



HOTĂRÂREA NR.239

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică deschisă a bunului imobil, dispenser uman, din sat Miroslava, comuna Miroslava, județul Iași, aparținând domeniului public al comunei Miroslava, în suprafață totală de 45,73 m.p., situat în CV13, parcela 587, pentru activități medicale-reabilitare medicală

Consiliul Local al comunei Miroslava, județul Iași, întrunit în ședință ordinară.

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- a) art.121 alin.(1) și alin.(2), art.136 alin.(1), alin.(2), alin.(4) din Constituția României, republicată;
- b) art.3, art.4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- c) art.7 alin.(2), art.554, art.858-art.865 din Codul Civil, adoptat prin Legea nr.287/2009, cu modificările și completările ulterioare;
- d) art.108 lit.b), art.129 alin.(1), alin.(2) lit.c), lit.d), alin.(6) lit.a), alin.(7) lit.c), art.302, art.303, art.306, art.307, art.308, art.309, art.310, art.313 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Cu respectarea prevederilor Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare:

-referatul de aprobare (ca instrument de prezentare și motivare a proiectului de hotărâre), semnat de către inițiatorul proiectului și înregistrat sub nr.5748/14.11.2023;

-raportul de specialitate, întocmit de către Biroul investiții&achiziții publice-șef birou din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Miroslava, înregistrat sub nr.5749/14.11.2023;

Ținând cont de:

-Raportul de evaluare imobiliară nr.2023079/31.10.2023, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, pentru cabinet medical din sat Miroslava, comuna Miroslava, județul Iași, aparținând domeniului public al comunei Miroslava, situat în CV13, parcela 587, compus din: suprafață de 16,28 m.p. și ½ din spațiile comune (*n.r. sală de tratament, cameră tehnică, oficiu, două grupuri sanitare, hol, sală de așteptare, în suprafață totală de 29,45 m.p.*), rezultând o suprafață totală de 45,73 m.p., prin care stabilește redevența minimă anuală de 3555 lei pentru întreaga suprafață;

-Studiul de oportunitate, caietul de sarcini și documentația de atribuire, întocmite de către Biroul investiții&achiziții publice-șef birou din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Miroslava în vederea concesiunii prin licitație publică deschisă a dispenserului uman din sat Miroslava, comuna Miroslava, județul Iași, aparținând domeniului public al comunei Miroslava, în suprafață totală de 45,73 m.p.;

Având în vedere avizele comisiilor de specialitate organizate în cadrul Consiliului Local al comunei Miroslava, județul Iași,

În conformitate cu:

-prevederile Legii nr.554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;



În temeiul art.139 alin.(1), alin.(3) lit.g), art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art.1.La data adoptării prezentei hotărâri, Consiliul Local al comunei Miroslava aprobă concesionarea prin licitație publică deschisă a bunului imobil, dispensar uman, din sat Miroslava, comuna Miroslava, județul Iași, aparținând domeniului public al comunei Miroslava, în suprafață totală de 45,73 m.p., compusă din: suprafață de 16,28 m.p. și ½ din spațiile comune (*n.r. sală de tratament, cameră tehnică, oficiu, două grupuri sanitare, hol, sală de așteptare, în suprafață totală de 29,45 m.p.*), situat în CV13, parcela 587, pentru activități medicale-reabilitare medicală.

Art.2.Se aprobă raportul de evaluare imobiliară nr.2023079/31.10.2023, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, pentru cabinet medical din sat Miroslava, comuna Miroslava, județul Iași, aparținând domeniului public al comunei Miroslava, situat în CV13, parcela 587, compus din: suprafață de 16,28 m.p. și ½ din spațiile comune (*n.r. sală de tratament, cameră tehnică, oficiu, două grupuri sanitare, hol, sală de așteptare, în suprafață totală de 29,45 m.p.*), rezultând o suprafață totală de 45,73 m.p., conform Anexei nr.1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.Se aprobă prețul de pornire la licitație de 3555 lei/an pentru întreaga suprafață (redevența anuală), având la bază raportul de evaluare imobiliară nr.2023079/31.10.2023, aprobat de către Consiliul Local al comunei Miroslava.

Art.4.Se aprobă Studiul de oportunitate, caietul de sarcini și documentația de atribuire, întocmite de către Biroul investiții&achiziții publice-șef birou din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Miroslava, în vederea concesionării prin licitație publică deschisă a bunului imobil prevăzut la art.1, conform Anexelor nr.2, 3 și 4 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5.Se aprobă concesionarea bunului imobil prevăzut la art.1 pe o durată de 5 ani, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional, în termenii și condițiile prevăzute de lege.

Art.6. (1) Se aprobă constituirea comisiei de evaluare a ofertelor privind concesionarea prin licitație publică deschisă a dispensarului uman din sat Miroslava, comuna Miroslava, județul Iași, aparținând domeniului public al comunei Miroslava, în suprafață totală de 45,73 m.p., în următoarea componență:

- Elena BURCUȚĂ**, șef birou-Birou investiții&achiziții publice;
- Anișoara MANEA**, consilier juridic- Birou investiții&achiziții publice;
- Maria BUTIUC**, consilier compartiment-financiar contabil, buget, salarizare;
-, reprezentant al Direcției Generale Regionale a Finanțelor Publice Iași;
- Marius-Gabriel BĂRGĂOANU**, consilier local.

(2) În condițiile în care, una dintre persoanele desemnate la alin.(1) se află în imposibilitatea obiectivă de a asigura prezența în cadrul comisiei de evaluare a ofertelor (*n.r. se află în concediu de odihnă/concediu medical/alte situații obiective*), se desemnează membri de rezervă, după cum urmează:

- Răzvan STAVARACHI**, consilier compartiment-financiar contabil, buget, salarizare;
- Mădălin-Paul HRISCU**, consilier local.

Art.7.Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Biroul investiții&achiziții publice-șef birou și compartiment achiziții publice din cadrul aparatului de specialitate al



COMUNA MIROSLAVA

Consiliul Local



primarului comunei Miroslava în solidar cu membrii desemnați la art.6 din prezența hotărâre.

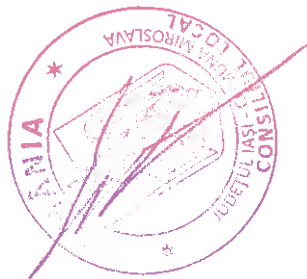
Art.8.(1) Împotriva prezentei hotărâri, se poate formula plângere prealabilă în termen de 30 de zile de la data comunicării, în conformitate cu prevederile art.7 din Legea nr.554/2004 privind contenciosul-administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Instanța competentă pentru soluționarea contestației formulată în conformitate cu prevederile art.11 din Legea nr.554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, este Tribunalul Iași-Secția contencios administrativ și fiscal.

Art.9.Prezența hotărâre va fi comunicată, prin grija secretarului general al comunei, domnului primar al comunei Miroslava, Serviciului financiar-contabil, buget, salarizare, executări silite, impozite și taxe locale-șef serviciu, Biroului investiții&achiziții publice-șef birou și compartiment achiziții publice, compartimentului cadastru&fond funciar, compartimentului patrimoniu, compartimentului urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Miroslava, membrilor comisiei de evaluare prevăzuți la art.6 și Instituției Prefectului Județului Iași pentru efectuarea controlului de legalitate, iar un exemplar se va afișa la afișierul local și pe site-ul instituției: Monitorul Oficial Local, la secțiunea-Hotărârile autorității deliberative.

Miroslava, astăzi, 29 noiembrie 2023

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
ȘERBAN LIVIU-CONSTANTIN**



Contrasemnează pentru legalitate
Secretar general al comunei Miroslava
Ancuța-Lenuța URSANU



COMUNA MIROSLAVA

Consiliul Local



PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL
NR.239/29.11.2023

Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate <input type="checkbox"/> simplă X absolută <input type="checkbox"/> calificată ²	29.11.2023	
2	Comunicarea către primar ²⁾	29.11.2023	
3	Comunicarea către prefectul județului ³⁾	29.11.2023	
4	Aducerea la cunoștința publică ⁴⁾⁺⁵⁾	29.11.2023	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁴⁾⁺⁵⁾	-	
6	Hotărârea devine obligatorie ⁶⁾ sau produce efecte juridice ⁷⁾ , după caz	29.11.2023	

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

¹⁾ 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 înstrăinarea 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."

²⁾ Art. 197 alin. (2): "Hotărârile consiliului local se comunică primarului."

³⁾ 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 . . .

⁴⁾ Art. 197 alin. (4): "Hotărârile . . . se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei."

⁵⁾ 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."

⁶⁾ Art. 198 alin. (1): "Hotărârile . . . cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștința publică."

⁷⁾ Art. 199 alin. (2): "Hotărârile . . . cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează."

Amenda nr.1 la H.C.L. Miroslava nr. 239/29.11.2023

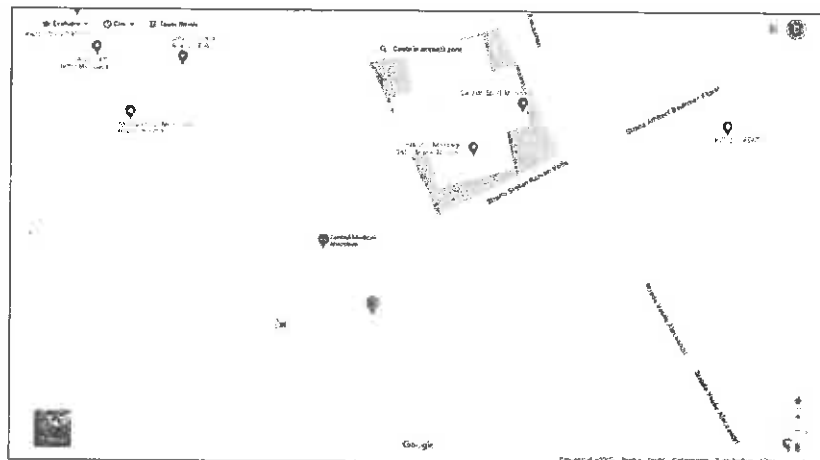
NR. 2023079/31.10.2023



RAPORT DE EVALUARE

intocmit pentru incheierea actului aditional de prelungire a contractului de concesiune/inchiriere

TIP IMOBIL	ADRESA
Cabinet medical Su = 45.73 mp	Sat Miroslava, Comuna Miroslava Judet Iasi



PROPRIETAR	COMUNA MIROSLAVA – DOMENIUL PUBLIC
CLIENT	COMUNA MIROSLAVA – DOMENIUL PUBLIC
UTILIZATOR DESEMENAT	COMUNA MIROSLAVA – DOMENIUL PUBLIC

31 OCTOMBRIE 2023



SCRISOARE DE TRANSMITERE A RAPORTULUI DE EVALUARE

Catre,

Comuna MIROSLAVA

Vă rog să aveți amabilitatea de a primi raportul de evaluare care face obiectul Ordinului de serviciu emis.

Obiectul raportului de evaluare il reprezinta Cabinetul medical/recuperare fizica-balneologie avand suprafata de 16.28 mp si ½ din sala tratament, camera tehnica, oficiu, doua grupuri sanitare, hol, sala asteptare, cu suprafata de 29.45 mp, suprafata totala fiind de 45.73 mp, situat in sat Miroslava, comuna Miroslava, judetul Iasi, care se afla in proprietatea comunei Miroslava – domeniul public.

Scopul evaluarii il reprezinta inchirierea sau concesiunea cabinetului medical aflat in proprietatea comunei MIROSLAVA.

Valoarea de piata estimata in Raportul de evaluare, este valabila la data evaluarii adica, la data de 31.10.2023 si se aplica intregii proprietati evaluate, orice divizare sau dezmembrare a acestora modificand aceste valori.

Inspectia imobilului s-a efectuat in data de 25.10.2023, in prezenta reprezentantului beneficiarului. Elaborarea evaluarii nu a fost influentata de nici un factor generat de obligatii materiale sau morale si nici un interes prezent sau de perspectiva al evaluatorului asupra bunului evaluat.

Raportul de evaluare prezinta succint premisele evaluării, datele privind bunurile imobile și analiza acestora, precum și procesul în urma căruia au fost fundamentate opiniile evaluatorului. Forma raportului de evaluare este în concordanță cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2022, emise de Asociația Națională a Evaluatorilor din România.

S-a evaluat dreptul de proprietate descris detaliat în cadrul raportului, având ca suport documentația pusă la dispoziție de proprietar (fără a se efectua investigații sau verificări suplimentare).

In elaborarea Raportului au fost folosite abordările considerate adecvate, pe baza tipului proprietatii, a criteriilor de selectare a valorii și a recomandarilor Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2022, emise de Asociația Națională a Evaluatorilor din România.

Scrisoarea de transmitere este însoțită de raportul de evaluare întocmit la data de 31 octombrie 2023, în formă scrisă.

Data evaluării este 31 octombrie 2023 și este data la care se aplică opinia asupra valorii.



RAPORT DE EVALUARE Cabinet medical Suprafata = 45.73 mp, sat Miroslava, comuna Miroslava, judetul Iasi

O indicatie a valorii de piata, a redeventei minime anuale si a chiriei lunare minime obtenabile, este:

Denumire activ	Valoare de piata -lei-	Valoare de piata -€-	Valoare redeventa anuala -lei-	Valoare redeventa anuala -€-	Chiria lunara -lei-	Chirie lunara -€-
CABINET MEDICAL	88.865	17.891	3.555	716	296	60

Cu stima,

Cristina MARCUTANU
Evaluator EI, EPI, EBM



Iasi,
31 octombrie 2023

Mentiuni:

- * Cursul de schimb la data de 31.10.2023 este 4.9669 lei/€
- * Declar ca nu-mi asum raspunderea pentru defectele ascunse, daca acestea sunt prezente la data inspectiei.
- * Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate in raportul de evaluare anexa
- * Valoarea nu este afectata de TVA
- * Valoarea include cotele parti indivize aferente spatiului si dreptul de a utiliza terenul
- * Valoarea este valabila in limita ipotezelor si conditiilor limitative si a celorlalte considerente prezentate in cadrul raportului
- * Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu
- * Valoarea este subiectiva; valoarea este o predictie; Evaluarea este o indicatie asupra unei valori.

CUPRINS

	CERTIFICAREA VALORII	
	SINTEZA EVALUARII	
1.	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	
	Identificarea evaluatorului	
	Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati	
	Scopul lucrarii.....	
	Identificarea activului supus evaluarii.....	
	Tipul Valorii	
	Data evaluarii	
	Data inspectiei si documentarea necesara	
	Natura si sursa informatiilor utilizate	
	Restricții de utilizare, difuzare si publicare	
	Ipoteze si ipoteze speciale	
	Declaratie de conformitate cu SEV	
2.	PREZENTAREA DATELOR.....	
	Identificarea proprietatii.....	
	Descrierea juridica	
	Observatii	
	Sarcini/servituti.....	
	Utilizarea actuala.....	
	Date despre zona, acces, oras, vecinatati si amplasare	
	Descriere teren.....	
	Descriere Constructie.....	
	Tip apartament.....	
	Finisaje.....	
	Instalatii/Utilitati	
	Suprafete.....	
	Modificari - neconformitati	
3.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	
	Generalitati.....	
	Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate	
	Prezentare generala zona.....	
	Analiza ofertei	
	Analiza cererii.....	
	Echilibrul pietei	
	Descrierea raportului de evaluare.....	
4.	EVALUAREA.....	
	Cea mai buna utilizare (CMBU)	
	Evaluarea terenului luand in considerare cea mai buna utilizare stabilita	
	Abordari utilizate	
	Abordarea prin piata.....	
	Abordarea prin venit.....	
5.	ANALIZA REZULATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	
6.	ANEXE.....	

The image shows a handwritten signature in blue ink over a red circular official stamp. The stamp contains the text 'Județul Iași' and 'Birou de Evaluare Imobiliară'. To the right of the stamp is a small circular stamp with the number '4' inside.

CERTIFICAREA VALORII

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific faptul că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific faptul că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. Sunt îndeplinite cerințele de calificare profesională și am experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată. În plus, certific faptul că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma care îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Au fost luați în calcul toți factorii care au influență asupra valorii obiectului evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința mea, sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

S-a ținut seama de prevederile legale, de prețurile de comercializare a unor proprietăți identice sau similare cu cele care fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referință la data evaluării, precum și de starea reală a proprietății evaluate la data efectuării inspecției și la data evaluării.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor precizate în Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022, emise de Asociația Națională a Evaluatorilor din România și poate fi expertizat (la cerere) și verificat ori de câte ori este necesar.

Raportul de evaluare este valabil numai prezentat în ansamblul său, și doar pentru scopul precizat în el.

Cristina MARCUTANU
Evaluator EI, EPI, EBM



SINTEZA EVALUARII

- Evaluator**
- **QUANTA.MAC SRL** – CUI 38732607, avand autorizatia de membru corporativ ANEVAR nr.0835, sediul social in municipiul Iasi, str.Ion Creanga nr.99, bl.C1, ap.14, judetul Iasi, inregistrata la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul Iasi sub nr.J22/136/2018 prin
 - **MARCUTANU CRISTINA** – evaluator EI, EPI si EBM, membru ANEVAR, legitimatia 17850, cu domiciliul fiscal in municipiul Iasi, str.Ion Creanga nr.99, bl.C1, ap.14, telefon 0720434721
- Utilizatori desemnati**
- **COMUNA MIROSLAVA** – cu sediul in sat Miroslava, str. Constantin Langa nr.93, comuna Miroslava, judetul Iasi, CUI 4540461

Obiectul evaluatii

TIP PROPRIETATE	ADRESA
Cabinet medical Su = 45.73 mp	Sat Miroslava, Comuna Miroslava Judet Iasi

Tipul proprietatii

CABINET MEDICAL

Scopul evaluarii

Scopul prezentului raport de evaluare este intocmit pentru incheierea actului aditional de prelungire a contactului de concesiune/inchiriere

Drepturile evaluate

Dreptul de folosinta provenit din dreptul de proprietate deplin, dobandit prin Hotararea Consiliului Local al Comunei Miroslava nr.152/31.10.2010, Legea 213/1998

Tipul valorii

Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022, emise de ANEVAR, definesc valoarea de piata astfel :
"Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."

Valoarea de piata presupune un pret negociat pe o piata deschisa si concurentiala unde participantii actioneaza in mod liber. Nu am avut in vedere vanzarea forzata.

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita, cash si integral in ipoteza unei tranzactii, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing etc.).

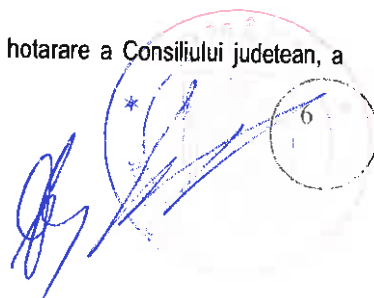
Chiria de piata este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Valoarea drepturilor cedate de concedent este estimata ca o valoare diferita de valoarea de piata, baza de evaluare fiind **valoarea de utilizare**.

Avand in vedere ca valoarea proprietatii concesionate este suma dintre valoarea dreptului de folosinta cedat pe durata contractului si valoarea terminala, iar prima dintre cele doua valori este diferita de valoarea de piata, baza de evaluare va fi valoarea de utilizare. In schimb, evaluarea drepturilor primite de concesionar se face in baza datelor de piata (veniturile obtinabile din exploatarea proprietatii) si deci pentru acesta baza de evaluare poate fi valoarea de piata.

In art.17 din Legea nr.50/1991 se precizeaza ca:

"Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotarare a Consiliului judetean, a



6

RAPORT DE EVALUARE Cabinet medical Suprafata = 45.73 mp, sat Miroslava, comuna Miroslava, judetul Iasi

Consiliului General al municipiului Bucuresti sau a Consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente".
Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022, emise de ANEVAR

Temei legal

Abordari in evaluare utilizate

ABORDAREA PRIN PIATA

Data evaluarii

31 octombrie 2023

Curs de schimb valutar la data evaluarii

1 € = 4.9669 lei

Data raportului de evaluare

31 octombrie 2023

Data inspectiei

Inspectia cladirii a fost efectuata de evaluator, în data de 25 octombrie 2023, in prezenta clientului

REZULTATUL EVALUARII

O indicatie a valorii de piata, a redeventei minime anuale si a chiriei lunare minime obtenabile, este:

Denumire activ	Valoare de piata -lei-	Valoare de piata -€-	Valoare redeventa anuala -lei-	Valoare redeventa anuala -€-	Chiria lunara -lei-	Chirie lunara -€-
CABINET MEDICAL	88.865	17.891	3.555	716	296	60

Cristina MARCUTANU
Evaluator EI, EPI, EBM



[Handwritten signature and official stamp]

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUĂRII

Identificarea și competența evaluatorului

Prezenta evaluare este realizată de Marcutanu Cristina – evaluator EI, EPI și EBM, membru titular ANEVAR, legitimația 17850, reprezentanta a societății QUANTA.MAC SRL – CUI 38732607, având autorizația de membru corporativ ANEVAR nr.0835, sediul social în municipiul Iasi, str.Ion Creanga nr.99, bl.C1, ap.14, judetul Iasi, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Iasi sub nr.J22/136/2018, tel.0720434721, adresa email cmarcutanu@gmail.com.

Evaluatorul nu are nici o legătură de subordonare sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu clientul, menită să influențeze într-un fel sau altul valoarea justă. Asadar, evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială.

La data elaborării prezentului raport evaluatorul este autorizat, are competența și abilitățile tehnice adecvate întocmirii acestuia, experiență și cunoștințe despre subiectul evaluării, despre piața pe care acesta se tranzacționează și despre scopul evaluării. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane.

Activitatea evaluatorului referitor la proprietatea evaluată se limitează strict la analiza sa, a utilizării ei și a pieței specifice, luând în considerare "calitățile" și "defectele" care dau imobilului o poziție relativă între cele din piața sa. Prestația evaluatorului este limitată strict la clauzele contractului încheiat; aceasta nu include obligativitatea de a oferi în continuare consultanță sau mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată.

Identificarea clientului și a oricărui utilizatori desemnați

Beneficiarul și proprietarul raportului de evaluare este COMUNA MIROSLAVA, care dorește să cunoască valoarea de piață a imobilului aflat în patrimoniu. În acest scop, am încheiat contractul de prestări servicii de evaluare.

Utilizatorii desemnați ai acestui raport de evaluare este:

☉ COMUNA MIROSLAVA

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv clientului și conține informații adecvate doar necesităților lui.

Identificarea activelor supuse evaluării

Activul supus evaluării este o proprietate imobiliară de tip nerezidențial, situat în comuna Miroslava, sat Miroslava, judetul Iasi, și are următoarele caracteristici :

DENUMIRE ACTIV	An edificare	Suprafata utila -mp-	Suprafata construita desfasurata -mp-	Suprafata construita -mp-	Suprafata teren -mp-	Carte funciara Nr. cadastral
CABINET MEDICAL	2006 Modernizata in anul 2011	16.28	23.99	23.99	568.00	-
½ DIN SPĂȚIILE COMUNE (sala tratament, camera tehnica, oficiu, 2 grupuri sanitare, hol, sala asteptare)		29.45	43.39	43.39		-
TOTAL		45.73	67.38	67.38	568.00	

Dreptul de proprietate supus evaluării este drept de proprietate deplin, dobândit prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Miroslava nr.152/31.10.2010, Legea nr.213/1998.

Construcție 116,72 mp, gard 118 ml cu L=100ml și înălțimea medie 1,5 m. La S-DJ 248A, la N-scoala, E-DS 672 și V proprietate privată. Situată în CV 13, parcela P 587. Construcție modernizată în anul 2011
Evaluarea s-a făcut în ipoteza LIBER DE SARCINI.

Handwritten signature and official stamp of the evaluator, including a circular stamp with the number 8.

Scopul evaluării Evaluarea s-a realizat in scopul concesiunii sau inchirierii. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Tipul valorii Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022, emise de ANEVAR, definesc valoarea de piata astfel :
"Valoarea de piata 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."
Valoarea de piata presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Nu am avut în vedere vânzarea forțată.
Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).
Chiria de piata este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunosinta de cauza, prudent si fara constrangere.
Valoarea drepturilor cedate de concedent este estimată ca o valoare diferită de valoarea de piata, baza de evaluare fiind valoarea de utilizare.
Având în vedere că valoarea proprietății concesionate este suma dintre valoarea dreptului de folosință cedat pe durata contractului și valoarea terminală, iar prima dintre cele două valori este diferită de valoarea de piata, baza de evaluare va fi valoarea de utilizare. În schimb, evaluarea drepturilor primite de concesionar se face în baza datelor de piata (veniturile obtenabile din exploatarea proprietății) și deci pentru acesta baza de evaluare poate fi valoarea de piata.
In art.17 din Legea nr.50/1991 se precizeaza ca:
"Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotarare a Consiliului judetean, a Consiliului General al municipiului Bucuresti sau a Consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente".

Data evaluării
Data raportului de evaluare
Data inspectiei
Cursul de schimb valutar

Data evaluării	31.10.2023
Data raportului de evaluare	31.10.2023
Data inspectiei	25.10.2023
Cursul de schimb valutar valabil la data evaluării	4, 9669 lei / €
Valoarea de piata estimata prin prezentul raport este exprimată în euro și în lei	

Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

In vederea întocmirii acestui raport de evaluare, evaluatorul a avut acces la :

- **cu ocazia inspectiei proprietății evaluate**, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate componentele acestora, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile. Orice neconcordante apărute din acest motiv impun reanalizarea evaluării și dacă este cazul a cuantificării valorice a diferențelor;
- **în vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate**, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante
- **în realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport**, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.

Restricții documentare

Nu am avut la dispoziție următoarele documente :

- **NU ESTE CAZUL**

Inspectia proprietății



Official stamp and handwritten signature of the evaluator.

Inspectia a fost efectuată de către evaluator autorizat – Marcutanu Cristina, la data de **25.10.2023**, împreună cu reprezentantul clientului. Fotografiiile atașate reprezintă situația de la data inspecției curente. Inspectia s-a efectuat pe baza extrasului de carte funciara primit și a celorlalte documente avute la dispoziție. Au fost preluate informații referitoare la proprietate (la istoricul ei, la situație juridică și corelarea datelor juridice și scriptice cu cele factice, la vecinătăți, acces), au fost analizate toate documentele avute la dispoziție, etc.

Alte documente solicitate după efectuarea inspecției

- NU ESTE CAZUL.

Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a complete setul de informații ce stau la baza evaluării. Documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

- În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

Sursele de informații utilizate, sunt:

Natura și sursa informațiilor avute în vedere în elaborarea raportului de evaluare

- Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, emise de ANEVAR
- "Evaluarea Proprietății Imobiliare" editată de APPRAISAL INSTITUTE (traducere ANEVAR)
- "Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte – procentual si valoric" Editura Matrix Rom, decembrie 2021
- „Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Ciădiri rezidențiale”- Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL 2010
- "Indicii de actualizare costuri" Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL 2022, 1 august 2023 -1 august 2024
- Presa de specialitate și participanții la piața imobiliară și a construcțiilor locală
- Informații relevante culese de către evaluator, de la persoane fizice participante sau neparticipante la piața imobiliară/construcțiilor
- Fișa de inspecție a proprietății în detaliu
- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 99/2013, pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;
- Regulamentul de organizare și funcționare a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - aprobat prin HG nr. 353/2012;
- Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- Adrese web : www.mfinante.ro, www.anevar.ro, olx.ro, storia.ro, imobiliare.ro

Documentele și informațiile puse la dispoziție de client, sunt:

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- Relevu – parter
- Starea fizică a activului este stabilită conform informațiilor obținute cu ocazia inspecției în teren și a celor oferite de către proprietar.

Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Ipotezele semnificative, sunt următoarele:

- Toate informațiile legate de proprietate au fost furnizate de către client;
- Informații suplimentare au fost culese dintr-un număr de surse considerate corecte și de încredere. Se considera că nu a fost omisă în mod deliberat nici o informație relevantă și care a fost disponibilă;
- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în privința corectitudinii datelor furnizate de client sau



de terte persoane;

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost în concordanță cu datele disponibile la data evaluării.
 - Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege faloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.
 - Conform declarației proprietarilor, dreptul de proprietate asupra activelor menționate mai sus, este deplin și aparține COMUNEI MIROSLAVA- DOMENIUL PUBLIC.
 - Dreptul de proprietate fiind deplin, acesta conferă titularului său toate cele trei atribute:
 - Posesia – de a stăpâni,
 - Folosința – de a-l folosi și de a-i culege faloasele materiale,
 - Dispoziția – de a dispune de bun.
 - Acest raport este realizat plecând de la premisa ca dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini, neexistând niciun fel de problema de ordin legal;
 - Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor de utilizare;
 - Prezentul raport de evaluare nu exprimă nicio opinie cu privire la condițiile unei bune utilizări; în cazul în care analize ulterioare ar releva defecte care pot afecta valoarea, concluziile prezentului raport își pierd valabilitatea;
 - Nu s-au efectuat măsurători ale bunului analizat. Toate dimensiunile și detaliile s-au considerat a fi corecte și se bazează pe informațiile furnizate de beneficiar;
 - Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru contaminări sau efecte asupra mediului.
 - Evaluatorul a luat în considerare factorii care influențează valoarea la momentul evaluării și de care ei a avut cunoștință; modificarea acestora în timp poate duce la modificarea valorii de piață.
- Ipotezele speciale semnificative, sunt:**
- Nu au fost identificate ipoteze special semnificative

Clauza de confidentialitate

Acest raport a fost realizat numai pentru scopul declarat și pentru uzul beneficiarului și este confidențial pentru acesta și pentru consilierii săi (desemnați).

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare, în totalitate sau parti din acesta, sau orice referire la conținutul său nu pot fi folosite sau incluse într-un document publicat, circulara sau lucrare și nici publicate fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să apară. Orice reproducere este nula de drept și de fapt și recomandăm să nu fie luată în considerare.

Responsabilitatea fata de terti

Evaluatorul a realizat prezentul raport cu competența și având cunoștințele necesare și nu acceptă responsabilitatea pentru acesta și concluziile sale decât fata de beneficiar; Evaluatorul nu acceptă nici o alta responsabilitate fata de o terta persoana, în nici o circumstanță; Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil.

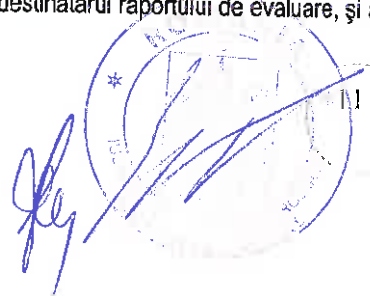
Declararea conformității evaluării cu SEV

Standardele generale

- SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general) – pentru definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) în acord cu prevederile
- SEV 102 – Implementare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103).

Standardele pentru active

- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) - obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării - conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, acolo unde a fost necesară abaterea de la standardele enumerate mai sus, s-au enunțat ipoteze speciale semnificative, care au fost asumate de către destinatarul raportului de evaluare, și au devenit parte integrantă din instrucțiunile evaluării



RAPORT DE EVALUARE Cabinet medical Suprafata = 45.73 mp, sat Miroslava, comuna Miroslava, judetul Iasi

- Orice valori estimate in prezentul raport se aplica proprietatii imobiliare ca intreg;
- Divizarea sau distribuirea valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului cand o asemenea alocare a fost prevazuta in raport;
- Valorile prezentate in acest raport nu pot fi folosite in legatura cu alta evaluare sau pentru alte scopuri decat cele mentionate.

Tipul raportului de evaluare

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculului și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate. Acolo unde au fost necesare excluderi sau abateri de la respectivul Standard, s-au enunțat ipoteze speciale.

Raportul de evaluare este supus verificării conform Standardului de evaluare SEV 400-Verificarea evaluării. Verificările evaluărilor pot fi realizate numai de către evaluator autorizați persoane fizice care dețin specializarea *Verificarea evaluării* (VE), dovedită cu parafa de verificator, conform legislației aplicabile în România, pe care îi vom numi în continuare *Verificatori* sau, de către evaluatori autorizați persoane juridice care semnează certificarea din raportul de verificare împreună cu evaluatorii persoane fizice care dețin specializarea VE și care au participat la elaborarea acestuia.

Modificări ale termenilor de referință ai evaluării

Nu a fost cazul

2. PREZENTAREA DATELOR

Procedura de evaluare (etapele parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția bunurilor imobile și mobile, în măsura în care au fost puse la dispoziție de solicitant;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru, adoptate de către ANEVAR.

Identificarea activelor

Activul supus evaluării este o proprietate imobiliară de tip nerezidențial, situat în comuna Miroslava, sat Miroslava, județul Iasi, și are următoarele caracteristici :



RAPORT DE EVALUARE Cabinet medical Suprafata = 45.73 mp, sat Miroslava, comuna Miroslava, judetul Iasi

DENUMIRE ACTIV	An edificare	Suprafata utila -mp-	Suprafata construita desfasurata -mp-	Suprafata construita -mp-	Suprafata teren -mp-	Carte funciara Nr. cadastral
CABINET MEDICAL	2006 Modernizata in anul 2011	16.28	23.99	23.99	568.00	-
½ DIN SPATIILE COMUNE (sala tratament, camera tehnica, oficiu, 2 grupuri sanitare, hol, sala asteptare)		29.45	43.39	43.39		
TOTAL		45.73	67.38	67.38	568.00	

Descrierea juridica

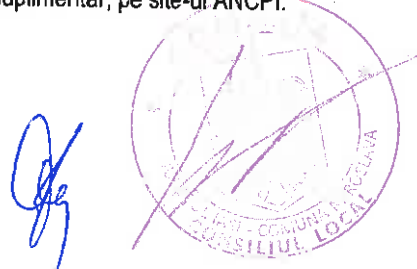
Dreptul de proprietate asupra unui bun imobil este cel mai deplin drept real care conferă titularului său toate cele trei atribute, adică posesia, folosința și dispoziția. Cele trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare sunt:

Tip de drept	Elemente definitorii ale dreptului conform SEV	OBSERVATII
Dreptul deplin asupra unui bun imobil (teren, construcție) definit	Titularul, în virtutea acestui drept este îndreptățit să exercite singur toate prerogativele conferite de acest drept (posesia, folosința și dispoziția) și, totodată, este îndreptățit să „dezmembreze” dreptul său de proprietate prin consimțirea ca anumite prerogative să fie exercitate de alte persoane, ca drepturi reale, dezmembrăminte ale dreptului de proprietate	Dreptul de proprietate supus evaluării este drept de proprietate deplin, debandit prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Miroslava nr.152/31.10.2010 și Legea nr.213/1998.
Drept derivat (dezmembrământ) care conferă titularului doar unul sau două dintre atributele dreptului de proprietate (posesia și folosința) în baza unor înțelegeri, ceea ce implică folosința unui bun imobil (teren, construcție) sau edificarea unei construcții pe terenul altuia	Acest drept este rezultatul unor manifestări de voință dintre proprietarul deplin (nudul proprietar) și un terț cărui i se încredințează posesia și folosința bunului. Aceste drepturi, care pot fi închiriere, suprafață, uzufruct, uz, administrare, au un caracter temporar, iar unele dintre ele pot fi, conform înțelegerii dintre părți, delegate altor persoane (de exemplu, subînchirierea)	Dreptul de utilizare al cabinetului medical aparține unui cabinet medical individual, conform contractului de concesiune.
Dreptul de servitute	Reprezintă o sarcină impusă asupra unui fond (teren) pentru utilitatea unui fond învecinat care aparține unui alt proprietar. De exemplu, dreptul proprietarului unui teren înfundat (fondul dominant) de a trece peste terenurile învecinate (fonduri aservite) pentru a ajunge la o cale publică reprezintă o servitute	NU ESTE CAZUL

In concluzie, COMUNA MIROSLAVA, a intrat in fapt si in drept in stapanirea imobilului conform HCL 152/31.10.2010 si Legii nr.213/1998.

Identificare activelor. Identificare cadastrală și faptică.

Cu ocazia inspectiei efectuate in data de 25 octombrie 2023, impreuna cu reprezentantul clientului, am constatat ca imobilul este situat in sat Miroslava, comuna Miroslava, judetul Iasi. Pe baza numerelor cadastrale, identificarea proprietatii a putut fi efectuata suplimentar, pe site-ul ANCP.



Utilizarea actuala

La data inspectiei, in cladire se desfasura activitate medicala.

Rangul localitatii

Satul Miroslava este de importanta locala, cu influenta potentiala la nivel judetean, fiind localitate de rang IV, conform art. 2 (2) din Legea nr.351 din 6 iulie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a IV-a Rețeaua de localități, publicata in M.Of.nr. nr. 408/24 iul. 2001.

Descrierea zonei de amplasare

Zona în care este amplasată proprietatea este una rezidentiala, fiind situata alaturi de alte proprietati imobiliare acelasi tip, din intravilanul localitatii Ciurbesti, comuna Miroslava, judetul Iasi, langa centrul fotovoltaic.



Descrierea accesului



Coordonate GPS 47.1454511,27.5278875

Accesul la cabinet este facil si se face direct din strada, care este un drum auto asfaltat, cu o singura banda pe sens.

Descrierea terenurilor

Terenul pe care se afla amplasata cladirea este in suprafata de 568 mp, este intabulat in Cartea Funciara si este situat in satul Miroslava, comuna Miroslava, judetul Iasi. Terenul are categoria de folosinta "curti constructii" si este imprejmuit. Terenul este plan, avand o forma neregulata.
Terenul

- nu este traversat (la suprafata sau subteran) de conducte magistrale (apa, gaz metan, petrol, etc.), de retele de electricitate sau pentru alte utilitati publice,
- nu se afla in zona protejata, zona de interes arheologic sau rezervatie naturala
- nu face parte din categoria monumentelor istorice sau a bunurilor de patrimoniu cultural, neexistand niciun impediment care sa afecteze transmisiunea deplinei proprietati sau a stapanirii neingradite si folosirii.

Proprietarul declara ca imobilul nu a facut obiectul constituirii vreunui dezmembramant al dreptului de proprietate (uzufruct, uz, servitute, superficie, etc), al cedarii folosintei (arendare, comodat, concesiune, inchiriere, etc) si ca nu s-au facut pacte de optiune sau promisiuni de vanzare pentru acesta.

Descrierea zonei
Analiza datelor despre zona si vecinatati

Proprietatea imobiliara este situata in sat Miroslava, comuna Miroslava, judetul Iasi. Comuna Miroslava este situată în partea centrală a județului Iași, în nordul Podișului Bârladului, fiind plasată la limita sud- vestică a Municipiului Iași, la 47°08' latitudine nordică și 27°29' longitudine estică. Miroslava este situată la 30 km de Râul Prut (limita estică a județului), pe care se află frontiera Uniunii Europene și granița dintre România și Republica Moldova. Față de limita vestică a județului, comuna Miroslava se află la 40 km față de limita vestică, 25 km față de limita sudică. Comuna Miroslava (reședința de comună) este situată la o distanță de aproximativ 7 km de Gara Iași. Accesul feroviar poate fi asigurat, de asemenea, și prin intermediul Gării Lețcani, situată la o distanță de aproximativ 14 km de satul Miroslava. În ceea ce privește accesul prin intermediul căilor aeriene, comuna Miroslava se află la o distanță de circa 15 km de Aeroportul Internațional Iași.

Concluziile analizei zonei și vecinătății

Avantaje:

- zonă metropolitană, rezidențială
- acces auto

Dezavantaje

- zonă cu "concurență" crescută pe utilizări similare cu proprietatea evaluată

APRECIERE GENERALĂ

Situarea imobilului evaluat în zona și vecinătatea analizată reprezintă un oarecare avantaj pentru acesta, influența asupra valorii sale de piață fiind pozitivă

Descrierea construcțiilor

CABINET MEDICAL

Caracteristicile clădirii

1. Structura de rezistență a clădirii și a construcțiilor și descrierea elementelor de construcții și instalații:	
- INFRASTRUCTURA : ● fundații continui din beton	stare BUNA
- SUPRASTRUCTURA: ● structură de rezistență: structura caramida ● planșeu: din beton armat	stare BUNA
- ANVELOPA: ● închideri: caramida ● compartimentări: din caramida ● acoperiș: tip sarpanta din lemn cu invelitoare din table tip Lindab	stare BUNA
- FINISAJ EXTERIOR ● termosistem: DA ● tencuieli: - ● zugrăveli: - ● placaje: - ● tâmplărie: aluminiu cu geamuri tip termopan	stare BUNA
- FINISAJ INTERIOR ● pardoseli: din beton acoperite cu gresie si tarket ● tencuieli: da ● zugrăveli: var lavabil ● tavane: var ● uși: din pvc	stare BUNA



-INSTALAȚII:

- ⊕ electrice: de iluminat și prize
- ⊕ sanitare: DA (apa caldă la boiler electric)
- ⊕ canalizare: DA
- ⊕ încălzire: DA
- ⊕ ventilație: NU
- ⊕ aer condiționat: NU

stare
BUNA

Față de elementele de mai sus, starea construcțiilor este **BUNA**

2. Regim de înălțime : **PARTER**

3. Sistemul de încălzire a construcției **centrala termică proprie**

4. Vechimea clădirii în ani : 25

**Identificarea
eventualelor
bunuri mobile**

In evaluare nu sunt incluse bunuri mobile sau elemente care sa fie asimilabile bunurilor mobile.

**Identificarea
componentelor
non-imobiliare**

Cu ocazia inspecției nu au fost identificate componente non-imobiliare.

**Date privind
impozitele și
taxele**

Pentru imobilul analizat, se datorează la bugetul local al comunei Miroslava, un impozit care a fost stabilit de Consiliul Local, în conformitate cu Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare, în vigoare la data evaluării.

**Istoric,
incluzând
vânzările
anterioare și
ofertele sau
cotațiile
curente**

COMUNA MIROSLAVA, a intrat în fapt și în drept în stăpânirea imobilului conform HCL 152/31.10.2010 și Legea nr.213/1998.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

În accepțiunea SEV 100 – Cadru general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității relative a imobilului respectiv, raportată la nevoile și dorințele personale, în contextual puterii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cele două aspecte se "satisfac" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

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 pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii. Dezvoltarea pietei imobiliare este strans legata de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investitiile imobiliare.

Analiza productivitatii

Județul Iași a atras în ultimii ani câțiva mari jucători industriali, grație parcului industrial din comuna Miroslava, și vrea să se dezvolte semnificativ în aceeași direcție în următorii patru ani. În județ sunt acum operaționale două parcuri industriale realizate de autorități locale, ambele la Miroslava. Următoarea zonă de dezvoltare este Lețcaniul, la 12 km de municipiul Iași, unde Consiliul Județean va lansa o licitație de lucrări în primăvara acestui an, cu fonduri atrase de la Guvern. La Lețcani funcționează un parc agro-industrial realizat de CJ și un parc logistic privat.

Parcurile industriale funcționale deja sau care sunt în pregătire au o suprafață totală de aproape 200 hectare. Pe termen scurt, localitățile avute în vedere de către administrația județeană sunt Lețcani, Holboca, Dumești, Podu Iloaiei și Deleni.



Handwritten signature and official stamp of the Iasi County Council.

RAPORT DE EVALUARE Cabinet medical Suprafata = 45.73 mp, sat Miroslava, comuna Miroslava, judetul Iasi

Primul parc industrial din Iași a fost înființat de Primăria comunei Miroslava, la circa 8 km de municipiul reședință de județ. Parcul are 46 hectare, iar gradul de ocupare este de 100%. Proiectul a fost dezvoltat în jurul fabricii Delphi (actualui BorgWarner). Parcul are acces direct la șoseaua de centură, arteră care face legătura cu principalul drum de intrare în Iași: drumul european E583.

În parc sunt peste 60 de rezidenți: unele fabrici sunt finalizate, în timp ce altele sunt în construcție. Domeniile de activitate ale companiilor care au investit aici sunt diverse: fabricarea betonului, automate de cafea, tipografii, producția de vopsele, constructori de drumuri și autostrăzi, producția de echipamente pentru spălătorii „self service”, produse farmaceutice, producție publicitară, fabricarea de structuri metalice, distribuția de mașini unite CNC, producție nasturi, textile sau fabricarea berii.

„În principiu, facilitățile pe care le acordăm sunt cele din legea 186/2013 privind înființarea parcurilor industriale. Poate cea mai importantă facilitate este scutirea de la impozitul pe clădiri. În plus, rezidenții beneficiază de investițiile făcute de către Primăria Miroslava în ceea ce privește infrastructura și utilitățile, investiții de ordinul milioane de euro. Suprafețele sunt închiriate pe perioade de la 25 la 49 de ani, dar rezidentul poate opta pentru cumpărarea terenului la momentul în care este finalizată investiția”, a declarat pentru Economedia.ro directorul parcurilor industriale din Miroslava, Dorel Codină.

El a adăugat că, la acest moment, investițiile atrase prin angajamentul luat de către rezidenți, cu hale construite sau în curs de construcție/autorizare, se ridică la peste 200 milioane euro. Parcul industrial din Miroslava a început licitațiile pentru închirierea suprafețelor în anul 2016.

În cazul investițiilor de amploare, rezidenții economisesc fonduri importante în urma scutirii plății impozitului pe clădiri: valoarea scutirii la plată poate fi mai mare față de redevența pe care o plătește la Primărie în baza contractului de folosință a terenului. De exemplu, la o investiție de un milion de euro realizată pe un teren de 1 ha, scutirea de taxe ajunge la 15.000 euro/an, în timp ce redevența anuală este de 9.000 euro (0,9 euro/mp/an). În schimb, comunitatea locală beneficiază de fonduri indirecte de pe urma exploatarea parcului, principala sursă fiind impozitul pe venit. De asemenea, un parc industrial înseamnă crearea de locuri de muncă și, în general, o dezvoltare sustenabilă a comunei.

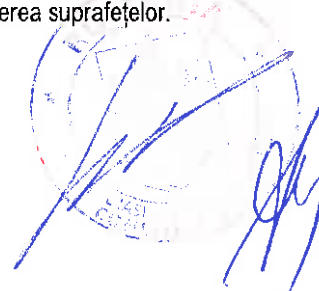
Parcul Miroslava I cuprinde în special companii din țară, o parte dintre acestea relocând afacerile din alte zone, dar există și companii cu acționariat străin (circa 10%).

În ceea ce privește infrastructura rutieră, Primăria Miroslava a realizat o rețea nouă de drumuri în întreg parcul. În prezent, autoritatea locală are în desfășurare o licitație în valoare de 8,4 milioane lei (fonduri guvernamentale) pentru realizarea a încă 3,5 km de drum, respectiv opt tronsoane din incintă sau limita parcului, sectoare care vor asigura conectarea tuturor amplasamentelor la rețeaua existentă. Pe unele amplasamente încă nu a început construcția de hale, dar toate sunt închiriate.

Odată cu succesul primului parc de 46 ha, Miroslava a lansat un al doilea parc, într-o zonă din vecinătate, în spatele fabricii Antibiotice. Parcul II are 25 hectare, iar primul rezident este producătorul german Mennek: compania a finalizat construirea unei fabrici (producția de cabluri pentru încărcarea vehiculelor electrice) și are planuri pentru a doua (stații de încărcare pentru vehicule electrice). Nemții au ajuns la Iași acum câțiva ani după ce, inițial, au deschis sediul social la Cluj și au căutat oportunități în vestul țării. În cele din urmă, au investit peste 11 milioane euro în parcul de lângă Iași.

„Avem o listă de așteptare cu 50 companii interesate să investească în parcurile industriale din Miroslava. Nu excludem varianta unei extinderi a actualelor parcuri, dar, în primă fază, vrem să finalizăm toate lucrările inițiate”, a precizat Dorel Codină.

Potrivit acestuia, unele probleme au fost și din cauza pandemiei: limitarea numărului de persoane în spații închise nu a făcut posibilă organizarea de noi licitații pentru închirierea suprafețelor.



RAPORT DE EVALUARE Cabinet medical Suprafata = 45.73 mp, sat Miroslava, comuna Miroslava, judetul Iasi

Pentru Parcul II Miroslava, în luna februarie 2021, Consiliul Local a aprobat o investiție de 7,2 milioane lei pentru modernizarea unui drum de 1,1 km: artera, proiectată la 4 benzi, face legătura între drumul european E583 și centura de sud a Iașului. Drumul tranzitează limita estică a parcului industrial și asigură acces rapid pentru Mennekes și ceilalți rezidenți care vor construi în această zonă.

Sursa: <https://economedia.ro/analiza-re-industrializarea-iasului-mari-companii-private-isi-muta-productia-in-parcurile-industriale-din-judet-dupa-modelul-de-succes-al-comunei-miroslava-imagini-video-din-drona.htm#:~:Y8YV/31ByM8>

Miroslava este cea mai bogată comună din județ și se numără printre primele din țară.

Câteva cifre relevante din bugetul comunei Miroslava:

- 1 dezvoltarea afacerilor din comuna limitrofă a Iașului aduc la bugetul local peste 26 milioane lei doar din cotele impozitului pe venit
- 2 impozitele și taxele pe proprietate aduc venituri de circa 10 milioane lei
- 3 concesiunile și închirierile făcute de Primărie generează un venit de 2,6 milioane lei
- 4 subvențiile acordate de la bugetul de stat pentru proiectele în derulare (inclusiv europene) ajung la circa 26 milioane lei, prin intermediul unor programe precum AFIR, PNI, AFM, PNRR și POR

Față de anul trecut, bugetul estimat este cu **44% mai mare**.

Potrivit proiectului de buget publicat de primărie, cheltuielile totale vor fi de peste **90 milioane lei**, în condițiile în care investițiile reprezintă aproape jumătate din această sumă.

Câteva din investițiile pe care Miroslava vrea să le facă în acest an, în condițiile în care cheltuielile sunt estimate la circa 45 milioane lei:

- 1 reabilitarea de școli și refacerea de străzi
- 2 realizarea unei baze sportive la Uricani
- 3 amenajarea unui parc de agrement în Horpaz
- 4 înființarea unei centru de colectare prin aport voluntar a deșeurilor
- 5 extinderea rețelelor de apă și canalizare
- 6 modernizarea sistemului de iluminat
- 7 amenajarea de stații pentru transport public
- 8 extinderea rețelei de energie electrică
- 9 realizarea de centrale fotovoltaice: Primărie, la sala de sport și la ferma Uricani
- 10 construirea unui pod peste Bahlui pentru acces la Parcul Industrial II

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

În vederea identificării pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Aceasta este o proprietate imobiliara de tip **cladire nerezidentiala, situata in intravilanul satului Miroslava, comuna Miroslava, judetul Iasi – zona metropolitana.**

Acest tip de proprietate este atractiv pentru o serie de potentiali utilizatori, in general persoane fizice cu venituri peste medii.

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare de tip **nerezidential in care se desfasoara activitate medicala**, o piata a carei **arie geografica** se poate defini ca fiind **zona centrala a satului Miroslava**. In analiza acestei piete am investigat aspecte legate de situatia economica la nivel local, comportamentul participantilor la piata, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Zona este o **zona rezidentiala**, vecinatatile reprezentand atat proprietati rezidentiale de tip **case de locuit, cladiri administrative si proprietati comerciale de tip magazin.**

Riscurile evaluarii

Riscul creditării

Este dat de îngreunarea accesului la creditare, fenomen favorizat de rata șomajului, scăderea veniturilor populației și firmelor precum și de creșterea impozitelor și taxelor. Acest fapt conduce la scăderea numărului de tranzacții cât și a prețurilor de tranzacționare.

Riscul de valorificare

Caracteristica de piață mediu existe pe acest segment va îngreuna un eventual existen de valorificare al acestei proprietăți. Alte posibile impacturi ale unor evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii garanției existe din continuarea posibilă a actualei evoluții descendente a pieței imobiliare a spațiilor comerciale și de birouri.

Aceste tipuri de riscuri existent afectează factorul valorii „puterea de cumpărare”, contribuind la situarea pieței existent a proprietății în poziția de piață a cumpărătorilor, concluzie susținută și prin prezentarea aspectelor legate de cerere și ofertă de mai sus.

Concluzii

Activitatea curenta si tendințele pieței relevante:

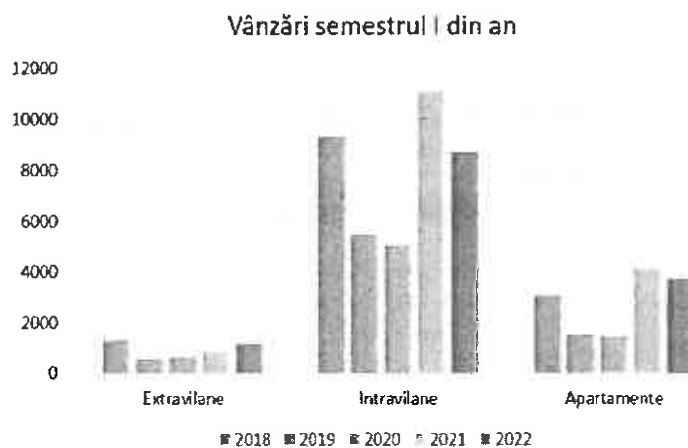
- ⊕ Piața cumpărătorilor; slab existe, cu numar de tranzacții în scădere
- ⊖ Dezechilibru ușor in favoarea OFERTEI
- ⊕ Dezvoltarea pietei rezidentiale, in special pentru imobilele noi
- ⊕ Creșterea preturilor la carburanti, energie electrica si gaze natural conduc la creșterea materialelor de constructii, implicit la creșterea imobilelor
- ⊖ Creditarea in scadere pentru achizitionarea de existent vechi

REZULTA: posibilitatea creșterii preturilor si chiriei. Vandabilitatea curenta a proprietății se situează, în opinia noastră, ușor la nivelul pieței, fără o diferențiere pozitivă sau existent. Probabilitatea menținerii acesteia în viitor este medie.

Fapte curente

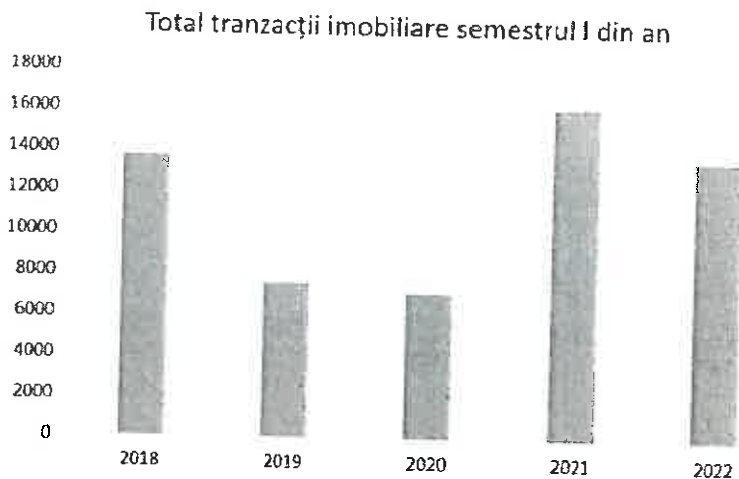
Piața imobiliară din județul Iași din primul semestru al anului **2022** este **similară** cu cea din anul **2018**, în ceea ce privește volumul de tranzacții, indiferent la care categorie ne referim: **terenuri** (*extravilane, agricole sau neagricole, sau intravilane, cu sau fără construcții*) și **apartamente**.

În perioada analizată de **APIX.ro**, **vârful a fost atins în anul 2021**, după ce anii **2019 și 2020 au fost dezastruoși** din acest punct de vedere: în 2019 a fost o scădere brutală, de aproape 50%, față de anul precedent. Anul 2020, **primul an pandemic**, a menținut piața la indicatorii slabi din 2019, pentru ca, în 2021, să fie înregistrată o „**explozie**” a vânzărilor. Anul acesta, vânzările sunt **mai slabe** ca anul trecut, dar comparabile cu anul **2018**, indiferent de indicator.

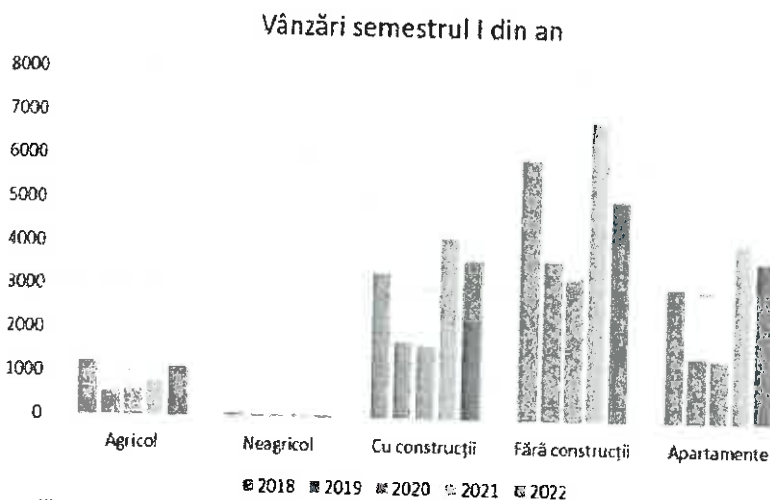


Acest grafic, prelucrat de **APIX.ro**, arată evoluția vânzărilor pe trei mari categorii: terenuri extravilane, terenuri intravilane și apartamente. După cum se poate observa, cele mai multe tranzacții implică terenurile intravilane. Tendința din vânzările de apartamente în perioadele analizate s-a manifestat și în cazul celorlalte categorii de tranzacții. Astfel, volumul de tranzacții din semestrul I al acestui an **este dublu față de 2019 și 2020, dar mai mic față de cel din anul 2021**.





Grafic care arată că vârful tranzacțiilor imobiliare – pe semestrul I – a fost în anul 2021



Acest grafic ne arată evoluția vânzărilor pe fiecare categorie în cazul căreia Autoritatea de cadastru publică date statistice (date prelucrate și grafic realizat de APIXro)

Potrivit datelor autorității naționale, în județul Iași, în primul semestru al anului curent au avut loc

aproape **13.600** de tranzacții imobiliare, cu **16%** mai puțin față de anul 2021, respectiv:

- peste **3.700** de **apartamente** au fost înstrăinate, scădere de **10%**
- peste **5.000** de **terenuri intravilane fără construcții** au fost vândute, scădere de **27%**
- peste **3.600** de **terenuri intravilane cu construcții** au făcut obiectul unor contracte de vânzare, scădere de **13%**
- aproape **60** de **terenuri extravilane neagricole** și-au găsit alți proprietari, scădere de **37%**
- peste **1.100** de **terenuri extravilane agricole** au fost vândute, indicator în cazul căruia a fost o înregistrată o **creștere** față de perioada similară de aproape **40%**

În județul Iași, debutul de an 2022 a fost unul cu mai puține tranzacții (1.766) în luna ianuarie și ceva mai multe în cea de-a doua lună din an, respectiv 2.005, adică cu +13,53% mai multe tranzacții față de prima lună din an.

În ceea ce privește prețurile, capitala Moldovei a pornit anul cu o medie de 1.271 de Euro/mp, și o creștere notabilă de +5,83% față de anul trecut, și asta în contextul în care piața încă nu se confruntă cu vreo presiune sau urgență de a investi în imobiliare.

Conform surselor oficiale, în prima lună de la declanșarea războiului din Ucraina, adică în luna martie 2022, a

crescut exploziv numărul de tranzacții cu +41,49%, fiind înregistrate 2.837 de tranzacții, în timp ce prețurile au scăzut cu -7,4%, până la valoarea de 1.177 de Euro/mp.

Graba de a încheia tranzacții la aflarea veștii despre invazia Rusiei în Ucraina a avut ca efect, o lună mai târziu, creșterea prețurilor cu +10,37%, până la 1.299 de Euro/mp, urmată de scăderea numărului de tranzacții cu -31,54% față de luna precedentă, respectiv la 1.942 tranzacții.

În lunile de vară, prețurile au rămas ridicate, la valoarea de 1.287 de Euro pe mp, iar numărul de tranzacții a fost, în mod surprinzător, constant. Concretizându-se 2.238 de tranzacții în luna iunie și 2.273 de tranzacții în luna iulie.

Doar în luna august, prețurile la apartamentele de vânzare au avut o scurtă corecție cu -8,47% față de luna precedentă, până la valoarea de 1.178 de Euro/mp, iar din septembrie prețurile și-au reluat creșterea, cu +7,3% față de luna precedentă, la 1.264 de Euro/mp.

lașul a încheiat luna noiembrie cu mai puține tranzacții: 1.876 de imobile vândute, cu -13,59% decât în luna precedentă și prețuri record pentru Iași, în medie de 1.328 de Euro/mp.

(sursa: <https://www.bltz.ro/blog/retrospectiva-pietei-imobiliare-la-nivel-national-pe-anul-2022/>)

Analiza cererii

Cererea pentru un bun sau serviciu este existenta de utilitate și este afectată de raritate. Cererea mai este influențată și de dorință și de forțele care creează și stimulează dorința. Deși atracția oamenilor pentru diferite lucruri ar putea fi nelimitată, dorința este restricționată de puterea efectivă de cumpărare. De exemplu, imposibilitatea de a cumpăra bunuri scumpe va afecta în sens negativ cererea pentru astfel de bunuri.

Factorii care influențează cererea sunt :

- **Locația** – proprietatea analizată este într-o zonă rezidențială. Atul proprietății analizate este că se află în zona centrala a localitatii.
- **Procentajul de proprietari și chiriași** – proprietățile noi din zona analizată sunt libere in mare parte.
- **Raritatea** afectează atractivitatea zonei: distanța față de proprietățile vecine (influență pozitivă)

Concluzii privind Cererea solvabila existenta pentru acest tip de proprietate:

- **Cererea pentru cumpărare** – cererea solvabila inregistreaza o constanța incurajata de veniturile populației și existența programelor de finanțare bancară, chiar dacă necesită un avans mai mare;
- **Cererea pentru închiriere** – există cerere deoarece în ultimii ani s-a format un trend de închiriere de case de către persoanele cu venituri mari. Persoanele care dau spre închiriere aceste existent sunt cele care au investit în imobiliare și obțin venituri din chirii.
- **Potențialii cumpărători** – cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor fizice cu venituri mari, care au o funcție de conducere sau joburi bine cotate, persoanele întoase din străinătate dar și cei cu venituri medii care pot accesa un credit imobiliar.
- **Disponibilitatea facilităților:** în zonă se regăsesc magazine-supermarketuri, unități de învățământ, cabinet medicale private, parcuri de joacă și mijloace de transport;
- **Standarde de calitate:** în principal sunt căutate case noi, dar nici cele cu cațiva ani vechime nu sunt de dat la o parte, deoarece sunt renovate aproape complet marea majoritate.

Analiza ofertei

Pentru analizarea ofertei, a fost necesară inventarierea proprietăților care intră în competiție cu proprietatea existent. Proprietățile competitive cuprind pe cele deja existente și clădirile aflate în construcție care vor intra pe piață.

Oferta unui bun sau serviciu este influențată de utilitate și limitată de raritate, iar dorința afectează disponibilitatea. Terenul este un bun limitat, iar terenul aflat într-o zonă destinată unei anumite folosințe poate reprezenta o ofertă insuficientă dacă percepția privind necesitatea lui se accentuează. O putere de cumpărare redusă va crea o presiune asupra ofertei. Dacă puterea de cumpărare crește, oferta unui bun sau serviciu existent rar se deschide și se creează o cerere datorată pieței, existen va duce la creșterea ofertei.

Datele au fost culese prin diferite modalități:

- Inspectarea în teren;
- Consultarea autorizațiilor de construire (emise sau în baza cărora se construiește), planurilor urbanistice și rapoartelor privind zonele competitive;
- Discuții cu cei implicați în dezvoltarea și întocmirea planurilor orașului;

Factorii cheie luați în considerare, în vederea analizării ofertei privind proprietățile aflate în competiție, sunt

prezentati mai jos:

- 1. Cantitatea și calitatea proprietăților competitive de pe piață (stocul disponibil);
- 2. Volumul noilor construcții (competitive și complementare) – proiecte autorizate de construire aflate în derulare;
- 3. Prețul și disponibilitatea terenului liber (neocupat);
- 4. Costurile de construcție și dezvoltare;
- 5. Proprietățile oferite aflate pe piață (existente și nou construite);
- 6. Ocuparea de către existent / față de ocuparea de către chiriași;
- 7. Cauzele și numărul locurilor neocupate;
- 8. Conversia spre utilizări alternative;
- 9. Condițiile și circumstanțele economice existen;
- 10. Disponibilitatea de împrumuturi și finanțări pentru construcție;
- 11. Impactul standardelor de construcție, al reglementărilor locale privind zonarea și a altor reglementări privind volumul și costurile construcțiilor.

Relatia dintre cerere si oferta

Teoretic, oferta și cererea de proprietăți imobiliare se îndreaptă către un echilibru pe o perioadă lungă de timp. Totuși, acest punct de echilibru este rar atins. În cazul anumitor piețe, cum sunt cele care se caracterizează printr-o economie foarte specializată, oferta răspunde mai încet condițiilor cererii aflate în schimbare. Chiar și atunci când pare evidentă existența unui surplus de bunuri oferite spre vânzare, proiectele aflate în construcție la momentul respectiv trebuie să se finalizeze. O cantitate mai mare va continua să se adauge surplusului existent, cauzând un dezechilibru și mai mare. O scădere a cererii poate, de asemenea, apărea în perioada construirii unor noi unități imobiliare, mărind și mai mult surplusul.

Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Datorită înăspririi acordării unui credit imobiliar va exista o discrepanță între cerere și ofertă, ceea ce va duce către un blocaj al tranzacțiilor. Echilibrul între cerere și ofertă va exista în cazul locuințelor mai vechi, al căror preț e posibil să scadă mai accentuat.

Previziunea absorbției subiectului în piața specifică

Concluzia ce se desprinde din analiza echilibrului pieței, la nivelul zonei analizate, este că acest tip de proprietăți sunt căutate mai mult spre vânzare decât spre închiriere.

Eventualii cumpărători așteaptă o scădere mai mare a prețurilor, dar în mod cert ofertanții dacă nu sunt presați de eventuale credite luate pentru a construi, nu vor scădea prețurile, astfel că nu sunt premisele pentru o creștere sau pentru o scădere a pieței.

Concluzii

După analiza cererii și ofertei putem spune că există o piață a cumpărătorului.

Tendențele identificate pe piața imobiliară a acestui an sunt:

- 1. Crește progresiv dobânda la creditele ipotecare
- 2. Scade accesibilitatea achiziționării locuințelor prin credit
- 3. Cumpărătorii tineri, aflați la prima achiziție, vor fi primii afectați
- 4. Construcțiile noi vor fi în continuare preferate la achiziție
- 5. Creșterea cererii de apartamente va încetini
- 6. Cererea pentru terenuri libere și casele cu teren se menține ridicată, ca efect al prelungirii pandemiei și al preferințelor cumpărătorilor pentru zone rezidențiale liniștite, cu densitate demografică scăzută, într-un mediu verde
- 7. Cresc într-un ritm crescut prețurile solicitate pentru locuințele care vor fi finalizate în următorii 2 ani din cauza creșterii prețurilor materialelor, dar și a întâzierii livrărilor
- 8. Scade oferta existentă în piața secundară
- 9. Cumpărătorii nu mai vând proprietățile pe care le dețin deja și le transformă în investiție imobiliară sau le transmit membrilor familiei
- 10. Cele mai căutate case cu teren au un spațiu de office dedicat, în condițiile în care mai mulți cumpărători își doresc să continue să lucreze de acasă, cel puțin ocazional

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Considerente privind cea mai bună utilizare

Prin analiza celei mai bune utilizari se identifica acea varianta de utilizare a unei proprietati imobiliare din diferite alte posibile care, prin compararea costurilor si a beneficiilor rezultate, se dovesteste a fi cea mai profitabila si mai buna din punct de vedere competitiv. Este un concept fundamental pe piata imobiliara fiind conturata de fortele competitive de pe piata, forte care fundamentează si valoarea de piata. Pentru a estima valoarea justa, analiza de cea mai buna utilizare identifica cea mai profitabila utilizare competitiva in care poate fi pusa proprietatea.

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

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

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii.

Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal (legalitatea investitiei propuse, posibilitatile de obtinere a avizelor si autorizatiilor)
- posibila fizic (posibilitatea realizarii investitiei in contextul caracteristicilor terenului, poluarii mediului, regimului urbanistic al zonei)
- fezabila financiar (se determina daca investitia poate sa produca un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului)
- maxim productiva (sa genereze un venit maxim pentru investitor)

Cea mai buna utilizare a terenului liber

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și toate utilizările potențiale.

Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea actuală. Aproape orice clădire poate fi demolată (excepție pot fi cele din patrimoniu) și aceasta se face când ea nu mai adaugă valoare terenului.

Reglementările referitoare la construcțiile din patrimoniu fac uneori imposibilă demolarea și prin urmare un regim fiscal special poate duce la creșterea valorii lor, păstrând utilizarea actuală ca fiind cea mai bună utilizare.

Există două moduri pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, și anume:

- estimarea valorii separate a terenului;
- identificarea tranzacțiilor comparabile cu terenuri libere

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în zona geografica municipiul Iasi.

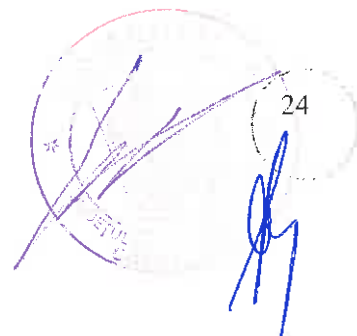
Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber poate fi utilizarea prezentă, construcția, subîmpărțirea sau unirea cu altă proprietate. Cea mai buna utilizare a terenului liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

Ca alternativă, terenul poate fi păstrat ca investiție. Utilizarea potențială și nu utilizarea existentă determină de obicei prețul care va fi plătit pentru teren în cazul în care respectiva utilizare este fezabilă din punct de vedere economic.

Analiza planurilor zonale, a vecinătăților, conduce la concluzia că posibilitatea utilizării terenului în alte moduri decât este folosit în prezent nu este atractivă.

24



Cea mai buna utilizare a terenului construit Avand in vedere analiza efectuata anterior, se constata ca cea mai buna utilizare a terenului este construirea unei locuinte si a unui spatiu comercial.
Cea mai buna utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristică utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente și a celor ideale descrise în concluzia analizei asupra celei mai bune utilizări a terenului ca fiind liber.
Cea mai bună utilizare a proprietății evaluate ca fiind construită poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, ori o combinația a acestor alternative.

Se constată că cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare este cea actuală, deoarece are cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Concluzii și corelații ale analizei CMBU și a celei de piață

Pentru imobilul supus evaluării se apreciază ca cea mai bună utilizare este cea existentă.

4. EVALUAREA

Pentru estimarea valorii s-au parcurs următoarele etape:

- documentarea pe baza listei de informații solicitate clientului – lista mijloacelor fixe (număr de inventar, denumire mijloc fix, valoare de inventar, amortizare, conform evidenței scriptice existente, suprafețe construite și desfășurate, etc.);
- discuții purtate cu reprezentantul clientului cu privire la:
 - ✓ identificarea și corelarea mijloacelor fixe existente în evidențele contabile și materialele existente la societate (planuri de amplasament, documentație cadastrală și de proprietate);
 - ✓ regimul de exploatare pentru fiecare mijloc fix (teren și construcții);
- specificul activităților curente desfășurate pe amplasament și al activităților anterioare;
- starea fizică;
- modul de exploatare;
- inspectia efectuată în teren și verificarea practică a concordanței situației din teren cu informațiile din documentele furnizate;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valori estimate în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate adecvate pentru estimarea valorilor de piață;

Abordările utilizate

- pentru evaluarea proprietății imobiliare a fost utilizată **abordarea prin cost**.

ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, poate fi util să se ia în considerare și prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie ajustat pentru a reflecta orice diferențe între tranzacția reală și tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții față de cele ale activului evaluat.

NOTA: Deoarece terenul aferent clădirii este în cota indiviză, aceasta abordare NU SE APLICA.

ABORDAREA PRIN VENIT

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

NOTA: Deoarece terenul aferent clădirii este în cota indiviza, și nu există o piață a închirierilor a unor astfel de clădiri, această abordare NU SE APLICA.

4

ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este cea abordare a valorii fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător va plăti pentru un activ cel mult costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Metoda costului de înlocuire net (CIN) este o metodă înscrisă în abordarea prin cost care indică valoarea prin calcularea costului de înlocuire curent al unui activ din care se scad deprecierea fizică și orice forme relevante de depreciere.

Abordarea prin cost este recomandabilă în situații specifice de evaluare, cum sunt:

- când există un număr limitat de tranzacții din cauza naturii specializate, modelului sau localizării activului, sau când activul în sine nu generează un flux de numerar sau când fluxul de numerar asociat cu acesta nu poate fi separat de întreprinderea care utilizează activul. De aceea, abordarea prin cost se utilizează în mod tipic ca abordarea primară în evaluare atunci când abordarea prin piață sau prin venit nu se pot aplica;
- când activul subiect a fost construit și pus în funcțiune recent;
- când activul subiect se află în fază de proiect sau se află în stadiul de în curs de execuție/neterminat.

Prima etapă în abordarea prin cost este determinarea fie a costului de înlocuire, fie a costului de reproducere.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi sau achiziționa, la data evaluării, un activ modern echivalent. Primul pas în estimarea costului de înlocuire este stabilirea naturii activului modern echivalent, pe care un cumpărător ipotetic l-ar considera ca o alternativă pentru activul subiect. Pentru aceasta, trebuie să se înțeleagă utilitatea sau funcționalitatea oferită de activul subiect. Conceptul de bază al abordării prin cost este faptul că, pentru a stabili ce sumă ar trebui să o plătească pentru activul subiect, un cumpărător ar putea să aibă în vedere costul de cumpărare sau costul de creare a unui activ alternativ, care ar putea oferi aceeași utilitate.

Costul de reproducere este costul estimat pentru a construi, la data evaluării, o replică exactă a activului subiect, deci cu aceleași specificații, folosind aceleași materiale, tehnici de construire, calitate și proiect, inclusiv cu toate deficiențele activului subiect.

Elementele de cheltuieli, care trebuie luate în considerare la estimarea costului de înlocuire sunt:

- materialele consumate;
- cheltuieli salariale;
- costurile de transport;
- costurile de instalare;
- costul proiectului,
- autorizațiilor și permiselor,
- onorariile pentru arhitectură,
- servicii juridice și costurile pentru alte servicii profesionale achiziționate;
- servicii de inginerie,
- de aprovizionare și management al construcției,
- impozite și taxe nerambursabile;
- cheltuieli financiare din perioada de construire.

Pentru o proprietate imobiliară, elementele de cheltuieli mai pot include:

- comisioane pentru marketing, vânzare sau închiriere;
- costul întreținerii proprietății, după terminarea construirii și până la atingerea unui grad de ocupare stabilizat.

Deprecierea

A doua etapă în abordarea prin cost este determinarea deprecierei și scăderea acesteia din costul de înlocuire sau din costul de reproducere, pentru a determina costul de înlocuire net (CIN). Deprecierea este definită ca fiind o pierdere a utilității unui activ cauzată fie de deteriorarea fizică, de schimbările tehnologice, ale schemelor de evoluție a cererii și de modificările mediului înconjurător, care se concretizează într-o pierdere de valoare. În teoria și practica evaluării există trei forme ale deprecierei: depreciere fizică; depreciere funcțională; și depreciere economică.

Deprecierea fizică

Deprecierea fizică este o pierdere a utilității cauzată de deteriorarea fizică a activului sau a componentelor sale, ca efect al vârstei sale și a utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Cuantificarea deprecierei fizice recuperabile se face prin costul de înlăturare a deficienței. Alte cauze ale deprecierei fizice nu sunt nerecuperabile, adică starea de deteriorare nu poate fi remediată. Deprecierea fizică nerecuperabilă poate fi cuantificată prin luarea în considerare a vârstei activului, a duratei de viață așteptată totală și a celei rămășă.

Un activ nou, care are o durată de viață fizică totală de 15 ani, iar la data evaluării are o vechime de 5 ani, va avea o durată de viață rămasă de 10 ani.

Durata de viață a unui activ poate fi:

- ⊕ durata de viață utilă;
- ⊕ durata de viață economică.

Cuantificarea deprecierei fizice se face prin raportul procentual dintre vârsta efectivă (Vef) a unui mijloc fix (și nu vârsta lui cronologică) și durata de viață utilă a acestuia (DVU). Vârsta efectivă reflectă starea și utilitatea activului și se determină numai în urma inspecției mijlocului fix și componentelor acestuia. De exemplu, în cazul în care un mijloc fix nu este întreținut în mod adecvat, vârsta lui efectivă poate fi mai mare decât vârsta lui cronologică existentă de la data evaluării, iar în cazul în care o clădire a fost renovată, vârsta sa efectivă poate fi mai mică decât vârsta sa cronologică existentă la data evaluării.

Durata de viață utilă este perioada totală de timp în care se așteaptă ca un activ să genereze beneficii economice pentru proprietarul lui.

Durata de viață economică este perioada totală de timp în care se așteaptă ca un activ să genereze beneficii economice pentru proprietarul lui și pentru alți utilizatori ulteriori.

Deprecierea funcțională

Deprecierea funcțională este o pierdere de utilitate cauzată de ineficiențele activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Există două forme ale deprecierei funcționale:

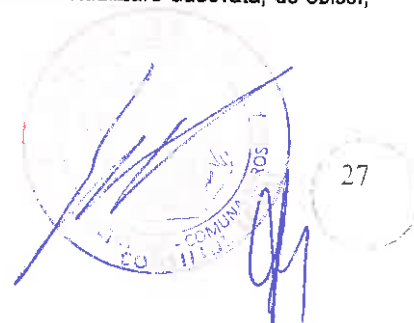
- ⊕ existența unei cheltuieli de capital excedentare (adică a unei investiții suplimentare), care poate fi cauzată de schimbări în proiectare, materiale de construcții, tehnologii de construire sau de fabricație care permit construirea activelor moderne echivalente cu cheltuieli de capital mai mici decât cele încorporate în activul subiect; și
- ⊕ existența unor cheltuieli de funcționare excedentare, care pot fi cauzate de îmbunătățiri ale proiectului sau de o capacitate excedentară, schimbări care au drept rezultat disponibilitatea unor active echivalente moderne, cu cheltuieli de exploatare mai mici decât cele ale activului subiect.

Un exemplu de depreciere funcțională, cauzată de supradimensionare, este o hală industrială cu o înălțime a plafonului semnificativ mai mare față de halele moderne construite recent. În cazul supradimensionării, deprecierea funcțională se cuantifică prin cheltuielile de capital excedentare încorporate în hala subiect față de cheltuielile de capital încorporate într-o hală modernă echivalentă.

De obicei, deprecierea funcțională din supradimensionare se calculează ca diferență dintre costul curent de reproducere (mai mare) și costul curent de înlocuire (mai mic) al activului subiect.

În ce privește cheltuielile de exploatare excedentare, în cazul unui activ de natura mașinilor și echipamentelor industriale, acestea se pot referi la: cheltuieli salariale mai mari ale mașinilor și echipamentelor industriale subiect, generate de necesitatea angajării mai multor operatori față de cei existenți la un activ modern echivalent; consumul excedentar de combustibil al mașinilor și echipamentelor industriale subiect față de substitutele lor moderne; mai multe rebuturi și pierderi generate de mașinile și echipamentele industriale subiect față de substitutele lor moderne.

Calcularea deprecierei funcționale, cauzată de cheltuielile de exploatare excedentare, se face prin actualizarea cheltuielilor de exploatare excedentare, previzionate pe durata de viață utilă rămasă a activului, cu o rată de actualizare adecvată, de obicei, egală cu costul mediu ponderat al capitalului.



Deprecierea externă/economică

Deprecierea externă este orice pierdere de utilitate cauzată de factori economici sau de localizare externi activului, ceea ce conduce la o pierdere de valoare. Acesta este denumită în mod obișnuit depreciere economică atunci când factorii externi se referă la modificări ale ofertei sau cererii pentru activ sau pentru produsele fabricate de activ. Pentru proprietatea imobiliară, deprecierea externă poate apare și în cazul în care a avut loc o deteriorare a localizării, de exemplu, din cauza schimbărilor infrastructurii locale, a condițiilor de mediu sau modificărilor demografice.

Exemple de depreciere economică includ diminuarea cererii pentru produsele sau serviciile produse de activul subiect sau diminuarea sau pierderea unor surse de materii prime sau de forță de muncă. Acești factori pot fi specifici unei anumite localizări sau pot afecta un întreg sector industrial.

SURSA: „Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Clădiri rezidențiale”- Corneliu Schiopu, Editura IROVAL, București, 2010, actualizate cu indicii de actualizare 2023-2024

Metoda costului de înlocuire

Cost de înlocuire (Replacement Cost), reprezintă costul curent al unui activ similar care oferă utilitate echivalentă.

Reprezintă costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale. Costul de înlocuire se referă la construirea unei clădiri de utilitate comparabilă, folosind proiectele și materialele utilizate în mod curent pe piață. În unele țări, termenul de activ modern echivalent este folosit pentru a descrie o clădire al cărei cost este estimat pe baza costului de înlocuire.

În vederea determinării costului de înlocuire a clădirii subiect, se utilizează „Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Clădiri rezidențiale”- Corneliu Schiopu, Editura IROVAL, București, 2010, actualizate cu indicii de actualizare 2023-2024. La pagina 149, sunt prezentate costurile unitare pe mp suprafața desfasurată sau utilă, pe categorii de lucrări necesare realizării lucrării.

Costul de înlocuire brut (CIB) a imobilului subiect, este :

TIP SISTEM CLADIRE	TIP SUBSISTEM	Simbol	preț carte	indice 2023-2024	cost curent 2023-2024	SUPRAFATA mp	VALOARE LEI	pagina
STRUCTURA PARTER	Grad 8	ZIDCAR30PFS	707.60	2.36	1671.21	67.38	112,606	17
FINISAJ INTERIOR		FSUPFS	1253.60	1.94	2426.34	45.73	110,957	35
FATADA EXTERIOARA		FPOLIST10	251.60	2.18	548.46	45.73	25,081	36
INSTALATII ELECTRICE		ELINGR	82.40	3.73	307.41	45.73	14,058	37
INSTALATII SANITARE		SAGVBOV	13.50	2.18	29.49	45.73	1,349	169
INSTALATII INCALZIRE		INCCONV	113.10	1.94	219.06	45.73	10,018	37
INVELITOARE TABLA LINDAB		INVTL	340.40	2.24	551.20	67.28	37,085	35
TOTAL							311,153	
SUPRAFATA-mp-							1	
TOTAL COST AJUSTAT (cu TVA)							311153	
TOTAL COST (fara TVA)							261473	
AJUSTARI IN FUNCTIE DE LOCALITATE (IASI)	DISTANTA						1.006	
	NIVEL SALARIZARE III						1.036	
COST AJUSTAT IN FUNCTIE DE LOCALITATE							253900	
GRAD DE REALIZARE A CLADIRII							100%	
TOTAL COST AJUSTAT							253900	

Costul de înlocuire brut exprima valoarea de nou a clădirii subiect. Pentru determinarea valorii clădirii în stadiul actual (costul de înlocuire net), se va ține seama de uzura fizică a clădirii și implicit de stadiul lucrărilor de construcție.

Calculul deprecierei efective

Această metodă de determinare a deprecierei efective presupune parcurgerea următoarelor etape::

1.- Estimarea duratei de viață economică a clădirilor similare de pe piață, pentru a estima vârsta efectivă.

Durata de viață economică totală, din datele culese din piață, coincide cu durata de viață fizică de 60 ani pentru casa de locuit și 20 ani pentru construcțiile anexa, este asemănătoare duratei de viață fizică din normativul P135/1999, anexa 28. Stabilirea subgrupeii, a clasei și a subclasei în care se încadrează clădirea, a structurii constructive, a mediului de folosință, a stării tehnice și vârstei efective (durata de viață consumată) se efectuează pe baza tabelelor din actul normativ.

2.- Calculul deprecierei clădirii, în valori absolute

Se împarte vârsta efectivă estimată la durata de viață economică totală și se înmulțește raportul cu costul de nou al clădirii. Se obține, în valori absolute, deprecierea clădirii.

3.- Determinarea costului de înlocuire net

Din costul de nou al clădirii va scădea valoarea deprecierei și va determina costul de înlocuire net.

Formula prin care se determină deprecierea este :

$$\text{Deprecierea (D)} = [\text{Varsta efectivă (Vef)/Durata de viață economică totală (DUR)}] \times 100\%$$

Deprecierea efectivă a clădirii este:

NR. CRT.	DENUMIRE	PIF	Costul de înlocuire brut (CIB) al clădirii (faraTVA) -lei-	Varsta efectivă Vef -ani-	Durata de viață economică totală a clădirilor -ani-	Deprecierea efectivă D=(Vef/DUR) -%-	Depreciere efectivă -lei-
1	CABINET MEDICAL	1998	253.900	25	28	65.00	165.035

Calculul valorii de piață a clădirii este :

NR. CRT.	DENUMIRE	Costul de înlocuire brut (CIB) al clădirii (faraTVA) -lei-	Depreciere efectivă -lei-	Costul de înlocuire net (CIN) al clădirii (faraTVA) -lei-
1	CABINET MEDICAL	253.900	165.035	88.865

O indicație asupra valorii de piață a clădirii utilizând abordarea prin cost, este:

NR. CRT.	DENUMIRE	VALOARE DE PIATA -lei-	VALOARE DE PIATA -€-
1	CABINET MEDICAL	88.865	17.891

CALCULUL REDEVENTEI

Avand in vedere conditiile de piata imobiliara actuale, contextual economic si resursele financiare reduse ale firmelor si persoanelor fizice, precum si suprafetele mari disponibile, ar putea fi o solutie viabila concesionarea cladirii in vederea realizarii unor investitii in zona, daca acestea sunt premise legal.

Luand in considerare durata de recuperare a investitiilor imobiliare si caracteristicile imobilului, se considera o durata maxima de recuperare de 25 ani a valorii de piata.

In aceste conditii, nivelul minim al redeventei determinat in conditiile Legii nr.50/1991 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, a fost calculat avandu-se in vedere valoarea de piata si o perioada de recuperare de 25 ani.

Asadar :

$$V_{\text{redeventa minima}} = 88865 \text{ lei}/25 \text{ ani} = 3555 \text{ lei, echivalentul a 716 euro/an}$$

CALCULUL CHIRIEI MINIME OBTENABILE

Datorita faptului ca nu exista o piata activa si coerenta a inchirierii de cladiri cu destinatie medicala, este greu de estimat o rata de capitalizare specifica. Din acest motiv, in mod uzual, aceasta estimare se face in conditii similare determinarii redeventei (pretului concesionarii) daca terenul este concesionat conform Legii nr. 50/1991.

Luand in considerare durata de recuperare a investitiilor imobiliare si caracteristicile imobilului, se considera o durata maxima de recuperare de 25 ani a valorii de piata.

In aceste conditii, nivelul minim al redeventei determinat in conditiile Legii nr.50/1991 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, a fost calculat avandu-se in vedere valoarea de piata si o perioada de recuperare de 25 ani.

Asadar :

$$V_{\text{chirie minima unitara}} = (88865 \text{ lei}/25 \text{ ani}) : 45.73 \text{ mp} = 77.73 \text{ lei/an/mp, echivalentul a 15.65 euro/an/mp}$$



ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ANALIZA REZULTATELOR

Reconcilierea rezultatelor constituie analiza rezultatelor obținute prin aplicarea abordărilor de evaluare pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere. La analiza și reconcilierea valorilor s-au avut în vedere următoarele principii:

- valoarea este o predicție
- valoarea este subiectivă
- evaluarea este o comparare, este orientarea spre piață

Criteriile prin care s-a ajuns la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații. Asadar :

	OBSERVAȚII
Adecvarea	Cantitatea și calitatea informațiilor despre tranzacțiile efectuate ne conduc la concluzia că abordarea cea mai adecvată pentru evaluarea clădirii este cea prin cost , deoarece nu există o piață activă a cabinetelor medicale.
Precizia	Se folosește un catalog recunoscut la nivel național, astfel rezultând o precizie foarte bună .
Cantitatea de informații	Există suficiente informații referitoare la acest tip de clădire.

CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Din aplicarea abordărilor menționate și descrise pe larg în raportul de evaluare, se desprind următoarele concluzii :

- S-a utilizat abordarea prin cost pentru construcțiile aflate pe amplasament, deoarece nu s-au găsit suficiente date în piața pentru utilizarea abordării prin piață și nu există nici o piață în închirierilor, care să ne permită utilizarea abordării prin cost.

O indicație a valorii de piață, a redevenței minime anuale și a chiriei lunare minime obținabile, este:

Denumire activ	Valoare de piață -lei-	Valoare de piață -€-	Valoare redevență anuală -lei-	Valoare redevență anuală -€-	Chiria lunară -lei-	Chirie lunară -€-
CABINET MEDICAL	88.865	17.891	3.555	716	296	60

Mărcuțanu Cristina
Evaluator EI, EPI, EBM



A N E X E

HARTA



[Handwritten signature in blue ink]