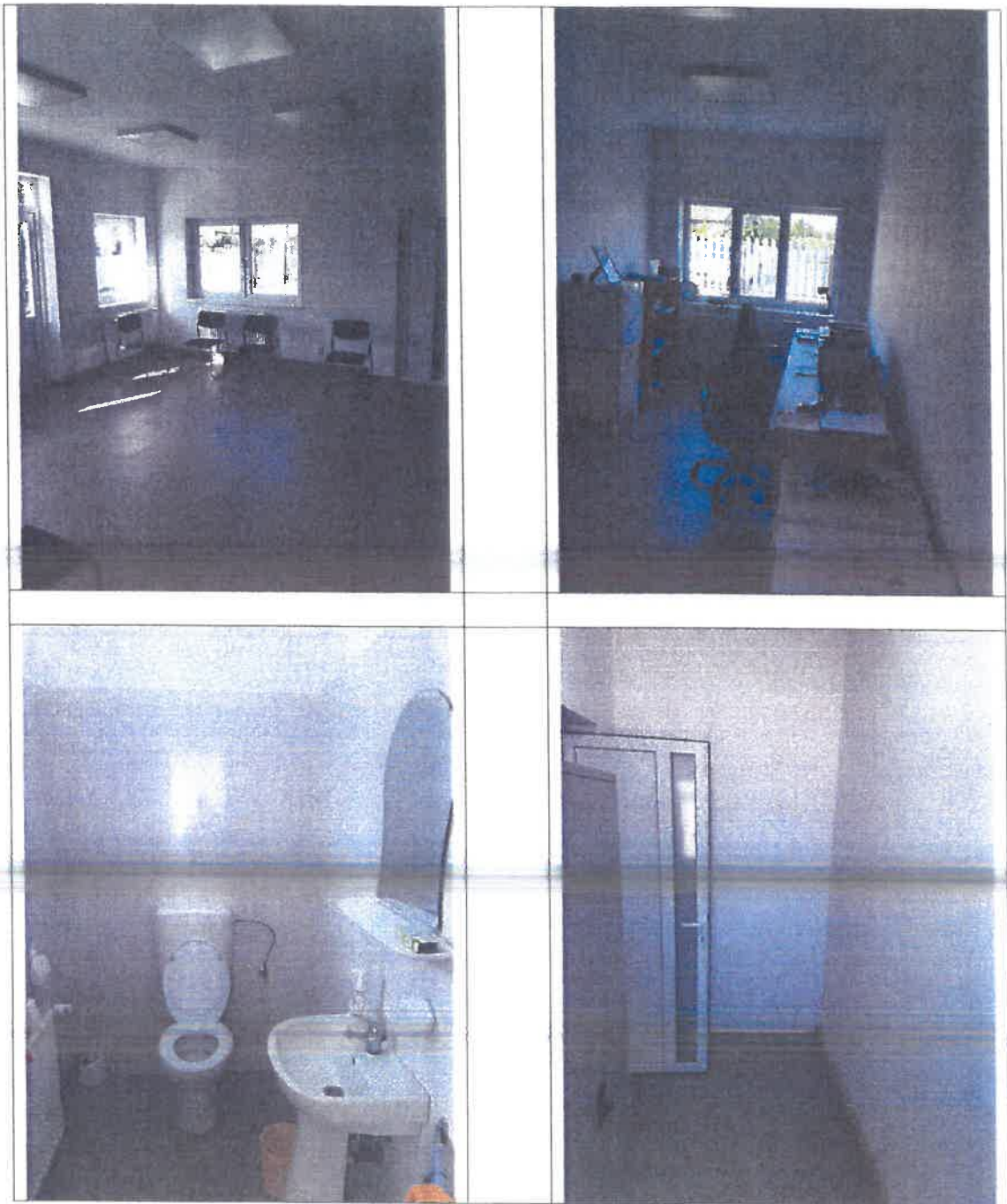
Raportul a fost pregătit în conformitate cu standardele, recomandările și metodologie de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

ing. Marcu Maria
Evaluator autorizat specializările PI și BM,
Membru titular ANEVAR - Legitimație nr. 13865



4. Fotografii ale proprietății







EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Aiud

Nr.cerere	1026B
Ziua	14
Luna	08
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Lunca Muresului

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	70033	Din acte: 180; Masurata:182	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr.cadastral Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	70033-C1	Lunca Muresului, nr. 419	-

B. Partea II. PROPRIETAR SI ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
3948 / 26.05.2009		
Act fin. proces verbal, D.218/1960 si 712/1966		
B4	intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1, A1.1
1) COMUNA LUNCA MURES DOMENIU PRIVAT		-

C. Partea III. SARCINI

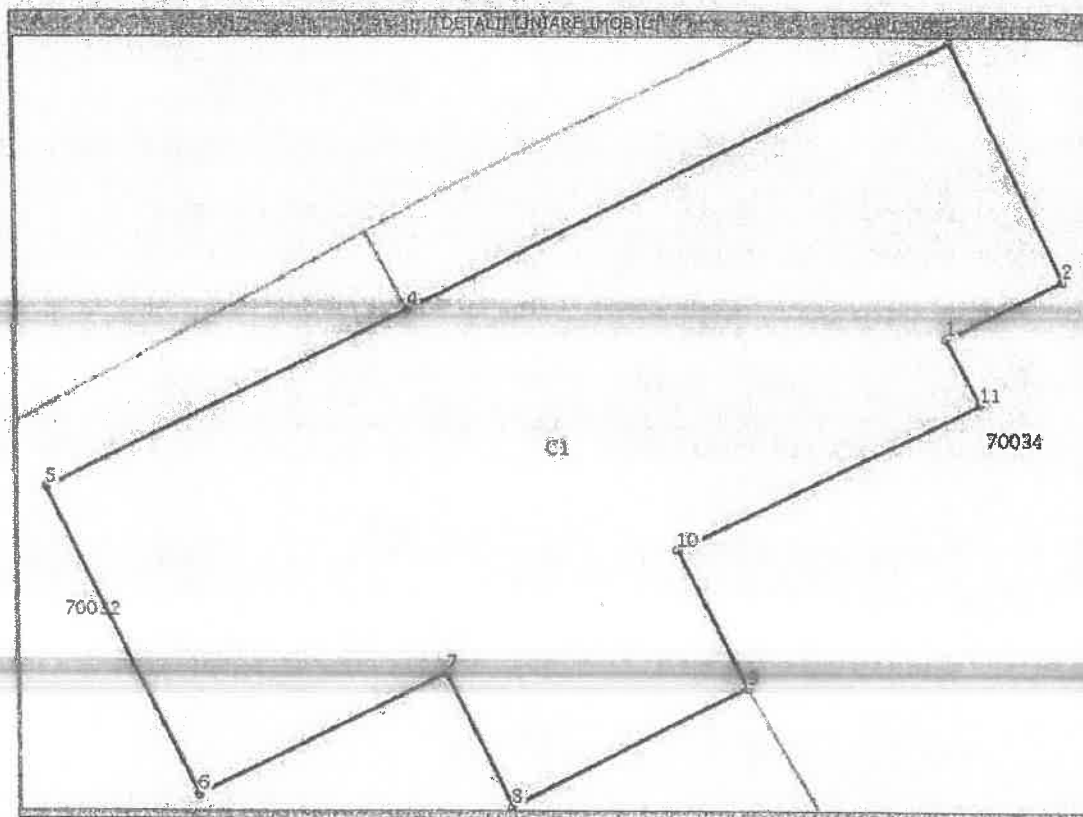
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan
Adresa: Lunca Muresului

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
70033	182	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcelă	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	Din acte: -; Masurata:182		99/ C/ 1/ 2;100/ 1/ 1/ 2;100/ 2/ 1/ 2		

Date referitoare la constructii

Nr. Grt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	70033-C1	constructii administrative si sociale culturale	Din acte: -; Masurata:182	Cu acte	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
1	2	2,9

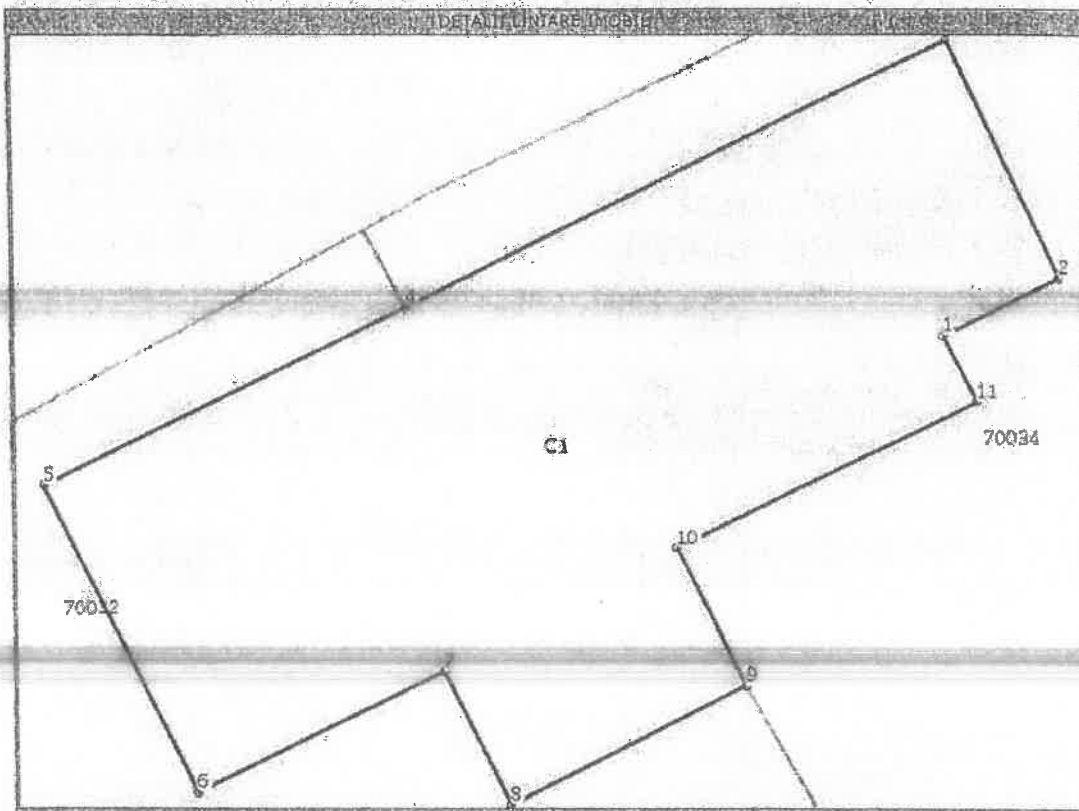
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Lunca Muresului

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) ^a	Observatii / Referinte
70033	182	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. taria	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte: -; Masurata: 182	-	99/ C/ 1/ 2;100/ 1/ 1/ 2;100/ 2/ 1/ 2	-	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1.1	70033-CI	constructii administrative si social culturale	Din acte: -; Masurata: 182	Cu acte	-

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment ¹⁰⁰ (m)
1	2	2,9

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectia in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
2	3	5,8
3	4	13,3
4	5	9,0
5	6	7,6
6	7	6,1
7	8	3,3
8	9	5,9
9	10	3,4
10	11	7,4
11	1	1,6

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanta nr. AB115371/14-08-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272,

Data solutiunii,
18/08/2015

Asistent-registrator,
EDITH DEMETER

Referent,

Data eliberării,
19/08/2015



