

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL SUCEAVA**  
**COMUNA BAIJA- CONSILIUL LOCAL**

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea închirierii prin licitație publică a spațiilor - cabinete medicale situate în incinta Centrului Medical, din satul Baia, comuna Baia**

Consiliul Local al Comunei Baia, județul Suceava, având în vedere:

- referatul de aprobare prezentat de primarul comunei Baia, doamna Tomescu Maria înregistrat sub nr. 5993 din 24.07.2024;
- raportul de specialitate comun al Compartimentului buget, finanțe – contabilitate, Compartimentul juridic, Compartimentului achizitii publice. înregistrat sub nr. 6443 din 13.08.2024 .
- raportul Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local Baia, înregistrat sub nr. 8047 din 27.09.2024;
- raportul de evaluare întocmit de către ing. Țibulcă Cristina–Elena- evaluator autorizat ANEVAR, legitimație nr.15267/ 2021;

Luând în considerare:

- prevederile art.6 și art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și ale Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă.
- prevederile art.362, alin. 1 și 3, ale art. 332 și 333, alin. 1, 2 și 5, art. 334, art. 338 și 317, alin.1, alin. 3, lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. 2, lit. c, alin. 6, lit. a, art. 139, alin. 3, lit. g din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art.1. (1)** Se aprobă închirierea, prin licitație publică a unor spații, cu destinația de cabinete medicale, ce aparțin domeniului public al comunei Baia, din incinta Centrului medical, situat pe strada Ștefan cel Mare ,nr.46 , înscris în Cartea funciara nr. 39359 - C1 UAT Baia, conform *Anexei 1*.

**(2)** Spațiile cu destinația de cabinete medicale având datele de identificare prevăzute în *Anexa 2*, se vor închiria, în vederea desfășurării serviciilor medicale de medicina de familie , stomatologie și activități conexe actului medical .

**Art.2 (1)** Se aprobă Raportul de evaluare nr. 222/ 17.06.2024 întocmit ing. Țibulcă Cristina–Elena- evaluator autorizat ANEVAR, legitimație nr.15267/ 2021, ce constituie *Anexa 3*;

**(2)** Se aproba pretul minim de pornire al licitației pentru fiecare spațiu de 12,36 lei/mp /lună conform Raportului de evaluare nr. 222/ 17.06.2024.

**(3)** Durata de închiriere, este de 5 ani cu posibilitatea de prelungire prin acordul partilor.

**(4)** Cuantumul chiriei încasate se va actualiza la începutul fiecărui an, în funcție de indicele inflației, pe anul precedent.

**Art.3** Se aprobă Studiul de oportunitate întocmit pentru închirierea spațiilor cu destinația de cabinete medicale sau cabinete medicale cu activități conexe actului medical conform *Anexelor nr. 4- 9*.

**Art.4.** Se aprobă documentația de atribuire pentru închirierea bunurilor menționate la art.1, alcătuită din: caiet de sarcini, fișa de date a procedurii, formulare și modele de documente, contract orientativ de închiriere, conform *Anexelor nr.10 -15*.

**Art.4 (1)** Se desemnează în comisia de evaluare a ofertelor depuse la licitația publică deschisă organizată pentru închirierea spațiilor din anexa 2 , situate pe strada Ștefan cel Mare ,nr.46, proprietatea publică a comunei Baia , următorii reprezentanți ai consiliului local al comunei Baia .

1. D-I consilier local Tărăbuță Cornel -Geani - membru titular;
2. D-na consilier local Gogu Mihaela -Petronela - membru titular;
3. D-I consilier local, Hlihor Petruț- membru titular
4. D-I consilier local Oniceanu Vasile - membru supleant;
5. D-I consilier local Șandru Dragoș- membru supleant;

**(2)** Comisia de evaluare din cadrul căreia vor face parte și funcționarii din cadrul aparatului de specialitate al primarului ,va fi stabilită prin dispoziție a primarului.


**Art.5** .Anexele nr. 1 – 15 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.6.** Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului general al comunei, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Baia, Compartimentelor de specialitate, Instituției prefectului județului Suceava în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate și se aduce la cunoștință publică prin afișare pe site-ul comunei [www.comunabaia.ro](http://www.comunabaia.ro).

**Președintele de ședință,**

 **Romică ȘANDRU**

**Contrasemnează:**

**Secretarul general al C o m u n e i**  
 **Rodica COCEAN**

**B A I A:27.09.2024**

**Nr.75**

# PFA ȚIBULCĂ CRISTINA - ELENA

Mun. Fălticeni, str. Artur Gorovei, nr. 24, Jud. Suceava  
CUI 25911112

Nr. 222/17.06.2024

## Raport de evaluare

CONSTRUCȚIA – CENTRU MEDICAL, nr. cad. 39359-C1

Situată în loc. Baia, Str Stefan cel Mare, Nr. 46, comuna Baia, jud. Suceava



Proprietar:

Comuna Baia – domeniu public

Client:

Comuna Baia

Solicitant:

Comuna Baia

Destinatar:

Comuna Baia

Evaluator

Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena

Membru titular ANEVAR

Data: 17.06.2024



*Prezentul raport de evaluare este valabil pentru închiriere și nu poate fi utilizat decât pentru acest scop. Informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al PFA ȚIBULCĂ CRISTINA - ELENA și al solicitantului/destinatarului prezentului raport.*

**În atenția utilizatorilor desemnați ai prezentului raport:  
Destinatar: Comuna Baia**

Alăturat vă transmit raportul întocmit de PFA ȚIBULCĂ CRISTINA - ELENA, prin Țibulcă Cristina – Elena membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării, declararea conformității evaluării cu *Standardele de evaluare a bunurilor 2022*.

**1.1. Sinteza evaluării**

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- CENTRU MEDICAL cu următoarele suprafețe Sc = 335,16 mp, Scd = 335,16 mp, Su = 247,56 mp.

Adresă proprietate: loc. Baia, Str Stefan cel Mare, Nr. 46, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 39359 Baia, nr. top./cad. 39359-C1 – centru medical.

Accesul la proprietate se realizează direct din drum asfaltat.

Scopul evaluării este pentru închiriere. Utilizarea evaluării este pentru închiriere.

Piață specifică analizată este piața proprietăților rezidențiale de tip case noi situate în comuna Baia și zone asimilabile.

Analizele și opiniile din prezentul raport au fost bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „*Standardele de evaluare a bunurilor 2022*”.

**1.1.1. Concluzia valorii**

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea echitabilă a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

**Valoare echitabilă = 615 EUR (echivalent a 3.061 lei),**

**reprezentând 2,48 EUR/mp/lună (echivalent a 12,36 lei/mp/lună)**

- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările prezentate în raport sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



### ***1.1.2. Certificarea raportului***

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. S-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022).

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022” în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai “ANEVAR”, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Întocmit,

*Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena*

*Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR*



## *Cuprins*

1.1.Sinteza evaluării.....	2
1.2.Certificarea raportului.....	3
<b>2. Termeni de referință ai evaluării.....</b>	<b>6</b>
2.1.Identificarea și competența evaluatorului.....	6
2.2.Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați.....	6
2.3.Scopul evaluării.....	6
2.4.Identificarea activului supus evaluării.....	6
2.4.1. Identificarea proprietății imobiliare.....	6
2.4.2. Drepturi de proprietate. Identificare juridică.....	6
2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică.....	7
2.5.Tipul valorii estimate.....	7
2.5.1. Modalități de plată.....	8
2.5.2. Moneda raportului.....	8
2.5.3. Data de referință a evaluării.....	8
2.5.4. Data emiterii raportului.....	8
2.6.Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	8
2.6.1. Restricții documentare.....	8
2.6.2. Inspecția proprietății.....	8
2.6.3. Alte documente solicitate după efectuarea inspecției.....	9
2.6.4. Concluzii ale documentării.....	9
2.7.Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea.....	9
2.7.1. Documente avute la dispoziție.....	9
2.7.2. Documente/informații preluate de la terțe persoane.....	9
2.8.Ipoteze și ipoteze speciale.....	9
2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucțiuni de evaluare.....	9
2.8.2. Ipoteze generale.....	10
2.9.Ipoteze speciale și particulare.....	11
2.9.1. Valabilitatea raportului.....	11
2.9.2. Fructificarea valorii.....	11
2.10. Standarde utilizate.....	12
2.10.1. Declararea conformității evaluării cu SEV.....	12
2.10.2. Standarde utilizate.....	12
2.11. Restricții de utilizare, difuzare și publicare.....	12
2.11.1. Restricții de utilizare.....	12
2.11.2. Clauză de nepublicare.....	12
2.12. Descrierea raportului.....	13
<b>3. Prezentarea datelor.....</b>	<b>14</b>
3.1.Prezentarea generală a proprietății imobiliare.....	14
3.1.1. Situația juridică.....	14
3.1.2. Descrierea zonei.....	14
3.1.3. Acces.....	14

3.1.4.	Descrierea amplasamentului și descrierea construcțiilor.....	14
3.1.4.1	Descrierea amplasamentului.....	15
3.1.4.2	Descrierea construcțiilor.....	15
3.1.4.2	Suprafețe de calcul utilizate.....	16
3.2.	Analiza pieței imobiliare.....	16
3.2.1.	Definirea pieței specifice.....	16
3.2.2.	Analiza cererii probabile.....	16
3.2.3.	Analiza ofertei competitive.....	16
3.2.4.	Echilibrul pieței.....	16
<b>4.</b>	<b><i>Analiza datelor și concluzii</i></b> .....	<b>17</b>
4.1.	Cea mai bună utilizare.....	17
4.2.	Abordarea prin piață.....	17
4.2.1.	Elemente teoretice și particulare.....	17
4.3.	Abordarea prin venit.....	18
4.4.	Abordarea prin cost.....	18
4.4.1.	Generalități.....	18
4.5.	Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.....	21
4.5.1.	Rezultatele abordărilor aplicate.....	21
4.5.2.	Opinia evaluatorului.....	21
4.5.3.	Riscul de garanție.....	21
4.6.	Diferențe semnificative între tranzacția recentă și opinia evaluatorului.....	21
<b>5.</b>	<b><i>Anexe</i></b> .....	<b>22</b>
5.1.	Fotografii.....	22
5.2.	Acte de proprietate.....	24



## **2. Termeni de referință ai evaluării**

### **2.1. Identificarea și competența evaluatorului**

Evaluatorul: Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15267 valabilă 2024, specializarea EPI

### **2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați**

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

Destinatar unic: **Comuna Baia**

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane și/sau pentru orice alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnați mai sus.

### **2.3. Scopul evaluării**

**Scopul evaluării** este pentru închiriere.

Utilizarea evaluării:

Utilizarea evaluării este pentru închiriere.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

### **2.4. Identificarea activului supus evaluării**

#### **2.4.1. Identificarea proprietății imobiliare**

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- CENTRU MEDICAL cu următoarele suprafețe  $S_c = 335,16$  mp,  $S_{cd} = 335,16$  mp,  $S_u = 247,56$  mp.

Adresă proprietate: loc. Baia, Str Stefan cel Mare, Nr. 46, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 39359 Baia, nr. top./cad. 39359-C1 – centru medical.

Accesul la proprietate se realizează direct din drum asfaltat.

#### **2.4.2. Drepturi de proprietate. Identificare juridică**

S-a evaluat dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare ce face obiectul evaluării.

Se desprind necesare a fi menționate:

Dreptul de proprietate este înregistrat în CF 39359 UAT Baia. Proprietatea este identificată juridic prin CF 39359 UAT Baia, nr. top./cad. 39359-C1 – centru medical.

Nu am avut la dispoziție documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează direct din drum asfaltat.

Mențiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziție câte un extras de carte funciară 39359 anexat prezentului raport. Conform extrasului CF prezentat, proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.

Valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;



- dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurată și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

A se vedea și capitolele:

- Ipoteze și ipoteze speciale.
- Acces

#### **2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică**

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate și a adresei și datelor înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului

Proprietatea a fost identificată conform indicațiilor proprietarului.

Identificarea în teren a fost realizată împreună cu reprezentanții comunei Baia. La inspecția proprietății imobiliare, evaluatorul a constatat că descrierea scriptică coincide cu cea faptică.

#### **2.5. Tipul valorii estimate**

În aceasta ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform Standardului SEV 100 – Cadrul general:

- ✓ **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ 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.

Conceptul valoarea de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”.

##### **2.5.1. Modalități de plată**

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.).

##### **2.5.2. Moneda raportului**

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și EURO.

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valuta este 1 EUR – 4,9744 LEI.

Exprimarea opiniei finale «în valută» o consideram adecvată doar atâta vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piață imobiliară specifică, etc.).

##### **2.5.3. Data de referință a evaluării**

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei de 17.06.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 17.06.2024).

##### **2.5.4. Data emiterii raportului**

Evaluarea a fost realizată la 17.06.2024, care este și data raportului.

## **2.6.Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării**

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- analiza documentelor primite de la solicitant/ proprietar/ destinatar;
  - documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri și schițe, altele etc.;
- analiza datelor preluate cu ocazia inspecției;
  - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.;
- analiza pieței specifice;
  - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare, etc.);
  - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.;

### **2.6.1. Restricții documentare**

Nu am avut la dispoziție expertize tehnice actuale ale construcției, sau alte documente legate de calitatea construcției.

### **2.6.2. Inspecția proprietății**

Inspecția și fotografierea proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena în prezența reprezentanților comunei Baia.

Au fost preluate informații referitoare la proprietate (istoricul ei, la situația juridică și corelarea datelor juridice și scriptice cu cele factice, la vecinătăți, acces). De asemenea, au fost analizate schițele existente și celelalte documente avute la dispoziție, etc.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

### **2.6.3. Alte documente solicitate după efectuarea inspecției**

După efectuarea inspecției s-au solicitat documente suplimentare celor primite inițial, respectiv extras de carte funciară actualizat și proiect construcție.

### **2.6.4. Concluzii ale documentării**

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa 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.

## **2.7.Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea**

### **2.7.1. Documente avute la dispoziție**

Documente juridice:

- Extras CF 39359;
- Plan parter scara 1:100.

### **2.7.2. Documente/informații preluate de la terțe persoane**

- Informații privind identificare și localizare
- Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)
- Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la

proprietar

- Informații privind piață specifică:
- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
  - imobiliare.ro
  - olx.ro
  - storia.ro
  - homezz.ro
  - lajumate.ro
- Cataloage costuri construire și studii specifice legate de costuri și deprecieri
  - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatorului
  - Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
  - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică
- Publicații și studii de specialitate
  - Revista „VALOAREA” - publicație periodică ANEVAR

## **2.8. Ipoteze și ipoteze speciale**

### **2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucțiuni de evaluare**

Ca și cerere particulară a destinatarului se solicită selectarea rezultatului minim dintre rezultatele abordărilor aplicate.

### **2.8.2. Ipoteze generale**

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
  - ❖ DIMENSIONAL Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor - a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
  - ❖ JURIDIC Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport
- URBANISM Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- STRUCTURĂ Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie

înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;

- MEDIU Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- METODOLOGIE Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate; Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ALTE DATE Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință,
- ALOCARE Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, *în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.*
- PUBLICARE intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; o nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului; o CONSULTANȚĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

- Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport.

### ***2.9. Ipoteze speciale și particulare***

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare<sup>1</sup> a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

ALTE IPOTEZE SPECIALE: -

### **2.9.1. Valabilitatea raportului**

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul își asumă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite.

Prezentul raport poate fi utilizat numai după îndeplinirea obligațiilor contractuale de către beneficiar (plata lucrării).

### **2.9.2. Fructificarea valorii**

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare a rezultatului pe interese fracționare va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

## **2.10. Standarde utilizate**

### **2.10.1. Declararea conformității evaluării cu SEV**

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, respectiv raportul întocmit de subsemnata Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

### **2.10.2. Standarde utilizate**

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele ANEVAR 2022, respectiv:

#### **Standardele de evaluare a bunurilor 2022**

##### Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

##### Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

## **Standarde pentru utilizări specifice**

GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Glosar 2018

### **2.11. Restricții de utilizare, difuzare și publicare**

#### **2.11.1. Restricții de utilizare**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent ("*Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați*").

#### **2.11.2. Clauză de nepublicare**

Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât utilizatorii desemnați) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

### **2.12. Descrierea raportului**

Prin tema comenzii și numirea evaluatorului nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul procedurii.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103 - Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul Mențiuni privitoare la cerințe FINANȚATOR:

- ✓ Au fost avute în vedere solicitările destinatarului (a se vedea mențiunile pe parcurs legate de cerințele specifice ale destinatarului)

Mențiuni privitoare la buna credință a SOLICITANTULUI DE CREDIT/ PROPRIETARULUI:

- ✓ Ca obligații minimale necesare pentru solicitant de credit/proprietar, legate de informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului, cât și legate de utilizarea raportului:
  - Să asigure inspecția nelimitată (juridic, fizic și temporal) și în bune condițiile (de securitate și protecție a muncii) necesare vizualizării și identificării activelor supuse evaluării (și, după caz, a vecinătăților acestora și a terțelor active care influențează valoarea activelor);
  - Să asigure prezenta la inspecție și însoțirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-și însușească identificarea activelor;
  - Să pună la dispoziția evaluatorului toate datele (documentațiile) necesare cu privire la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscală actuală și reală a proprietății (documente a căror veridicitate beneficiarul și-o asumă);
  - Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricții, limitări/incertitudini legislative, urbanistice, juridice, tehnice, de mediu sau de altă natură cunoscute (care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia);

- Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acestuia.
- Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea **acestora în** raportul de evaluare;
- Prin fructificarea raportului (opinie și celorlalte date conținute în acesta) clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate evaluator ca fiind declarate (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.



### 3. *Prezentarea datelor*

#### 3.1. *Prezentarea generală a proprietății imobiliare*

##### 3.1.1. *Situația juridică*

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară “centru medical” situată în loc. Baia, Str Stefan cel Mare, Nr. 46, comuna Baia, jud. Suceava, înscrisă în CF 39359 UAT Baia pentru Comuna Baia domeniu public.

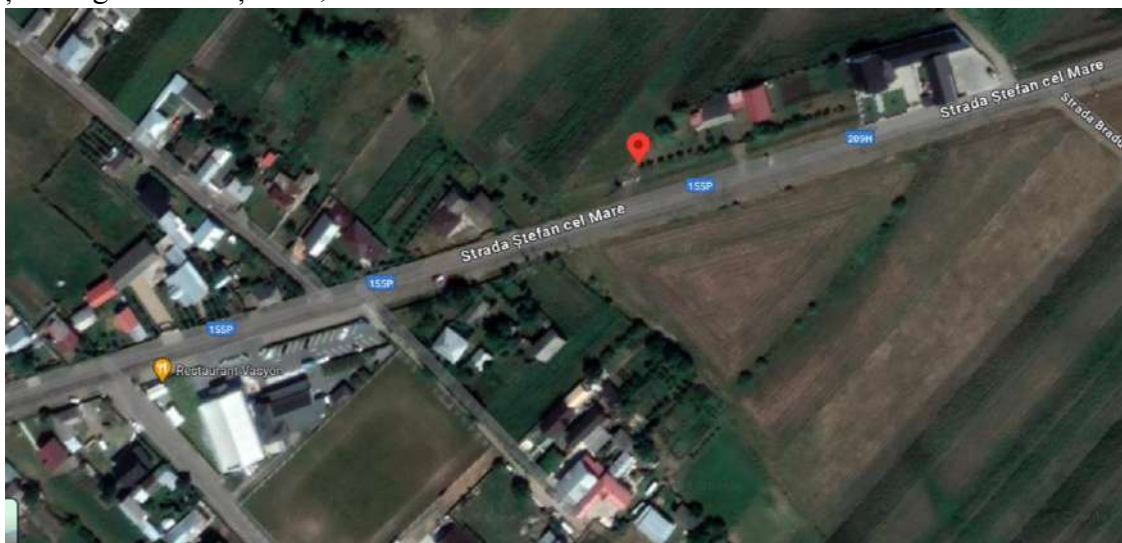
Structura proprietății este următoarea:

- ✓ CENTRU MEDICAL cu următoarele suprafețe  $S_c = 335,16$  mp,  $S_{cd} = 335,16$  și  $S_u = 247,56$  mp.
- ✓ Utilități: electricitate, apă, canalizare.

##### 3.1.2. *Descrierea zonei*

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în zona centrală a localității Baia (artera principală de circulație), în zona primăriei.

Zona este preponderent rezidențială, cu case noi, zona rezidențială în plina dezvoltare și locuințe în regim de înălțime P, P.



##### 3.1.3. *Acces*

Fizic, accesul la proprietate se realizează direct din drum asfaltat. Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

##### 3.1.4. *Descrierea amplasamentului și descrierea construcțiilor*

###### 3.1.4.1 *Descrierea amplasamentului*

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- CENTRU MEDICAL cu următoarele suprafețe  $S_c = 335,16$  mp,  $S_{cd} = 335,16$  și  $S_u = 247,56$  mp.

Adresă proprietate: loc. Baia, Str Stefan cel Mare, Nr. 46, comuna Baia, jud. Suceava



Proprietatea este identificată juridic prin CF 39359 Baia, nr. top./cad. 39359-C1 – centru medical.

#### Forme și dimensiuni

Terenul are o formă regulată și este parțial împrejmuțit.

#### Acces

Accesul la proprietate se realizează direct din drum asfaltat.

#### Utilități

Amplasamentul este racordat la următoarele utilități necesare utilizării rezidențiale: curent electric, apă, canalizare.

Caracteristici urbanistice: Construcția este intravilan.

### **3.1.4.2 Descrierea construcțiilor**

Construcția ce face obiectul evaluării sunt două construcții noi cu regim de înălțime P. **Stadiul actual al construcției: - finisată.**

**CENTRU MEDICAL - nr. cad. 39359-C1 din CF 39359 UAT Baia, proprietar Comuna Baia domeniul public.**

#### Structura de rezistență, închideri și compartimentări:

Structura de rezistență este cu fundații de beton armat, pereți din cărămidă. Planșeele sunt realizate din beton peste parter.

Acoperișul este tip șarpantă din lemn acoperit cu învelitoare din tablă.

Finisaje exterioare: tâmplărie din PVC cu geam termopan.

Învelitoare din tablă pe acoperiș tip șarpantă din lemn, jgheaburi și burlane.

Finisaje interioare și exterioare: tencuieli gletuite și var la pereți și tavane și faianță.

Pardoseli din parchet gresie.

Electricitate: - racorduri la rețeaua comunală.

Apă: - racorduri la rețeaua comunală.

Canalizare: - racorduri la rețeaua comunală

Starea tehnică generală a construcției este bună.

### **3.1.4.3 Suprafețe de calcul utilizate**

$S_c = 335,16 \text{ mp}$ ,  $S_{cd} = 335,16$  și  $S_u = 247,56 \text{ mp}$ .

## **3.2. Analiza pieței imobiliare**

### **3.2.1. Definirea pieței specifice**

Piață specifică analizată este piața proprietăților comerciale, clădiri noi cu teren aferent din loc. Baia și zone asimilabile. Practic, pentru proprietățile studiate, piața<sup>1 2 3</sup> este:

---

1 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacții prin vânzare și/sau închiriere. Participanții de pe această piață schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin. Piețele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza și a inexistenței standardizării produsului și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe. În această situație, evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.

2 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

- Construcții noi cu teren aferent din comuna Baia și zone asimilabile.

### 3.2.2. Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate este medie, provenind din partea familiilor tinere care vor să locuiască la curte.

### 3.2.3. Analiza ofertei competitive

Oferta pentru proprietatea subiect se înscrie în oferta de case noi cu teren aferent din loc. Baia și zone asimilabile. Oferta este medie depășind ușor cererea. În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

### 3.2.4. Echilibrul pieței

Piața specifică este piața proprietăților rezidențiale tip case noi cu teren aferent sau terenuri libere situate în comuna Baia și zonele limitrofe, piață aflată într-un relativ echilibru între cerere și ofertă.

Pentru întocmirea prezentei documentații s-au utilizat următoarele comparabile:

[https://www.storia.ro/ro/oferta/siret-spatiu-comercial-pretabil-magazin-simigerie-IDwbVd.html?\\_gl=1\\*1ny1kur\\*\\_ga\\*Njg2NDIyMTU5LjE3MDcwNjcwMDE.\\*\\_ga\\_NK3K3T1FT5\\*MTExNjc5OTUwNy41Ni4wLjE3MDUyOTkxMDcuMC4wLjA](https://www.storia.ro/ro/oferta/siret-spatiu-comercial-pretabil-magazin-simigerie-IDwbVd.html?_gl=1*1ny1kur*_ga*Njg2NDIyMTU5LjE3MDcwNjcwMDE.*_ga_NK3K3T1FT5*MTExNjc5OTUwNy41Ni4wLjE3MDUyOTkxMDcuMC4wLjA).

← Inapoi la listă Spatii comerciale de inchiriat > Sucova > Siret > Siret | Spatiu comercial | Pretabil magazin / simigerie

**storia**

Siret | Spatiu comercial | Pretabil magazin / simigerie  
Strada Unirii, Siret, Sucova

**995 €**  
44/m<sup>2</sup>  
Propune un pret

**KING IMOBILIARE**  
Agentie  
0374 451 091

Nume\*

Email\*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe info...

Sunt interesat(ă) de acest spatiu comercial de inchiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

131 / 2000

Administrațonul aneater date wate S.C. OLC Ordina Services S.R.L. (scora) **mai mult**

Trimite mesajul

pieță schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

### Prezentare generală

Suprafața utilă	229 m <sup>2</sup>	Destinația proprietății	Cere informații
Etaj	Cere informații	Tip clădire	Cere informații
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	Cere informații	Libera de la	Cere informații

### Descriere

ID ANUNT: P49586

Comisionul standard perceput de KING IMOBILIARE este de 50% + TVA din valoarea primei luni de chirie.

KING IMOBILIARE vă propune spre ÎNCHIRIERE un Spatiu comercial ideal pentru o afacere, în orasul Siret.

Spatiul comercial are o suprafață de 229 mp, și se află la parterul blocului.

Vă așteptăm să îl vedem împreună.

Agent: Bivol Bianca.

Publicitate

5,49%  
dobândă fixă  
în primii 3 ani  
CREDIT IPOTECAR  
CONTRACTAȚI PERIOTIC  
CONTRACTAȚI PERIOTIC  
INTESA SANPAOLO BANK

Publicitate

Casă găsești,  
credit primești!  
ASA ÎNALȚĂ  
storia KIWI FINANCE

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-in-centru-frasin-IDi2vKw.html>

PRIVAT

coperzaci prian  
Pe OLX din Iulie 2023  
Activ pe 25 mai 2024

Trimite mesaj

074 588 8931

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Frasin,  
Suceava

DREPTURILE CONSUMATORILOR

## Inchiriez Spatiu Comercial in Centru Frasin

# 250 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 90 m<sup>2</sup>

### DESCRIERE

Inchiriez spatiu comercial ultra central in centru orasului Frasin situat langa banca BCR,


Suprafata Utila 90mp;

Situat la strada;


Spatiul beneficiaza si de un beci;

Mai multe detalii la telefon:

07\*\*\*\*\*31



PRIVAT ⓘ


 bogdan  
Pe OLX din martie 2012  
Activ pe 18 mai 2024


Trimite mesaj

☎ 074 505 9065

Mai multe anunturi ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 Malini,  
Suceava



Postat 28 aprilie 2024



## Închiriez spații comerciale/birouri în comuna Mălini

# 6 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 150 m<sup>2</sup>

### DESCRIERE

Închiriez spații comerciale în suprafață totală de 150 mp utili (băi incluse). Spațiile sunt la etaj și sunt pretabile pentru: Cabinet Stomatologic, Clinică, Birouri, Magazin Haine, Atelier Croitorie ș.a.. La parter Magazine: Raitar, Pâine La Larisa și Aprozar Legume-Fructe. În zonă: magazin Simos, Depozit materiale construcții, Salon înfrumusețare și 2 Cabinete Medicale de familie. Clădirea beneficiază de o parcare generoasă de peste 500 mp având intrare/ieșire la stradă pentru 2 autovehicule deodată. Mai sunt 3 spații comerciale: 1 spațiu la 150€, 1 spațiu la 200€ și 1 spațiu la 250€ + utilități.

#### 4. Analiza datelor și concluzii

##### 4.1. Cea mai bună utilizare

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

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, CMBU este

- rezidențială – construcții noi

Mențiuni: - a se vedea mențiunile pe parcurs.

##### 4.2. Abordarea prin piață

###### 4.2.1. Elemente teoretice și particulare

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

Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) elementele de comparație: Drepturi de proprietate, Corecție pentru Finanțare, Condiții de Vânzare, Condiții ale Pieței, Localizare, Caracteristici fizice, Caracteristici economice, Utilizarea, Componente non-imobiliare ale valorii.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Particularități metodologice:

- Au fost analizate comparabile terenuri și construcții rezidențiale similare, la diferite stadii de finalizare (la roșu), situate în zone asimilabile expuse pe piață
- A fost selectat un nr. mare de oferte din care s-au utilizat ca și comparabile cele mai asemănătoare cu proprietatea subiect (cu suprafețe de teren și construcție apropiate de subiect)
- În urma analizei pieței specifice s-a constatat un timp de expunere moderat pe piață pentru astfel de proprietăți

Astfel, valoarea amplasamentului pentru închiriere este:

#### Abordarea prin piata - Estimare valoare CASA

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
<b>Corectii specifice tranzactiei</b>					
1	Pret tranzactie/oferta ( EUR )		995	250	900
Au	Arie utila* (mp)	<b>247.56</b>	229.0	90.0	150.0
	Suprafata teren (mp)	<b>0.00</b>	0.0	0.0	0.0
	An PIF	<b>2024</b>	2018	2022	2008

	Finisaje	<b>Superioare</b>	Superioare	Medii	Superioare
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		4	3	6
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-30%	-15%	-30%
	Valoare ajustare (EUR)		-298.5	-37.5	-270.0
	Valoare ajustata (EUR)		697	213	630
	Justificare ajustare	Ajustarile pentru acest tip de proprietate sunt cuprinse între -15%-30%, marja de negociere. Comparabilele 1 și 3 s-au ajustat cu -30%, iar comparabila 2 s-a ajustat cu -15%.			
2	<b>Componente non imobiliare ale valorii (mobilier etc)</b>	<b>Nu</b>	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
	<b>Valoare ajustata (EUR)</b>		<b>697</b>	<b>213</b>	<b>630</b>
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
3	<b>Drept de proprietate transmis</b>	<b>Deplin</b>	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR)		697	213	630
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
4	<b>Conditii de finantare</b>	<b>La piata</b>	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR)		697	213	630
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
5	<b>Conditii de vanzare</b>	<b>Obiective</b>	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR)		697	213	630
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR)		697	213	630
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
7	<b>Conditii de piata</b>	<b>17/06/2024</b>	similar	similar	similar

	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
	<b>Valoare ajustata (EUR)</b>		<b>697</b>	<b>213</b>	<b>630</b>
	<b>Valoare ajustata (EUR/mp)</b>		<b>3</b>	<b>2</b>	<b>4</b>
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
<b>Corectii specifice proprietatii</b>					
8	<b>Localizare</b>	<b>loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava</b>	loc. Siret, jud. Suceava	loc. Frasin, jud. Suceava	loc. Malini, jud. Suceava
	Ajustare (%)		-20.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR)		-139.3	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Comparabila 1 s-a ajustat cu 20% negativ deoarece este situat în zone mai bune față de proprietatea subiect.			
9	<b>Calitatea constructiei si starea tehnica</b>	<b>Foarte buna</b>	Foarte buna	Foarte buna	Foarte buna
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
10	<b>Vechime (An PIF)</b>	<b>2024</b>	2018	2022	2008
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
11	<b>Utilizarea actuala/potentiala</b>	<b>Comercial</b>	Comercial	Comercial	Comercial
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12	<b>Suprafata teren (mp)</b>	<b>0.00</b>	0.0	0.0	0.0
	Diferenta suprafata teren (mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare unitara pentru diferenta teren (EUR/mp)		0	0	0
	Ajustare pentru dimensiunile terenului (EUR)		0.0	0.0	0.0
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari..			
13	<b>Arie utila* (mp)</b>	<b>247.56</b>	229.0	90.0	150.0
	Diferenta arie constructie (mp)		18.6	157.6	97.6

	Valoare unitara constructie pentru diferenta de arie (EUR/mp)		3.0	2.4	4.2
	Ajustare pentru dimensiunile construcției (EUR)		55.7	378.1	409.8
	Ajustare (%)		8.0%	178.0%	65.0%
	Justificare ajustare	Pentru comparabila 1 se apreciaza o ajustare de 3 euro/mp, valoare determinată astfel: [697 euro/229 mp = 3 euro/mp (rotunjit)]; Pentru comparabila 2 se apreciaza o ajustare de 2,40 euro/mp, valoare determinată astfel: 213 euro/90 mp = 2,4 euro/mp (rotunjit); Pentru comparabila 3 se apreciaza o ajustare de 4,20 euro/mp, valoare determinată astfel: [630 euro/150 mp = 4,2 euro/mp.			
14	<b>Calitatea finisajelor</b>	<b>Superioare</b>	Superioare	Medii	Superioare
	Ajustare (%)		0.0%	15.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR)		0.0	31.9	0.0
	Justificare ajustare	Comparabila 2 s-a ajustat cu 15% pozitiv deoarece aceasta are finisaje inferioare față de proprietatea subiect.			
15	<b>Garaj</b>	<b>Nu</b>	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
16	<b>Piscina</b>	<b>Nu</b>	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
17	<b>Alte anexe</b>	<b>Nu</b>	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
18	<b>Alte ajustari</b>	<b>Nu</b>	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
19	<b>Caracteristici economice (clauze de inchiriere, avantaj de contract, management neadecvat etc)</b>	<b>Nu este cazul</b>	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		-83.6	410.0	409.8
	Ajustare NETA (%)		-12.0%	193.0%	65.0%



Ajustare BRUTA		195.0	410.0	409.8
Ajustare BRUTA (%)		28.0%	193.0%	65.0%
Numar ajustari (diferite de zero)		2	2	1
<b>Valoare ajustata (EUR)</b>		<b>613</b>	<b>623</b>	<b>1,040</b>
<b>Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta</b>	<b>Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"</b>	<b>Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"</b>	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
• Nr. Ajustari	2	2		
Valoare (EUR)	613	613		
Valoare abordarea prin piata (EUR)	613	rotunjit	<b>615</b>	
Valoare abordarea prin piata (LEI)			<b>3,061</b>	

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 17/06/2024

1 EUR= 4.9768

✓ V (rotunjit) centru medical = 615 EUR (echivalent a 3.061 lei),  
 reprezentând 2,48 EUR/mp/lună (echivalent a 12,36 lei/mp/lună)

#### 4.3. Abordarea prin venit

Metodele bazate pe capitalizarea venitului reprezintă una dintre cele trei categorii mari de abordări ale evaluării proprietăților imobiliare, aplicarea sa presupunând analiza datelor privind cheltuielile și veniturile aferente unei proprietăți.

Metoda se bazează pe premisa că: "un cumpărător informat nu va plăti mai mult pe o proprietate decât costul de a obține o fructificare similară la același nivel de risc".

S-a apelat la Metoda Multiplicatorului Chiriei Brute - MCB. Procedura impune:

- estimarea chiriei brute de piață pentru proprietatea subiect CBp;+3
- estimarea MCB, din datele de piață deținute MCB;
- multiplicarea chiriei brute CBp cu MCB (CBp \* MCB);
- estimarea cheltuielilor necesare obținerii potențatului de închiriere luat în calcul (CCONV)

Valoarea, ca formulă de calcul:  $V^{MCB} = CBp * MCB - CCONV$

#### 4.4. Abordarea prin cost

##### 4.4.1. Generalități

Abordarea prin costuri presupune pentru determinarea valorii proprietăților imobiliare întreg (teren plus construcții) valoarea terenului se adaugă la costul total al construcției.

Pentru proprietățile deja dezvoltate, în vederea estimării valorii de piață se scad anumite alocări pentru diferitele forme de depreciere (uzură fizică; depreciere funcțională și depreciere economică/externă) cumulată.

Principial, pentru estimarea valorii în cadrul acestei abordări, am parcurs următoarele etape:

- Estimarea valorii terenului (efectuată la un capitol anterior).
- Stabilirea bazei de cost celei mai aplicabile la tematica evaluării: costul de înlocuire.
- Estimarea nivelului deprecierilor existente.

- Deducerea deprecierii cumulate estimate din costul total al construcțiilor pentru a obține o estimare a costului net al acestora.

#### 4.5. **Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului**

##### 4.5.1. **Rezultatele abordărilor aplicate**

Ca urmare a aplicării metodelor de evaluare prezentate, rezultatele obținute sunt:

#### **Abordarea prin PIAȚĂ**

✓ 615 EURO

##### 4.5.2. **Opinia evaluatorului**

Ca urmare a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia mea este că valoarea de piață a proprietății imobiliare descrise este:

<b>VALOAREA ECHITABILĂ ESTIMATĂ</b>	<b>Val. totală = 615 EURO = 3.061 LEI</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN</b>	<b>Abordarea prin piață</b>
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

##### 4.5.3. **Riscul de garanție**

Suplimentar riscurilor uzuale ale pieței specifice rezidențiale trebuie menționat:

- riscul legat de timpul de expunere relativ ridicat pe piață specifică datorită sumelor relativ mari necesare de disponibilizat în cazul achiziționării

#### 4.6. **Diferențe semnificative între tranzacția recentă și opinia evaluatorului**

Tranzacția este la nivelul mediu al pieței specifice.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



## 5. Anexe

### 5.1. Fotografii





***5.2. Acte de proprietate***

## DATELE DE IDENTIFICARE

ale bunurilor din domeniul public al comunei Baia , situate in incinta Centrului medical din strada Stefan cel Mare nr. 46 care vor fi închiriate

Adresa	Denumirea bunului care face obiectul actului normativ	Valoarea de inventar, conform HCL nr. 42 din 25.04.2024 (mii lei)	Descrierea tehnică a bunului (suprafață construită, suprafață desfășurată, regim de înălțime, CF)	Caracteristicile spațiului care se închiriază	
				Suprafața care se închiriază	Destinația
Comuna Baia, sat Baia, strada Stefan cel Mare , nr.46	Centru medical	1.509,935	Suprafață construită – 335,16 mp; suprafață desfășurată – 335,16 mp; regim de înălțime - parter CF nr. 39359	<i>Cabinet 1</i> , cu destinația cabinet medical- medicină de familie, în suprafață de <b>43,15</b> mp compusă din cabinet consultatii 1 in suprafata de 18,69 mp si 24,46 mp cote indivize spatii comune, identificată prin nr. cad. 39359 - C1	Destinat serviciilor de medicină de familie, stomatologie si activitati conexe actului medical
				<i>Cabinet 2</i> , cu destinația cabinet medical- medicină de familie, în suprafață de <b>42,31</b> mp compusă din cabinet consultații 2, în suprafață de 17,85 mp si 24,46 mp cote indivize spatii comune, identificată prin nr. cad. 39359 - C1	
				<i>Cabinet 3</i> , cu destinația cabinet medical, în suprafață de <b>44,21</b> mp compusa din cabinet medical consultatii 3 in suprafata de 19,75 mp si 24,46 mp cote indivize spatii comune identificată prin nr. cad. 39355 - C1	

			<p><i>Cabinet 4</i>, cu destinația cabinet medical stomato -logic în suprafață de <b>43,84</b> mp compusa din cabinet stomatologic 4 in suprafata de 22,57 mp si 21,27 mp cote indivize spatii comune, identificată prin nr. cad. 39355 - C1</p>	
			<p><i>Cabinet 5</i>, cu destinația cabinet medical, in suprafață de <b>38,48</b> mp compusă din cabinet medical în suprafață de 17,21 mp si 21,27 mp cote indivize spatii comune, identificată prin nr. cad. 39359 - C1</p>	
			<p><i>Cabinet 6</i>, cu destinația cabinet medical/ cabinet activități conexe serviciilor medicale în suprafață de - 35,55 mp compusa din cabinet medical in suprafata de 14,28 mp si 21,27 mp cote indivize spatii comune, identificată prin nr. cad. 39359 - C1</p>	

**Președintele de ședință,**

 **Romică ȘANDRU**

**Contrasemnează:**

**Secretarul general al C o m u n e i**  
 **Rodica COCEAN**