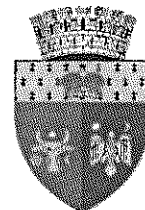


**ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI FOCȘANI**



H O T A R A R E A

Pentru modificarea HCL nr. 137/316/25.10.2012 privind, aprobarea preturilor de pornire la licitație, precum și a caietului de sarcini pentru vânzarea prin licitație publică a spațiilor proprietate privată a municipiului Focsani, cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, situate în incinta imobilului Policlinica nr. II, Focsani, str. Bucegi nr. 28

Consiliul local al municipiului Focsani, județul Vrancea, întrunit în ședința ordinară :

- văzând proiectul de hotărâre inițiat de domnii consilieri locali Bogdan Emilian Matisan și Radu Nitu, prin care se propune modificarea HCL nr. 137/316/25.10.2012 privind, aprobarea preturilor de pornire la licitație, precum și a caietului de sarcini pentru vânzarea prin licitație publică a spațiilor proprietate privată a municipiului Focsani, cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, situate în incinta imobilului Policlinica nr. II, Focsani, str. Bucegi nr. 28, raportul comun al Serviciului juridic - contencios, administrarea domeniului public și privat și al Direcției economice, înregistrat la nr. 84443/14.12.2016 ;

- văzând avizul favorabil al Comisiei pentru buget și administrație publică ;

- având în vedere Hotărârea Consiliului Local al municipiului Focsani nr. 37/31.01.2012, privind aprobarea listei spațiilor proprietate privată a municipiului Focsani, cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, situate în incinta imobilului Policlinica nr. II, Focsani, str. Bucegi nr. 28, care fac obiectul vânzării prin licitație publică, aprobate prin HCL nr. 366/30.11.2010 ;

- văzând Rapoartele de evaluare privind stabilirea valorii de piață pentru spațiile proprietate privată a municipiului Focsani, cu destinația de cabinete medicale, precum și pentru spațiile în care se desfășoară activități conexe actului medical, situate în incinta imobilului Policlinica nr. II, Focsani, str. Bucegi nr. 28, care fac obiectul vânzării prin licitație publică, aprobate prin HCL nr. 37/31.01.2012, întocmite de Imobiliar Consulting S.R.L. ;

- conform prevederilor capitolului 3 – “Vânzarea spațiilor medicale prin licitație publică cu strigare”, art.18 – 26 din OUG nr. 68/2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, cu modificările ulterioare ;

- în temeiul art. 36, alin (1) și (2), lit.(c), al art. 45, alin. (3) și al art. 123 alin. (1) și (2) din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;

HOTARASTE :

Art. 1. Se insusesc Rapoartele de evaluare intocmite de Imobiliar Consulting S.R.L., pentru spatiile proprietate privata a municipiului Focsani, cu destinatia de cabinete medicale, precum si pentru spatiile in care se desfasoara activitati conexe actului medical, situate in incinta imobilului Policlinica nr. II, Focsani, str. Bucegi nr. 28, potrivit anexelor nr.1 – 3, la prezenta hotarare..

Art. 2. Se aproba modificarea HCL nr. 137/316/25.10.2012 privind, aprobarea preturilor de pornire la licitatie, precum si a caietului de sarcini pentru vânzarea prin licitație publică a spatiilor proprietate privata a municipiului Focsani, cu destinatia de cabinete medicale, precum si a spatiilor in care se desfasoara activitati conexe actului medical, situate in incinta imobilului Policlinica nr. II, Focsani, str. Bucegi nr. 28, dupa cum urmeaza :

“Se modifica art. 2 din HCL nr. 137/316/25.10.2012, respectiv lista spatiilor ce constituie anexa nr. 30 la hotarare, in sensul modificarii « Pretului raportului de evaluare/pornire la licitatie » pentru spatiile nr. 42-43 parter, 30 si 31 etaj I, dupa cum urmeaza :

- se modifica « Pretul raportului de evaluare/pornire la licitatie » a spatiului nr. 42 – 43, parter, identificat la pozitia 12 din lista, de la 13.441,00 euro, la 13.076 euro ;
- se modifica « Pretul raportului de evaluare/pornire la licitatie » a spatiului nr.30, etajul I, identificat la pozitia 27 din lista, de la 7.284,00 euro, la 5.538 euro ;
- se modifica « Pretul raportului de evaluare/pornire la licitatie » a spatiului nr. 31, etajul I, identificat la pozitia 28 din lista, de la 9.245,00 euro, la 11.972 euro ;”

Art. 3. Prezenta hotarare va fi comunicata de catre Serviciul administratie publica locala, cadastru si agricultura, compartimentelor, birourilor, serviciilor si Primarului municipiului Focsani, care va asigura executarea acesteia prin Serviciul juridic – contencios, administrarea domeniului public si privat, Directia economica si membrii comisiilor constituite.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
Radu Nitu

Contrasemneaza,
Secretarul Municipiului Focsani
Eduard Corhana

Municipiul Focsani, 22 decembrie 2016

Nr.....529..

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 1
la Hotărârea nr. 529/2016

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Radu Nițu

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL MUNICIPIULUI FOCȘANI
Eduard Marian Corhană

LUCRARE DE EVALUARE

EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE Spatiul Comercial
CABINET MEDICAL nr. 42-43
str. Bucegi nr. 28, in incinta imobilului Policlinica nr. II-Focsani

Autorul Raportului de Evaluare:

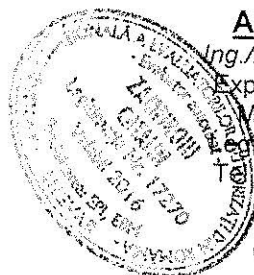
Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

Expert evaluator

Membru titular ANEVAR

Identificatia ANEVAR 17270

Telefon 0722/887740



Decembrie - 2016

SCRISOARE DE OPINIE

Beneficiarul lucrării:

MUNICIPIULUI FOCSANI, Primaria Mun. Focsani, Bulevardul Dimitrie Cantemir 1 bis, Focșani, județul Vrancea, avînd CIF-4350645.

La solicitarea dumneavoastra in scris din 09.11.2016, va trimitem Raportul de evaluare, intocmit astazi 13.11.2016, referitor la Spatiu Comercial CABINET MEDICAL nr. 42-43, situat in Focsani-Vrancea, str. Bucegi nr. 28, in incinta imobilului Policlinica nr. II-Focsani, aflat in proprietatea privata a municipiului Focsani.

In opinia evaluatorului, valoarea de piata estimata a proprietatii imobiliare a fost stabilita la **13.076 Euro** respectiv **58.942 Lei**.

Autorul Raportului de Evaluare:

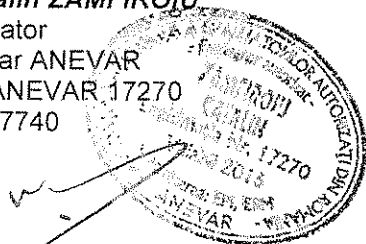
Inq./Ec. Catalin ZAMFIROIU

Expert evaluator

Membru titular ANEVAR

Legitimatia ANEVAR 17270

Tel: 0722/887740



S I N T E Z A

Beneficiarul lucrării:

MUNICIPIULUI FOCSANI, Primaria Mun. Focsani, Bulevardul Dimitrie Cantemir 1 bis, Focșani, județul Vrancea, avind CIF- 4350645.

Scopul evaluării

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a proprietatii imobiliare.

Data evaluării(inspectiei):

13.12.2016

La data evaluării, cursul de schimb al monedei naționale era de **4,5075 lei/EURO**.

Data elaborării raportului de evaluare(evaluării):

15.12.2016

Obiectul evaluării:

Obiectul evaluării este Spatiu Comercial CABINET MEDICAL nr. 42-43, situat in Focsani-Vrancea, str. Bucegi nr. 28, in incinta imobilului Policlinica nr. II-Focsani, aflat in proprietatea privata a municipiului Focsani.

Informații disponibile:

Evaluarea se bazează pe informațiile primite din partea beneficiarului raportului de evaluare precum și pe investigațiile făcute de catre evaluator.
Beneficiarul raportului nu a pus la dispozitia evaluatorului documente din care rezulta dreptul de proprietate, amplasarea in zona precum si planurile proprietatii.
S-au considerat aceste surse credibile, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice ce au fost prezentate.

Bazele evaluării:

Evaluarea a fost făcută în conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS) elaborate de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC), editia a saptea 2005, precum si cu respectarea normelor si recomandarilor practice elaborate de Asociația Naționala a Evaluatorilor din România – ANEVAR.

Pentru scopul lucrării s-a avut in vedere in principal Standardul International de Evaluare IVS1 – valoarea de piata – baza de evaluare, precum si Standardul International de Practica in Evaluare GN1 Evaluarea proprietatii imobiliare

În conformitate cu Standardul Internațional IVS 1, publicat de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare -IVSC- editia a saptea 2005 definiția valorii de piață este:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării între un cumparator decis și un vanzator hotărât, într-o tranzacție cu

pret determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care partile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Selectarea abordarilor si metodelor pentru estimarea valorii de piață a avut la baza considerente legate de specificul proprietatii precum si de locatia în care se plasează aceasta.

Metode utilizate:

- metoda costurilor, respectiv costul de inlocuire net;
- metoda comparatiei vanzarilor;

Scurta prezentare a proprietatii:

Proprietatea imobiliara este Spatiul Comercial CABINET MEDICAL nr. 42-43, situat in Focsani-Vrancea, str. Bucegi nr. 28, in incinta imobilului Policlinica nr. II-Focsani, aflat in proprietatea privata a municipiului Focsani.

Inspectii:

Proprietatea a fost inspectata la interior, exterior si a fost vizionat si un alt spatiu similar in cursul lunii **decembrie 2016(13/12/2016)**. S-a inspectat proprietatea în totalitate la interior si la exterior.

Concluziile evaluării

In urma folosirii abordarilor si metodelor de evaluare specificate anterior s-au obtinut următoarele valori ale prorietații imobiliare amplasatae in Focsani-Vrancea, str. Bucegi nr. 28, in incinta imobilului Policlinica nr. II-Focsani, aflat in proprietatea privata a municipiului Focsani, metode patrimoniale:

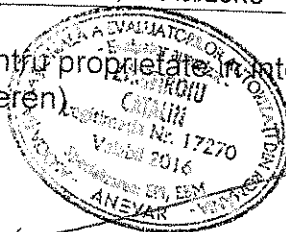
- | | |
|---------------------------------|---|
| - metoda costurilor | 16.603 EURO
(74.839 LEI) |
| - metoda comparatiei vanzarilor | 13.076 EURO
(58.942 LEI) |

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, în opinia noastră, valoarea de piață a proprietatii imobiliare, situata in Focsani-Vrancea, str. Bucegi nr. 28, în incinta imobilului Policlinica nr. II-Focsani, aflat in proprietatea privata a municipiului Focsani este de:

13.076 EURO sau 58.942 LEI a data de 13.12.2016.

La data evaluării, cursul de schimb al monedei naționale era de 4,5075 lei/EURO

Valoarea de piață exprimata în lucrare se înțelege pentru proprietate în intergimeea sa, spatiu comercial, cabinet -medical si partile comune(teren).



Ipoteze restrictive si cauze limitative:

Datele cuprinse în raportul de evaluare au fost confirmate și însușite prin vizitarea proprietății, în cursul lunii **decembrie 2016**, ocazii în care au fost puse la dispoziție documente referitoare la situația patrimonială.

S-au considerat aceste documente credibile, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice și a celorlalte documente prezentate.

Evaluarea a fost făcută presupunând că proprietatea funcționează în conformitate cu autorizațiile și avizele legale și că este folosită fără încălcarea prevederilor legale.

În consecință evaluarea se bazează pe informațiile puse la dispoziție de către proprietar și pe observațiile constatate în urma inspecției directe.

Evaluatorul nu a efectuat expertiza structurii imobilului și nu a testat instalațiile și echipamentele aferente acestora, în consecință evaluarea se bazează pe informațiile puse la dispoziție de către reprezentantul proprietarului și pe observațiile constatate în urma inspecției directe.

S-a considerat că nu există defecte ascunse ce ar putea influența părerea evaluatorului asupra valorii proprietății.

Nu s-au inspectat acele părți ale proprietății care sunt acoperite, ascunse sau inaccesibile și evaluarea s-a făcut considerând că acestea sunt în condiții normale.

Nu s-a investigat prezența sau absența substanțelor nocive existente în unele materiale de construcții, în absența unor informații privind acest aspect, evaluarea s-a făcut considerând că nu sunt pierderi de valoare din aceste considerente.

Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului considerând că terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru construirea unei proprietăți ca cea analizată.

Evaluatorul nu a investigat proprietatea din punct de vedere al poluării sau contaminării mediului înconjurător (sol, aer, apă) iar evaluarea realizată nu a ținut cont în nici un fel de aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

Calculul suprafețelor a fost făcut după documente puse la dispoziție de proprietar.

Toate valorile numerice exprimate în acest raport de evaluare au fost calculate fara TVA.

În conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare, acest Raport de evaluare „nu va putea fi inclus în întregime sau parțial în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară”.

Acest raport este confidențial pentru dumneavoastră și pentru consultanții dumneavoastră și este numai pentru destinația stabilită anterior. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru orice alt scop.

Evaluatorul consideră că afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte, neavând nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul lucrării și certifică faptul că este competent să efectueze acest raport de evaluare.

Raportul de evaluare a fost elaborat în 3 exemplare, toate originale, 2 fiind destinate beneficiarului și unul rămânând în arhiva evaluatorilor.

Autorul Raportului de Evaluare:

Ing./Ec. **Catalin ZAMFIROIU**

Expert evaluator

Membru titular ANEVAR

Legitimă ANEVAR 17270

Tel: 0722/887740



CUPRINS

CAPITOLUL 1. PREZENTARE GENERALA	5
CAPITOLUL 2. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE.....	8
CAPITOLUL 3. EVALUARE	10
CAPITOLUL 4. CONCLUZII	15
CERTIFICARE	16
ANEXE	

1. Fisa tehnica de calcul
2. Poze

CAP. 1. PREZENTARE GENERALA

1.1. DATE GENERALE

Obiectul evaluarii:

Obiectul acestui raport de evaluare este: Spatiu Comercial CABINET MEDICAL nr. 42-43, situat in Focsani-Vrancea, str. Bucegi nr. 28, in incinta imobilului Policlinica nr. II-Focsani, aflat in proprietatea privata a municipiului Focsani.
In valoarea Spatiu Comercial CABINET MEDICAL este cuprinsa si valoarea partilor in folosinta comuna aferente.

Dreptul evaluat:

Dreptul de proprietate asupra Spatiu Comercial CABINET MEDICAL este al Primariei municipiului Focsani -Vrancea.
Spatiu Comercial CABINET MEDICAL este inregistrat in Catre Funciara incheiere nr. 54091 din 22.12.2011.

Scopul evaluarii:

Scopul acestui raport este estimarea **valorii de piata**.

Bazele evaluarii:

Evaluarea a fost făcută în conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS) elaborate de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare, cu respectarea recomandarilor Asociației Naționale a Evaluatoarelor din România - ANEVAR.

Tipul de valoare si definirea acesteia:

Valoarea estimata in acest raport de evaluare este valoarea de piata.
In conformitate cu Standardul Internațional de Evaluare IVS 1, publicat de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare -IVSC-Editia a saptea 2005- definiția valorii de piata este:

"Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostiinta de cauza, prudent si fara constrangeri".

Data evaluării:

13.12.2016

La data evaluării, cursul de schimb al monedei naționale era de **4,5075 LEI/EURO**

Data elaborării raportului de evaluare:

15.12.2016

1.2. PREZENTAREA BENEFICIARULUI

MUNICIPIULUI FOCSANI, Primaria Mun. Focsani, Bulevardul Dimitrie Cantemir 1 bis, Focșani, judetul Vrancea, avind CIF- 4350645.

1.3. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Catalin Zamfiroiu membru:

ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) este membru in organizatiile internationale de profil:

- membru al Grupului European al Asociatiilor de Evaluatori – TEGoVA (organism consultativ al Comunitatii europene);
- membru al Corpului Expertilor Tehnici din Romania.

Evaluatorul are poziția de consultant, conform normelor europene.

1.4. SURSE DE INFORMARE

In vederea elaborarii prezentului Raport de evaluare au fost consultate o serie de documente puse la dispozitie de beneficiar, dintre care mentionam:

- Extras Carte Funciara.
- Releveu.

Evaluatorul a inspectat personal proprietatea la interior si la exterior, precum si zona adiacenta.

Datele și informațiile primite din partea proprietarului alături de alte informații obținute, sau stabilite de consultanți, constituie materialul documentar pentru realizarea evaluarii proprietatii imobiliare.

1.5. IPOTEZE SI CLAUZE LIMITATIVE

Datele cuprinse în raportul de evaluare au fost confirmate și însușite prin inspectia proprietatii imobiliare, în luna **decembrie 2016**, ocazii in care au fost puse la dispoziție planurile proprietății, acte care atesta dreptul de proprietate, documente si documentații, etc.

S-au considerat aceste surse credibile, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice și a celorlalte documente prezentate.

Evaluarea a fost făcută presupunând că proprietatea este exploatata în conformitate cu autorizațiile și avizele legale.

Evaluatorul nu a efectuat expertiza structurii imobilului și nu a testat instalațiile și echipamentele aferente acestuia, în consecință evaluarea se bazează pe observațiile constatate în urma inspecției directe.

S-a considerat că nu există defecte ascunse ce ar putea influența părerea evaluatorului asupra valorii proprietății.

Nu s-au inspectat acele părți ale proprietății care sunt acoperite, ascunse sau inaccesibile și evaluarea s-a făcut considerând ca acestea sunt în condiții normale.

Nu s-a investigat prezenta sau absenta substanțelor nocive existente în unele materiale de construcții, în absenta unor informații privind acest aspect, evaluarea s-a făcut considerând ca nu sunt pierderi de valoare din aceste considerente.

Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea s-a făcut considerând ca terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru construirea unei proprietăți ca cea analizată.

Evaluatorul nu a investigat proprietatea din punct de vedere al poluării sau contaminării mediului înconjurător (sol, aer, apă) iar evaluarea realizată nu a ținut cont în nici un fel de aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

Calculul suprafețelor a fost făcut după documentele puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului precum și pe baza măsurătorilor și observațiilor realizate de consultant. Proprietatea a fost inspectată integral. Toate valorile numerice exprimate în acest raport de evaluare au fost calculate fără TVA.

1.6. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Acest raport de evaluare, în întregime, parțial sau în referințe, nu poate fi inclus în nici - un document, circulară sau declarație publică și nu poate fi publicat în nici - o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului referitoare la forma și contextul în care ar putea apare.

1.7. RESPONSABILITATEA FATĂ DE TERȚI

Evaluatorul are responsabilitate numai față de client, care se obligă să-l protejeze față de pretențiile terților.

Clientul se obligă să nu difuzeze lucrarea unor terțe persoane și să nu o folosească în alt scop, decât în acela pentru care a fost solicitat.

CAP. 2. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1. AMPLASAMENT

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare este amplasată în Focsani-Vrancea, str. Bucegi nr. 28, în incinta imobilului Policlinica nr. II-Focsani, aflat în proprietatea privată a municipiului Focsani, zona II. Zona în care este amplasat Spatiul Comercial CABINET MEDICAL este o zonă cu pronunțat specific rezidențial.

Municipiul Focsani beneficiază de toate facilitățile urbanistice ca: apă, energie electrică, gaze, rețea de termoficare, transport în comun, cale ferată.

2.2. SITUATIA JURIDICA

Dreptul de proprietate asupra apartamentului este al municipiului Focsani-Vrancea. Apartamentul este înscris în Către Funciara încheiere nr. 54091 din 22.12.2011. Pe lângă Spatiul Comercial CABINET MEDICAL propriu zis proprietatea mai deține cota parte indiviză din terenul pe care este construit blocul, precum și cota parte din elementele comune suprafața nespecificată.

Spatiu Comercial CABINET MEDICAL NU este grevat de sarcini.

2.3. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

Apartamentul are următoarele suprafețe:

- suprafața utilă	Su. = 21.00 mp
- suprafața desfasurată construită	Sd. = 25.64 mp
- suprafața elemente comune	Scom = 9.74 mp
- cote teren	teren = 8.89 mp

Structura constructivă

Spatiul Comercial CABINET MEDICAL este în incinta imobilului Policlinica nr. II-Focsani. Spatiul Comercial CABINET MEDICAL are finisaje. Iluminatul este mixt, fluorescent+incandescent.

Starea tehnică generală a Spatiului Comercial CABINET MEDICAL este apreciată ca bună, cu îmbunătățiri, evaluatorul a inspectat proprietatea la interior, la exterior și o proprietate similară.

2.4. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Cea mai bună utilizare se definește ca fiind „utilizarea probabila rationala si utilizarea legala a unui teren liber sau construit,, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, realizabila financiar și care rezulta intr-o valoare maxima".

Cea mai buna utilizare a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin, in scopul realizarii de avantaje economico-financiare maxim posibile.

Ținând cont de cele de mai sus, de zona de amplasament a proprietatii, de destinatia imobilului, de starea actuală a acestuia, consultantul considera ca cea mai buna utilizare este cea avuta pana in prezent, adica o utilizare ca spatiu pentru CABINET MEDICAL.

2.5. PIATA IMOBILIARA

Din analiza pietii imobiliare in zona rezulta ca Spatiile Comerciale- CABINET MEDICAL sunt oferate astfel:

- | | |
|---|------------------|
| - Spatiul Comercial CABINET MEDICAL fara imbunatatiri | cca. 11.000 Euro |
| - Spatiul Comercial CABINET MEDICAL cu imbunatatiri | cca. 15.000 Euro |

Tendinta pietii imobiliare este in crestere.

CAP. 3. EVALUARE.

3.1 ALEGEREA METODELOR DE EVALUARE

Practica evaluarii imobiliare utilizeaza trei abordari diferite pentru estimarea valorii de piata, si anume:

- abordarea prin cost.
- abordarea prin comparatia vanzarilor
- abordarea prin capitalizarea veniturilor

Abordarea prin cost este una dintre abordările valorii aplicate in estimarea valorii de piata. Costul de înlocuire net (CIN) este o aplicatie a abordarii prin cost utilizata pentru estimarea valorii proprietatilor pentru care informatiile sunt rare si irelevante.

Abordarea prin comparatia vanzarilor este o abordare comparativa a valorii care ia in considerare vanzarile similare sau substituibile si informatiile referitoare la piata si stabileste o estimare a valorii prin procese de comparatie. In general proprietatea evaluata este comparata cu vanzarile de proprietati similare, tranzactionate pe o piata deschisa, putand fi luate in considerare si oferte de vanzare.

Abordarea prin capitalizarea veniturilor ia in considerare informatiile referitoare la veniturile si cheltuielile aferente proprietatii evaluate si estimeaza valoarea printr-un proces de capitalizare. Abordarea prin venit reflecta principiul anticiparii si substitutiei.

3.2. EVALUARE – ABORDAREA PRIN COSTURI

Abordarea prin cost stabileste valoarea proprietatii imobiliare prin estimarea costului de reproducie sau inlocuire a unei proprietati noi cu cu aceiasi utilitate cu cea de evaluat. Metoda costului este mai adecavata în estimarea valorii de piață a construcțiilor noi sau relativ noi deoarece în aceste cazuri costul și valoarea de piață sunt de obicei apropiate. In cazul proprietatilor vechi, abordarea prin cost presupune estimarea deprecierii care include deteriorarea fizica, deprecierea functionala, etc.

Costul de inlocuire este costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii a unei proprietati cu utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura si planuri actualizate.

Pentru estimarea valorii de piata a cladirii s-a utilizat metoda **Costului de inlocuire net (CIN)** care este o aplicatie a abordarii prin cost.

Consultantul a vizitat proprietatea imobiliara pentru inspectarea directa a acesteia si pentru culegerea de date privind starea cladirii, calitatea lucrarilor de intretinere si reparatii, comportarea in timp, avarii sau accidente petrecute si alte date considerate ca relevante pentru calculul costului de inlocuire brut si stabilirea deprecierii totale. Datele culese, selectate, analizate si sintetizate au fost folosite pentru evaluarea corecta a proprietatii.

Schema simplificata a procesului de evaluare prin metoda Costului de inlocuire net este:

-determinarea valorii la nivel an 1965> stabilirea indicelui de actualizare>determinarea costului de inlocuire brut>estimarea deprecierii totale> determinarea costului de inlocuire net

Determinarea costului de inlocuire brut (CIB) :

$$CIB = V \times K$$

Unde:

V – valoarea de inlocuire la nivelul anului 1965

K – indice de actualizare

Pentru determinarea valorii de inlocuire la nivelul anului 1965 s-au utilizat preturile de barem stabilite in Cataloagele de evaluare rapida publicate in Editura MATRIX ROM 1995 si 1996.

Preturile de barem sunt stabilite per mp. suprafata desfasurata pe tipuri de cladiri. Actualizarea valorilor s-a facut in conformitate cu indicii medii de actualizare a valorii cladirilor de locuit calculati de INCERC Bucuresti si publicati in Expertiza Tehnica nr.102/2006 editata de Corpul Expertilor Tehnici din Romania, pentru perioada 01.01.1965 - 15.11.06 (K1).

Indicii de actualizare pentru perioada 15.01.2007-12.12.2016 s-au stabilit in functie de evolutia cursului de schimb leu/Euro.

Astfel, indicele mediu de actualizare luat in calcul pentru perioada 01.01.1965 - 15.11.2006 (K1) au fost de 21.219,343 fara TVA la care s-a aplicat indicele de actualizare K2 cu o valoare subunitara de 0,992;

Deprecierea - reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate apare din cauze **fizice**, **functionale** sau **externe**.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

uzura fizica - este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente - uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice)

neadecvare functionala - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte - neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru *deficiente care necesita adaugiri*, *deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari*) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de *deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus*)

depreciere economica (din cauze externe) - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.

Estimarea deprecierei totale

Evaluatorul apreciaza ca deprecierea se poate referi, in principal, la doua tipuri de depreciari:

- deprecierea fizica (DF) si
- deprecierea economica si functionala (DEF)

Deprecierea totala cuprinde toate tipurile de depreciari, atat gradul de uzura estimat in conformitate cu prevederile Normativului P 135/1999, aprobat prin Ordinul MLPAT nr, 85/N/1999, cat si celelalte tipuri de depreciari.

Analiza complexa a starii actuale a imobilului evaluat a condus la estimarea unei depreciari totale (DT) de 25%.

Fata de cele de mai sus **Costul de inlocuire net (CIN)** se calculeaza dupa formula:

$$CIN = CIB - (1-DT/100$$

unde:

CIB = costul de înlocuire brut;

DT = depreciere totala

Din calculele efectuate, conform celor de mai sus, a rezultat o valoare a Spatiului Comercial CABINET MEDICAL evaluat este de:

16.603 EURO sau 74.839 LEI a data de 13.12.2016.

La data evaluării, cursul de schimb al monedei naționale era de 4,5075 lei/EURO

Aceasta valoare include si valoarea elementelor de folosinta comune si indiviza.
Fisa tehnica de calcul pentru imobil este prezentata in anexe.



3.2. EVALUARE – ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR

Premisa importanta a metodei comparatiei vanzarilor este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile, in acest sens metoda utilizand analiza pietei pentru a gasi spatii comerciale similare comparandu-le apoi cu spatiul de evaluat. Din datele culese, evaluatorul a selectionat 3 spatii comerciale CABINETE MEDICALE, relativ comparabile, pe baza carora a fost intocmita grila de piata.

Elemente de comparatie

In analiza grilei de piata au fost luate in considerare printre altele si urmatoarele elemente de comparatie:

Dreptul de proprietate transmis. Pretul tranzactiei este intotdeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietatile producatoare de venituri sunt vandute in general cu chiriasi. Generarea venitului potential este foarte des determinata sau limitata de conditiile contractuale existente.

Pozitia fata de zona. Din analiza pietei imobiliare s-a constatat ca sunt foarte importante aspectele privind accesul in zona in care se afla imobilul si vecinatatile acestuia.

Specificul zonei. Este important daca zona este de acelasi tip cu zona in care este amplasata proprietatea.

Acces la proprietate. Corectiile aplicate au tinut cont de facilitatile privind accesul la proprietate din drumuri modernizate sau apropierea de drumuri nationale, cai ferate sau autostrazi ;

Suprafata. Suprafata este un element important care poate influenta pretul terenului. Analiza pe perechi de date – Grila de piata

Nr. crt.		Str. 1	Str. 2	Str. 3
		Independentei	Garii	Brailii
[0]	[1]	[2]	[3]	[4]
1	Suprafata (mp)	94 mp	84,27 mp	122 mp
2	Pret /Euro	43000	40000	78000
	Corectie pt. Pret oferta	-5%	-5%	-15%
	Pret corectat	40850	38000	74100
3	Drept de prop.transferat	integral	integral	integral
	Corectii	0	0	0
	Pret corectat	40850	38000	74100
4	Dotari	superioare	similar	superioare
	Corectii	-15	0	-15
	Pret corectat	36765	38000	66690
5	Pozitia fata de zona	mai slab	mai slab	mai slab
	Corectii	7	7	7
	Pret corectat	39339	40660	71358
6	Specific zona	similar	similar	similar
	Corectii	0	0	0
	Pret corectat	39339	40660	71358
7	Suprafata	similara	similara	similara
	Corectii	0%	0%	0%
	Pret corectat	39339	40660	71358
10	Acces la proprietate	mai greoi	mai greoi	mai greoi
	Corectii	5%	5%	5%
	Pret corectat	41305	42693	74926
	Pret corectat final	41305	42693	74926
	Total corectie(Euro)	-1695	2693	-3074
	Total corectie%	-3,9	6,7	-3,9
	Numar de corectii	4	3	4
	PRET SPATIU EVALUAT	EURO/ mp	510.00	13.076
		LEI	2298,83	58.942
	1 EURO =	4,51		

Analizand toate corectiile care se impun pentru criteriile de comparatie prezentate mai sus, precum si cele legate de diferenta dintre pretul de oferta si cel stabilit in mod uzual in urma negocierii, cat si celelalte corectii obisnuite legate de localizare, acces, in opinia evaluatorului, luand in considerare cea mai mica corectie totala in procente,

**valoarea Spatiului Comercial CABINET MEDICAL estimata prin
metoda comparatiei vanzarilor este de:**
13.076 Euro sau 58.942 lei.

CAPTOLUL 4. CONCLUZII

VALORI REZULTATE ȘI VALOARE PROPUȘĂ

În urma folosirii metodelor de evaluare specificate anterior s-au obținut următoarele valori pentru Spatiul Comercial CABINET MEDICAL nr. 42-43, situat în Focsani-Vrancea, str. Bucegi nr. 28, în incinta imobilului Policlinica nr. II-Focsani, aflat în proprietatea privată a municipiului Focsani.

- metoda costurilor	74.839 LEI (16.603 EURO)
- metoda Comparatiei vanzarilor	58.942 LEI (13.076 EURO)

Se poate constata ca valorile obtinute sunt apropiate. Limita inferioara a intervalului este data de metoda costurilor.

Aceasta metoda este mai putin relevanta intrucat nu reflecta amplasmentul specific. Limita superioara este data de metoda comparatiei vanzarilor si reflecta atat calitatea spatiilor cat si pozitionarea in zona.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, în opinia noastră, valoarea de piață a proprietății imobiliare, situată în Focsani-Vrancea, str. Bucegi nr. 28, în incinta imobilului Policlinica nr. II-Focsani, aflat în proprietatea privată a municipiului Focsani este de:

13.076 EURO sau 58.942 LEI a data de 13.12.2016.

La data evaluării, cursul de schimb al monedei naționale era de 4,5075 lei/EURO

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila exclusiv in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata se refera la proprietate in ansamblul ;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu contine T.V.A. .
- Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării.



Orice modificări aduse după această dată, influențează rezultatele prezentate în lucrare.

Menționăm că orice imprecizii rezultate ca urmare a analizei raportului trebuiesc transmise evaluatorului, astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să poată fi completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul declară pe propria răspundere că nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu obiectul și scopul evaluării sau cu persoanele fizice/juridice implicate.

CERTIFICARE

- Prezentarile faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- Analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile prezentate in raport;
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau de perspectiva în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu are nici un interes personal și nici nu este părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare si Codul Deontologic al evaluatorului ;
- Evaluatorul indeplineste cerintele adecvate de calificare profesionala ;
- Evaluatorul are experienta in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata ;
- Evaluatorul a efectuat inspectia personala a proprietatii ;
- Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport nu a acordat asistenta profesionala evaluatorului in elaborarea raportului ;
- Evaluatorul certifică faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de el poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare;
- Evaluatorul este membru ANEVAR.

Autorul Raportului de Evaluare:

Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

Expert evaluator

Membru titular ANEVAR

Legitimatia ANEVAR 17270

Telefon 0722/887740



De vânzare Spațiu comercial

43 000
EUR

- Suprafață totală:

94 mp

- Tip imobil:

Spatiu stradal

- Modificat la:

20/09/2016

- [Salvează anunț](#)

-

-

Alte detalii despre proprietate

Recomandare: pentru investitie

Categorie spatiu: Spatiu comercial

Judet: Vrancea

Localitate: Focsani

Adresa: BD.INDEPENDENTEI, NR.57 A

Forma de detinere: Proprietar

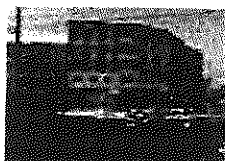
Suprafata utila totala proprietate: 74 mp

Suprafata desfasurata proprietate: 94 mp

Suprafata teren: 19 mp

Metoda vanzare: Licitatie cu oferta in plic inchis

Telekom Romania vinde spatiu comercial stradal situat in Focsani, Str. Independentei nr. 57A. Proprietatea este situata foarte aproape de targul de bunuri Obor, in zona periferica orasului Focsani. Proprietatea se afla in zona inconjurata de blocuri de locuinte si case. Bd. Independentei este o strada asfaltata, cu trafic auto si pietonal intens. Imobilul dispune de vizibilitate buna, iluminat stradal si are acces la caile de transport in comun. Proprietarul exclusiv al imobilului este Telekom Romania Communications SA.



De vânzare Spațiu comercial

40.000
EUR

- Comision: 1,5%
- Suprafață totală:
84,27 mp
- Vitrină:
7,3 m
- Tip imobil:
Bloc de apartamente
- Suprafață totală proprietate:
84,27 mp
- Regim înălțime:
P+4E
- Stadiu construcție:
exista
- An construcție:
1988
- Modificat la:
28/06/2016
 - Salvează anunț
 -
 -

Alte detalii despre proprietate

Structura rezistentă: beton

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafata construita: 102.44 mp

Nr incaperi: 2

Destinatie recomandata: Coafor, cabinet medical, birouri, locuinta.

Pret negociabil

Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate); Mijloace de transport; Iluminat stradal

Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie, Calorifere); Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz)

Finisaje - Izolatii termice (Exterior); Podele (Gresie); Stare interior (Renovat); Iluminat (Lampi, Spoturi, Exterior cladire); Ferestre cu geam termopan (PVC)

Dotari - Contorizare (Apometre, Contor gaz); Dotari imobil (Acoperis, Interfon)

Alte caracteristici - Alte caracteristici (Posibilitate compartimentare); Acces (Auto, Marfa, Persoane)

Servicii - Servicii imobil (Administrare)

pretvanzare: 40000

monedavanzare: EUR

monedavanzaremp:



De vânzare Spațiu comercial

78.000

-1.5%

- Comision: 1,5%
- Suprafață totală:
122 mp
- Vitrină:
15 m
- Tip imobil:
Bloc de apartamente
- Suprafață totală proprietate:
122 mp
- Regim înălțime:
P+4E
- Stadiu construcție:
exista
- Modificat la:
18/11/2015
-

Alte detalii despre proprietate

Structura rezistentă: beton

Nr grupuri sanitare: 1

Nr incaperi: 3

Pret negociabil

Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate); Mijloace de transport; Iluminat stradal; Vad comercial

Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie, Calorifere); Acces internet (Cablul); Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV)

Finisaje - Podele (Gresie); Stare interior (Renovat); Iluminat (Lampi); Ferestre cu geam termopan (PVC)

Dotari - Contorizare (Apometre, Contor gaz)

Alte caracteristici - Alte caracteristici (Posibilitate compartimentare); Acces (Marfa, Persoane)

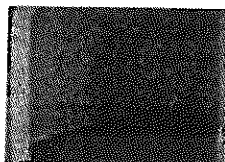
Servicii - Servicii imobil (Administrare)

An constructie: inainte de 1990

pretvanzare: 78000

monedavanzare: EUR

monedavanzaremp:



De vânzare Spațiu comercial

43.000
EUR

- Suprafață totală:

94 mp

- Tip imobil:

Spațiu stradal

- Modificat la:

20/09/2016

- Salvează anunț

-

-

Alte detalii despre proprietate

Recomandare: pentru investitie

Categorie spațiu: Spațiu comercial

Judet: Vrancea

Localitate: Focsani

Adresa: BD.INDEPENDENTEI, NR.57 A

Forma de deținere: Proprietar

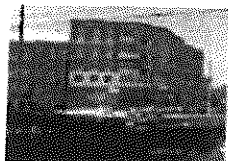
Suprafata utila totala proprietate: 74 mp

Suprafata desfasurata proprietate: 94 mp

Suprafata teren: 19 mp

Metoda vanzare. Licitatie cu oferta in plic inchis

Telekom Romania vinde spatiu comercial stradal situat in Focsani, Str. Independentei nr. 57A. Proprietatea este situata foarte aproape de targul de bunuri Obor, in zona periferica orasului Focsani. Proprietatea se afla in zona inconjurata de blocuri de locuinte si case. Bd. Independentei este o strada asfaltata, cu trafic auto si pietonal intens. Imobilul dispune de vizibilitate buna, iluminat stradal si are acces la cale de transport in comun. Proprietarul exclusiv al imobilului este Telekom Romania Communications SA.



De vânzare Spațiu comercial

40 000
EUR

- Comision: 1,5%
- Suprafață totală:
84,27 mp
- Vitrină:
7,3 m
- Tip imobil:
Bloc de apartamente
- Suprafață totală proprietate:
84,27 mp
- Regim înălțime:
P+4E
- Stadiu construcție:
exista
- An construcție:
1988
- Modificat la:
28/06/2016
- [Salvează anunț](#)
-
-

Alte detalii despre proprietate

Structura rezistentă: beton

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafata construita: 102.44 mp

Nr incaperi: 2

Destinatie recomandata: Coafor, cabinet medical, birouri, locuinta.

Pret negociabil

Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate); Mijloace de transport; Iluminat stradal

Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie, Calorifere); Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz)

Finisaje - Izolatii termice (Exterior); Podele (Gresie); Stare interior (Renovat); Iluminat (Lampi, Spoturi, Exterior cladire); Ferestre cu geam termopan (PVC)

Dotari - Contorizare (Apometre, Contor gaz); Dotari imobil (Acoperis, Interfon)

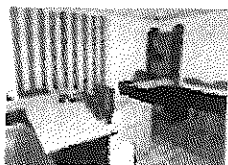
Alte caracteristici - Alte caracteristici (Posibilitate compartimentare); Acces (Auto, Marfa, Persoane)

Servicii - Servicii imobil (Administrare)

pretvanzare: 40000

monedavanzare: EUR

monedavanzaremp:



De vânzare Spațiu comercial

78 000

EUR

- Comision: 1,5%
- Suprafață totală:
122 mp
- Vitrină:
15 m
- Tip imobil:
Bloc de apartamente
- Suprafață totală proprietate:
122 mp
- Regim înălțime:
P+4E
- Stadiu construcție:
exista
- Modificat la:
18/11/2015
-

Alte detalii despre proprietate

Structura rezistentă: beton

Nr grupuri sanitare: 1

Nr incaperi: 3

Pret negociabil

Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate); Mijloace de transport; Iluminat stradal; Vad comercial

Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie, Calorifere); Acces internet (Cablu); Utilitati generale
(Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV)

Finisaje - Podele (Gresie); Stare interior (Renovat); Iluminat (Lampi); Ferestre cu geam termopan (PVC)

Dotari - Contorizare (Apometre, Contor gaz)

Alte caracteristici - Alte caracteristici (Posibilitate compartimentare); Acces (Marfa, Persoane)

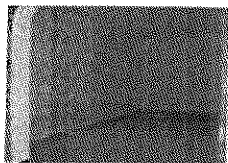
Servicii - Servicii imobil (Administrare)

An constructie: inainte de 1990

pretvanzare: 78000

monedavanzare: EUR

monedavanzaremp:



FIȘA TEHNICĂ DE CALCUL CONSTRUCTIE

ANEXA 1

Denumire obiectiv: **SPATIU COMERCIAL CABINET MEDICAL**
 Data constructiei: 1986
 Amplasare: Focsani str. Bucegi nr. 28, Policlinica nr. II-Focsani
 Aria utila (Au): 21,00 mp
 Aria desfasurata (Ad): 25,64 mp
 Numar cadastral
 Data evaluarii: 13.12.2016

CARACTERISTICI TEHNICE:

-spatiu cabinet medical
 - imbunatatiri(faianta, gresie,)
 -inchideri si compartimentari din caramida
 -tamplarie din P.V.C.
 -geamuri TERMOPAN
 -tencuile interioare finisate in glet
 -zugraveli interioare
 -placaje la interior
 -tencuile exterioare obisnuite
 -instalatie electrica
 -instalatii apa canal
 -corpuri de iluminat simple

Starea tehnica generala: buna

DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT (CIB):

În conformitate cu Catalogul nr.124 "Cladiri de locuit si administrative" Editura Matrixrom 1996, fisa nr.4 D, calculul valorii de inlocuire la nivelul anului 1965 a fost facut astfel:

Pret barem:

Valoarea de inlocuire	0,0650 lei/mp		
Total	0,0650 lei/mp	Total pret barem	1,667 lei

Corectii:

Pt. Elem. De folosinta com. (9,74 mp)	0,0390 lei/mp		
Total corectii	0,0390 lei/mp	Total corectie	1,980 lei
			0,000
			1,980 lei

Valoarea de inlocuire - la nivelul anului 1965:

V = 3,646 lei

Actualizarea valorilor s-a facut in conformitate cu indicii medii de actualizare a valorii cladirilor si constructiilor speciale calculati de INCERC
 Pentru perioada 15.01.2007 - 13.12.2016 indicii de actualizare au fost calculati
 pe baza evolutiei cursului de schimb al monedei nationale.

curs EURO la data: 15.01.2007 : 3,495 RON/EURO
 curs EURO la data: 13.12.2016 : 4,508 RON/EURO

K1 = 21.219,343 - pentru perioada 1.01.1965 - 15.11.2006 exclusiv
 K2 = 1,290 - pentru perioada 15.01.2007 - 13.12.2016 TVA

Indicele total de actualizare K = 27.366,577

Rezulta un cost de inlocuire brut la 13.12.2016

CIB = V x
 K

99785 lei

ESTIMAREA DEPRECIERII CUMULATE:

Deprecierea cumulata cuprinde atat gradul de uzura estimat in conformitate cu prevederile Normativului P 135/1999, aprobat prin Ordinul MLPAT

Depreciere totala (DT) 25 %

24946 lei

DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET (CIN):

Costul de in locuire net, CIN, corectat cu elementele de piata, se calculeaza astfel:

CIN = CIB - DT
 Curs EURO 13.12.2016 CIN = 4,508 lei 74839 lei

Valoare imobil prin metoda costurilor	EURO	16603 Euro
Valoare imobil prin metoda costurilor	RON	74839 Lei

ANEXA 2

Nr. crt.		Str. 1	Str. 2	Str. 3
		Independentei	Garii	Brailii
[0]	[1]	[2]	[3]	[4]
1	Suprafata (mp)	94 mp	84,27 mp	122 mp
2	Pret /Euro	43000	40000	78000
	Corectie pt. Pret oferta	-5%	-5%	-15%
	Pret corectat	40850	38000	74100
3	Drept de prop.transferat	integral	integral	integral
	Corectii	0	0	0
	Pret corectat	40850	38000	74100
4	Dotari	superioare	similar	superioare
	Corectii	-15	0	-15
	Pret corectat	36765	38000	66690
5	Pozitia fata de zona	mai slab	mai slab	mai slab
	Corectii	7	7	7
	Pret corectat	39339	40660	71358
6	Specific zona	similar	similar	similar
	Corectii	0	0	0
	Pret corectat	39339	40660	71358
7	Suprafata	similara	similara	similara
	Corectii	0%	0%	0%
	Pret corectat	39339	40660	71358
10	Acces la proprietate	mai greoi	mai greoi	mai greoi
	Corectii	5%	5%	5%
	Pret corectat	41305	42693	74926
	Pret corectat final	41305	42693	74926
	Total corectie(Euro)	-1695	2693	-3074
	Total corectie%	-3,9	6,7	-3,9
	Numar de corectii	4	3	4
	PRET SPATIU EVALUAT	EURO/ mp	510,00	13.076
		LEI	2298,83	58.942
	1 EURO =	4,51		

FIȘA TEHNICĂ DE CALCUL CONSTRUCTIE

Denumire obiectiv:

SPATIU COMERCIAL CABINET MEDICAL

Data constructiei:

1986

Amplasare:

Focsani str.Bucegi nr. 28, Policlinica nr. II-Focsani

Aria utila (Au):

21,00 mp

Aria desfasurata (Ad):

25,64 mp

Numar cadastral

Data evaluarii:

13.12.2016

CARACTERISTICI TEHNICE:

-spatiu cabinet medical
- imbunatatiri(faianta, gresie,)
-inchideri si compartimentari din caramida
-tamplarie din P.V.C.
-geamuri TERMOPAN
-tencuieli interioare finisate in glet
-zugraveli interioare
- placaje la interior
-tencuieli exterioare obisnuite
-instalatie electrica
-instalatii apa canal
-corpuri de iluminat simple

Starea tehnica generala: buna

DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT (CIB):

În conformitate cu Catalogul nr.124 "Cladiri de locuit si administrative" Editura Matrixrom 1996, fisa nr.4 D, calculul valorii de inlocuire la nivelul anului 1965 a fost facut astfel:

Pret barem:

Valoarea de inlocuire	0,0650 lei/mp		
Total	0,0650 lei/mp	Total pret barem	1,667 lei

Corectii:

Pt. Elem. De folosinta com. (9,74 mp)	0,0390 lei/mp		1,980 lei
Total corectii	0,0390 lei/mp	Total corectie	0,000
			1,980 lei

Valoarea de inlocuire - la nivelul anului 1965:

V = 3,646 lei

Actualizarea valorilor s-a facut in conformitate cu indicii medii de actualizare a valorii cladirilor si constructiilor speciale calculati de INCERC
Pentru perioada 15.01.2007 - 13.12.2016 indicii de actualizare au fost calculati
pe baza evolutiei cursului de schimb al monedei nationale.

curs EURO la data:	15.01.2007 :	3,495 RON/EURO
curs EURO la data:	13.12.2016 :	4,508 RON/EURO

K1 =	21.219,343 - pentru perioada	1.01.1965	-	15.11.2006	exclusiv
K2 =	1,290 - pentru perioada	15.01.2007	-	13.12.2016	TVA

Indicele total de actualizare K = 27.366,577

Rezulta un cost de inlocuire brut la 13.12.2016

CIB = V x
K

99785 lei

ESTIMAREA DEPRECIERII CUMULATE:

Deprecierea cumulata cuprinde atat gradul de uzura estimat in conformitate cu prevederile Normativului P 135/1999, aprobat prin Ordinul MLPAT

Depreciere totala (DT)

25 %

24946 lei

DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET (CIN):

Costul de in locuire net, CIN, corectat cu elementele de piata, se calculeaza astfel:

CIN = CIB - DT		CIN =	74839 lei
Curs EURO	13.12.2016	4,508 lei	

Valoare imobil prin metoda costurilor	EURO	16603 Euro
Valoare imobil prin metoda costurilor	RON	74839 Lei

ANEXA 2

Nr. crt.		Str. 1	Str. 2	Str. 3
		Independentei	Garii	Brailii
[0]	[1]	[2]	[3]	[4]
1	Suprafata (mp)	94 mp	84,27 mp	122 mp
2	Pret /Euro	43000	40000	78000
	Corectie pt. Pret oferta	-5%	-5%	-15%
	Pret corectat	40850	38000	74100
3	Drept de prop.transferat	integral	integral	integral
	Corectii	0	0	0
	Pret corectat	40850	38000	74100
4	Dotari	superioare	similar	superioare
	Corectii	-15	0	-15
	Pret corectat	36765	38000	66690
5	Pozitia fata de zona	mai slab	mai slab	mai slab
	Corectii	7	7	7
	Pret corectat	39339	40660	71358
6	Specific zona	similar	similar	similar
	Corectii	0	0	0
	Pret corectat	39339	40660	71358
7	Suprafata	similara	similara	similara
	Corectii	0%	0%	0%
	Pret corectat	39339	40660	71358
10	Acces la proprietate	mai greoi	mai greoi	mai greoi
	Corectii	5%	5%	5%
	Pret corectat	41305	42693	74926
	Pret corectat final	41305	42693	74926
	Total corectie(Euro)	-1695	2693	-3074
	Total corectie%	-3,9	6,7	-3,9
	Numar de corectii	4	3	4
	PRET SPATIU EVALUAT	EURO/ mp	510,00	13.076
		LEI	2298,83	58.942
	1 EURO =	4,51		

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Focsani

Dosarul nr. 54091/22-12-2011

INCHEIERE Nr. 54091

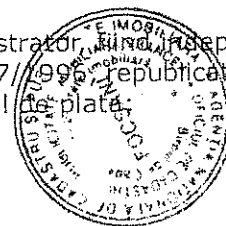
REGISTRATOR Grozavu Florin

ASISTENT REGISTRATOR Vrinceanu Marioara

Asupra cererii introduse de CRACIUN COSTICA - NR.AUTORIZATIE:RO-B -F NR, 0520; privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.), si in baza documentelor atasate:
- act administrativ nr. HOT nr.265/26-09-2006 emis de C.L. Focsani, +ANEXA; HOT nr. 20/2009+ANEXA-C.L. FOCSANI;

Vazand referatul inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 71/1996 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 120 lei achitat prin documentul de plata;

-ordin de plata nr. 2244/21-12-2011 in suma de 120 RON,
pentru serviciul cu codul: 211,



DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 51464-C1-U64, inscris in cartea funciara 51464-C1-U64 UAT Focsani;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : **MUNICIPIUL FOCSANI-DOMENIUL PRIVAT**, sub B.1 din cartea funciara 51464-C1-U64 UAT Focsani;

Prezenta se va comunica partilor:

Craciun Costica - Nr.Autorizatie:Ro-B -F Nr, 0520;.

Cu drept de reexaminare/plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Focsani / judecatoria in circumscriptia careia se afla imobilul, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef/instanta judecatoreasca competenta.

Data soluționării,
11-01-2012

Data eliberării,
16-01-2012

Registrator,
Grozavu Florin
GROZAVU FLORIN
Registrator

Asistent-registrător,
Vrinceanu Marioara

VRINCEANU MARIOARA
(semnatura)
Asistent registrator principal

Referent,
FRANCIS GABRIELA
referent
(parafa, semnatura și
stampila BCPI)

Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiei de plata a impozitului prevazut de art. 77¹ din Codul Fiscal.

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Focsani

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 51464-C1-U64
 Comuna/Oras/Municipiu: Focsani

Unitate individuala

Adresa: Focsani, Strada Bucegi, nr. 28, etaj P, nr. ap. 6

Parti comune: alte spatii comune, casa scarii, holuri, scari exterioare,

Nr. int.	Identificator	Suprafata Construita (mp)	Suprafata Utila (mp)	Cota parti comune	Cota teren	Observatii / Remarca
A1	51464-C1-U64	24	21	9,74	8,89	-

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

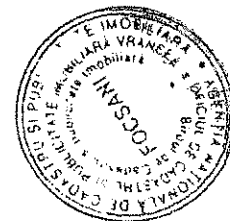
CARTE FUNCIARA NR. 51464-C1-U64
 Comuna/Oras/Municipiu: Focsani

Inscrierea privitoare la proprietate		Observatii / Remarca
54091 / 22.12.2011		
Act act administrativ, HOT nr.265, 26.09.2006, emis de C.L. Focsani, +ANEXA; HOT nr. 20/2009+ANEXA-C.L. FOCSANI		
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1	MUNICIPIUL FOCSANI-DOMENIUL PRIVAT	-

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 51464-C1-U64
 Comuna/Oras/Municipiu: Focsani

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Remarca
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCİARA NR. 51464-C1-U64
Comuna/Oras/Municipiu: Focsani

itate individuala

resa: Focsani, Strada Bucegi, nr. 28, etaj P, nr. ap. 6

rti comune: alte spatii comune, casa scarii, holuri, scari exterioare,

		Suprafata (mp)	Suprafata utilizabila	Valoarea proprietatii	Valoarea comune	Cota partii	Observatii / Remarci
1	51464-C1-U64	24	21		9,74	8,89	-

artific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală,
istrată de acest birou.

ezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public,
r informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

a achitat tariful de 120 RON, ordin de plata nr. 2244/21-12-2011, pentru serviciul de publicitate
mobiliară cu codul nr. 211,

ata soluționării,
1/01/2012

ata eliberării,
/ /

Asistent-registrador,
MARIOARA VRINCEANU

VRINCEANU MARIOARA
(semnatura)
Asistent registrador principal

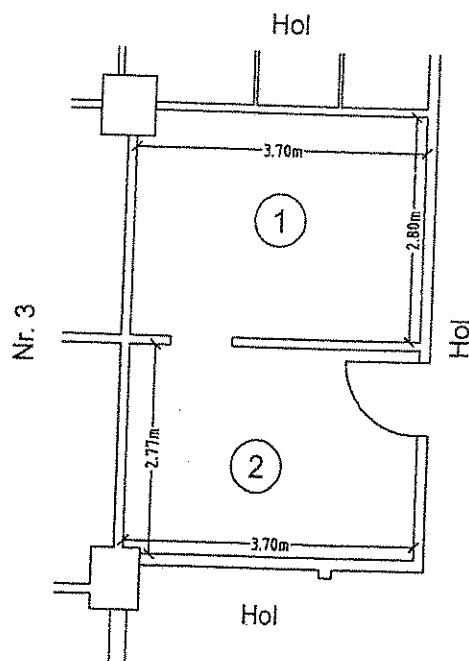
Referent,

(parafa și semnatura)
referent



RELEVU CABINET MEDICAL-PARTIER Scara 1:100

Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului	
51464-CI-U 64		Mun. Focsani str.Bucegi nr.28,cabinetul nr.6 parter(aceiasi cu nr.42+43 din lista spatiilor)	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	Focsani - T.193 ; P.10654;10655
Ad unitate individuala (U)		CF individuala	



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Magazie (42)	10.51
2	Magazie (43)	10.25
Suprafata Utila =		20.76 m.p
Suprafata Totala =		20.76 m.p
Executant,		Data
Ing.Craciun Costica		01.12.2011
Receptionat,		Data
O.C.P.I. Vrancea		

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Vrancea
54091 24-12-2011
Nume și prenume CHERCIU IOAN
Funcția. CONSILIER IA

De vânzare Spațiu comercial

78.000

EUR

- Comision: 1,5%
- Suprafață totală:
122 mp
- Vitrină:
15 m
- Tip imobil:
Bloc de apartamente
- Suprafață totală proprietate:
122 mp
- Regim înălțime:
P+4E
- Stadiu construcție:
exista
- Modificat la:
18/11/2015
-

Alte detalii despre proprietate

Structura rezistentă: beton

Nr grupuri sanitare: 1

Nr incaperi: 3

Pret negociabil

Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate); Mijloace de transport; Iluminat stradal; Vad comercial

Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie, Calorifere); Acces internet (Cablul); Utilitati generale

(Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV)

Finisaje - Podele (Gresie); Stare interior (Renovat); Iluminat (Lampi); Ferestre cu geam termopan (PVC)

Dotari - Contorizare (Apometre, Contor gaz)

Alte caracteristici - Alte caracteristici (Posibilitate compartimentare); Acces (Marfa, Persoane)

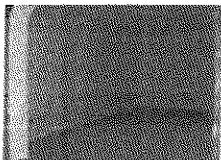
Servicii - Servicii imobil (Administrare)

An constructie: inainte de 1990

pretvanzare: 78000

monedavanzare: EUR

monedavanzaremp:



De vânzare Spațiu comercial

40 000
EUR

- Comision: 1,5%
- Suprafață totală:
84,27 mp
- Vitrină:
7,3 m
- Tip imobil:
Bloc de apartamente
- Suprafață totală proprietate:
84,27 mp
- Regim înălțime:
P+4E
- Stadiu construcție:
exista
- An construcție:
1988
- Modificat la:
28/06/2016
- Salvează anunt
-
-

Alte detalii despre proprietate

Structura rezistentă: beton

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafata construita: 102.44 mp

Nr incaperi: 2

Destinatie recomandata: Coafor, cabinet medical, birouri, locuinta.

Pret negociabil

Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate); Mijloace de transport; Iluminat stradal

Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie, Calorifere); Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz)

Finisaje - Izolatii termice (Exterior); Podele (Gresie); Stare interior (Renovat); Iluminat (Lampi, Spoturi, Exterior cladire); Ferestre cu geam termopan (PVC)

Dotari - Contorizare (Apometre, Contor gaz); Dotari imobil (Acoperis, Interfon)

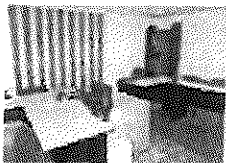
Alte caracteristici - Alte caracteristici (Posibilitate compartimentare); Acces (Auto, Marfa, Persoane)

Servicii - Servicii imobil (Administrare)

pretvanzare: 40000

monedavanzare: EUR

monedavanzaremp:



De vânzare Spațiu comercial

43.000

€/mp

- Suprafață totală:

94 mp

- Tip imobil:

Spatiu stradal

- Modificat la:

20/09/2016

- Salvează anunț

-

-

Alte detalii despre proprietate

Recomandare: pentru investitie

Categorie spatiu: Spatiu comercial

Judet: Vrancea

Localitate: Focsani

Adresa: BD.INDEPENDENTEI, NR.57 A

Forma de detinere: Proprietar

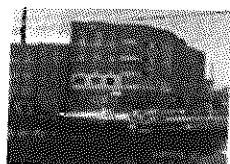
Suprafata utila totala proprietate: 74 mp

Suprafata desfasurata proprietate: 94 mp

Suprafata teren: 19 mp

Metoda vanzare: Licitatie cu oferta in plic inchis

Telekom Romania vinde spatiu comercial stradal situat in Focsani, Str. Independentei nr. 57A. Proprietatea este situata foarte aproape de targul de bunuri Obor, in zona periferica orasului Focsani. Proprietatea se afla in zona inconjurata de blocuri de locuinte si case. Bd. Independentei este o strada asfaltata, cu trafic auto si pietonal intens. Imobilul dispune de vizibilitate buna, iluminat stradal si are acces la cale de transport in comun. Proprietarul exclusiv al imobilului este Telekom Romania Communications SA.



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Rădu Nitu

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL MUNICIPIULUI FOCȘANI
Eduard Marian Corhană

LUCRARE DE EVALUARE

EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE Spatiul Comercial
CABINET MEDICAL nr. 30
str. Bucegi nr. 28, in incinta imobilului Policlinica nr. II-Focsani

Autorul Raportului de Evaluare:

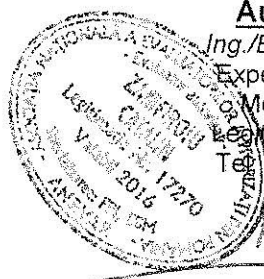
Ing./Ec. **Catalin ZAMFIROIU**

Expert evaluator

Membru titular ANEVAR

Legitimatia ANEVAR 17270

Telefon 0722/887740



Decembrie - 2016

SCRISOARE DE OPINIE

Beneficiarul lucrării:

MUNICIPIULUI FOCSANI, Primaria Mun. Focsani, Bulevardul Dimitrie Cantemir 1 bis, Focșani, judetul Vrancea, avind CIF-4350645.

La solicitarea dumneavoastra in scris din 09.11.2016, va trimitem Raportul de evaluare, intocmit astazi 13.11.2016, referitor la Spatiu Comercial CABINET MEDICAL nr. 30, situat in Focsani-Vrancea, str. Bucegi nr. 28, in incinta imobilului Policlinica nr. II-Focsani, aflat in proprietatea privata a municipiului Focsani..

In opinia evaluatorului, valoarea de piata estimata a proprietatii imobiliare a fost stabilita la **5.538 Euro** respectiv **24.963 Lei**.

Autorul Raportului de Evaluare:

Ing./Ec. **Catalin ZAMFIROIU**

Expert evaluator

Membru titular ANEVAR

Legitimatie ANEVAR 17270

Tel: 0722/887740



S I N T E Z A

Beneficiarul lucrării:

MUNICIPIULUI FOCSANI, Primaria Mun. Focsani, Bulevardul Dimitrie Cantemir 1 bis, Focșani, județul Vrancea, avind CIF- 4350645.

Scopul evaluării

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a proprietatii imobiliare.

Data evaluării(inspecției):

13.12.2016

La data evaluării, cursul de schimb al monedei naționale era de **4,5075 lei/EURO**.

Data elaborării raportului de evaluare(evaluării):

15.12.2016

Obiectul evaluării:

Obiectul evaluării este Spatiu Comercial CABINET MEDICAL nr. 30, situat in Focsani-Vrancea, str. Bucegi nr. 28, in incinta imobilului Policlinica nr. II-Focsani, aflat in proprietatea privata a municipiului Focsani.

Informații disponibile:

Evaluarea se bazează pe informațiile primite din partea beneficiarului raportului de evaluare precum și pe investigațiile făcute de catre evaluator.
Beneficiarul raportului nu a pus la dispozitia evaluatorului documente din care rezulta dreptul de proprietate, amplasarea in zona precum si planurile proprietatii.
S-au considerat aceste surse credibile, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice ce au fost prezentate.

Bazele evaluării:

Evaluarea a fost făcută în conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS) elaborate de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC), editia a saptea 2005, precum si cu respectarea normelor si recomandarilor practice elaborate de Asociația Naționala a Evaluatorilor din România – ANEVAR.

Pentru scopul lucrării s-a avut in vedere in principal Standardul International de Evaluare IVS1 – valoarea de piata – baza de evaluare, precum si Standardul International de Practica in Evaluare GN1 Evaluarea proprietatii imobiliare

În conformitate cu Standardul Internațional IVS 1, publicat de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare -IVSC- editia a saptea 2005 definiția valorii de piață este:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării între un cumparator decis și un vanzator hotărât, într-o tranzacție cu

pret determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care partile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Selectarea abordarilor si metodelor pentru estimarea valorii de piață a avut la baza considerente legate de specificul proprietatii precum si de locatia în care se plasează aceasta.

Metode utilizate:

- metoda costurilor, respectiv costul de inlocuire net;
- metoda comparatiei vanzarilor;

Scurta prezentare a proprietatii:

Proprietatea imobiliara este Spatiul Comercial CABINET MEDICAL nr. 30, situat in Focsani-Vrancea, str. Bucegi nr. 28, in incinta imobilului Policlinica nr. II-Focsani, aflat in proprietatea privata a municipiului Focsani.

Inspectii:

Proprietatea a fost inspectata la interior, exterior si a fost vizionat si un alt spatiu similar in cursul lunii **decembrie 2016(13/12/2016)**. S-a inspectat proprietatea în totalitate la interior si la exterior.

Concluziile evaluării

In urma folosirii abordarilor si metodelor de evaluare specificate anterior s-au obtinut urmatoarele valori ale prorietații imobiliare amplasatae in Focsani-Vrancea, str. Bucegi nr. 28, in incinta imobilului Policlinica nr. II-Focsani, aflat in proprietatea privata a municipiului Focsani, metode patrimoniale:

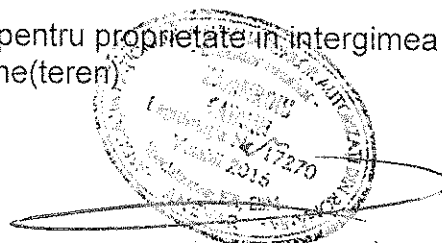
- | | |
|---------------------------------|--|
| - metoda costurilor | 5.241 EURO
(23.625 LEI) |
| - metoda comparatiei vanzarilor | 5.538 EURO
(24.963 LEI) |

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, în opinia noastră, valoarea de piață a proprietatii imobiliare, situata in Focsani-Vrancea, str. Bucegi nr. 28, in incinta imobilului Policlinica nr. II-Focsani, aflat in proprietatea privata a municipiului Focsani este de:

5.538 EURO sau 24.963 LEI a data de 13.12.2016.

La data evaluării, cursul de schimb al monedei naționale era de 4,5075 lei/EURO

Valoarea de piață exprimata în lucrare se înțelege pentru proprietate în intergimea sa, spatiu comercial, cabinet -medical si spartile comune(teren)



Ipoteze restrictive si cauze limitative:

Datele cuprinse în raportul de evaluare au fost confirmate și însușite prin vizitarea proprietății, în cursul lunii **decembrie 2016**, ocazii în care au fost puse la dispoziție documente referitoare la situația patrimonială.

S-au considerat aceste documente credibile, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice și a celorlalte documente prezentate.

Evaluarea a fost făcută presupunând că proprietatea funcționează în conformitate cu autorizațiile și avizele legale și că este folosită fără încălcarea prevederilor legale.

În consecință evaluarea se bazează pe informațiile puse la dispoziție de către proprietar și pe observațiile constatate în urma inspecției directe.

Evaluatorul nu a efectuat expertiza structurii imobilului și nu a testat instalațiile și echipamentele aferente acestora, în consecință evaluarea se bazează pe informațiile puse la dispoziție de către reprezentantul proprietarului și pe observațiile constatate în urma inspecției directe.

S-a considerat că nu există defecte ascunse ce ar putea influența părerea evaluatorului asupra valorii proprietății.

Nu s-au inspectat acele părți ale proprietății care sunt acoperite, ascunse sau inaccesibile și evaluarea s-a făcut considerând că acestea sunt în condiții normale.

Nu s-a investigat prezenta sau absenta substanțelor nocive existente în unele materiale de construcții, în absenta unor informații privind acest aspect, evaluarea s-a făcut considerând că nu sunt pierderi de valoare din aceste considerente.

Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului considerând că terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru construirea unei proprietăți ca cea analizată.

Evaluatorul nu a investigat proprietatea din punct de vedere al poluării sau contaminării mediului înconjurător (sol, aer, apă) iar evaluarea realizată nu a ținut cont în nici un fel de aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

Calculul suprafețelor a fost făcut după documente puse la dispoziție de proprietar.

Toate valorile numerice exprimate în acest raport de evaluare au fost calculate fara TVA.

În conformitate cu prevederile Standardelor Internationale de Evaluare, acest Raport de evaluare „nu va putea fi inclus în întregime sau parțial în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară”.

Acest raport este confidențial pentru dumneavoastră și pentru consultanții dumneavoastră și este numai pentru destinația stabilită anterior. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru orice alt scop.

Evaluatorul consideră că afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte, neavând nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul lucrării și certifică faptul că este competent să efectueze acest raport de evaluare.

Raportul de evaluare a fost elaborat în 3 exemplare, toate originale, 2 fiind destinate beneficiarului și unul rămânând în arhiva evaluatorilor.

Autorul Raportului de Evaluare:

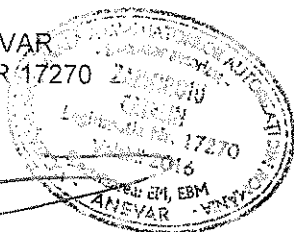
Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

Expert evaluator

Membru titular ANEVAR

Legitimatia ANEVAR 17270

Tel: 0722/887740



CUPRINS

CAPITOLUL 1. PREZENTARE GENERALA	5
CAPITOLUL 2. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE.....	8
CAPITOLUL 3. EVALUARE	10
CAPITOLUL 4. CONCLUZII	15
CERTIFICARE	16

ANEXE

1. Fisa tehnica de calcul
2. Poze

CAP. 1. PREZENTARE GENERALA

1.1. DATE GENERALE

Obiectul evaluării:

Obiectul acestui raport de evaluare este: Spatiu Comercial CABINET MEDICAL nr. 30, situat in Focsani-Vrancea, str. Bucegi nr. 28, in incinta imobilului Policlinica nr. II-Focsani, aflat in proprietatea privata a municipiului Focsani.
In valoarea Spatiu Comercial CABINET MEDICAL este cuprinsa si valoarea partilor in folosinta comuna aferente.

Dreptul evaluat:

Dreptul de proprietate asupra Spatiu Comercial CABINET MEDICAL este al Primariei municipiului Focsani -Vrancea.
Spatiu Comercial CABINET MEDICAL este inregistrat in Catrele Funciare incheiere nr. 54143 din 22.12.2011.

Scopul evaluării:

Scopul acestui raport este estimarea **valorii de piata**.

Bazele evaluării:

Evaluarea a fost făcută în conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS) elaborate de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare, cu respectarea recomandarilor Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR.

Tipul de valoare si definirea acesteia:

Valoarea estimata in acest raport de evaluare este valoarea de piata.
In conformitate cu Standardul Internațional de Evaluare IVS 1, publicat de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare -IVSC-Editia a saptea 2005- definiția valorii de piata este:

“Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluării, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostiinta de cauza, prudent si fara constrangeri”.

Data evaluării:

13.12.2016

La data evaluării, cursul de schimb al monedei naționale era de **4,5075 LEI/EURO**

Data elaborării raportului de evaluare:

15.12.2016

1.2. PREZENTAREA BENEFICIARULUI

MUNICIPIULUI FOCSANI, Primaria Mun. Focsani, Bulevardul Dimitrie Cantemir 1 bis, Focșani, judetul Vrancea, avind CIF- 4350645.

1.3. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Catalin Zamfiroiu membru:

ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) este membru in organizatiile internationale de profil:

- membru al Grupului European al Asociatiilor de Evaluatori – TEGoVA (organism consultativ al Comunitatii europene);
- membru al Corpului Expertilor Tehnici din Romania.

Evaluatorul are poziția de consultant, conform normelor europene.

1.4. SURSE DE INFORMARE

In vederea elaborarii prezentului Raport de evaluare au fost consultate o serie de documente puse la dispozitie de beneficiar, dintre care mentionam:

- Extras Carte Funciara.
- Releveu.

Evaluatorul a inspectat personal proprietatea la interior si la exterior, precum si zona adiacenta.

Datele și informațiile primite din partea proprietarului alături de alte informații obținute, sau stabilite de consultanți, constituie materialul documentar pentru realizarea evaluarii proprietatii imobiliare.

1.5. IPOTEZE SI CLAUZE LIMITATIVE

Datele cuprinse în raportul de evaluare au fost confirmate și însușite prin inspectia proprietatii imobiliare, în luna **decembrie 2016**, ocazii in care au fost puse la dispoziție planurile proprietății, acte care atesta dreptul de proprietate, documente si documentații, etc.

S-au considerat aceste surse credibile, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice și a celorlalte documente prezentate.

Evaluarea a fost făcută presupunând că proprietatea este exploatata în conformitate cu autorizațiile și avizele legale.

Evaluatorul nu a efectuat expertiza structurii imobilului și nu a testat instalațiile și echipamentele aferente acestuia, în consecință evaluarea se bazează pe observațiile constatate în urma inspecției directe.

S-a considerat că nu există defecte ascunse ce ar putea influența părerea evaluatorului asupra valorii proprietății.

Nu s-au inspectat acele părți ale proprietății care sunt acoperite, ascunse sau inaccesibile și evaluarea s-a făcut considerând ca acestea sunt în condiții normale.

Nu s-a investigat prezenta sau absenta substanțelor nocive existente în unele materiale de construcții, în absenta unor informații privind acest aspect, evaluarea s-a făcut considerând ca nu sunt pierderi de valoare din aceste considerente.

Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea s-a făcut considerând ca terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru construirea unei proprietăți ca cea analizată.

Evaluatorul nu a investigat proprietatea din punct de vedere al poluării sau contaminării mediului înconjurător (sol, aer, apă) iar evaluarea realizată nu a ținut cont în nici un fel de aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

Calculul suprafețelor a fost făcut după documentele puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului precum și pe baza măsurătorilor și observațiilor realizate de consultant. Proprietatea a fost inspectată integral. Toate valorile numerice exprimate în acest raport de evaluare au fost calculate fără TVA.

1.6. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Acest raport de evaluare, în întregime, parțial sau în referințe, nu poate fi inclus în nici - un document, circulară sau declarație publică și nu poate fi publicat în nici - o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului referitoare la forma și contextul în care ar putea apare.

1.7. RESPONSABILITATEA FATĂ DE TERȚI

Evaluatorul are responsabilitate numai față de client, care se obligă să-l protejeze față de pretențiile terților.

Clientul se obligă să nu difuzeze lucrarea unor terțe persoane și să nu o folosească în alt scop, decât în acela pentru care a fost solicitat.

CAP. 2. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1. AMPLASAMENT

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare este amplasată în Focsani-Vrancea, str. Bucegi nr. 28, în incinta imobilului Policlinica nr. II-Focsani, aflat în proprietatea privată a municipiului Focsani, zona II.

Zona în care este amplasat Spatiul Comercial CABINET MEDICAL este o zonă cu pronunțat specific rezidențial.

Municipiul Focsani beneficiază de toate facilitățile urbanistice ca: apă, energie electrică, gaze, rețea de termoficare, transport în comun, cale ferată.

2.2. SITUATIA JURIDICA

Dreptul de proprietate asupra apartamentului este al municipiului Focsani-Vrancea.

Apartamentul este înscris în Către Funciara încheiere nr. 54143 din 22.12.2011.

Pe lângă Spatiul Comercial CABINET MEDICAL propriu zis proprietatea mai deține cota parte indiviză din terenul pe care este construit blocul, precum și cota parte din elementele comune suprafața nespecificată.

Spatiu Comercial CABINET MEDICAL NU este grevat de sarcini.

2.3. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

Apartamentul are următoarele suprafețe:

- suprafața utilă	Su. = 7.03 mp
- suprafața desfasurată construită	Sd. = 8.52 mp
- suprafața elemente comune	Scom = 4.10 mp
- cote teren	teren = 4.82 mp

Structura constructivă

Spatiu Comercial CABINET MEDICAL este în incinta imobilului Policlinica nr. II-Focsani.

Spatiu Comercial CABINET MEDICAL are finisaje.

Iluminatul este mixt, fluorescent+incandescent.

Starea tehnică generală a Spatiului Comercial CABINET MEDICAL este apreciată ca bună, cu îmbunătățiri, evaluatorul a inspectat proprietatea la interior, la exterior și o proprietate similară.

2.4. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Cea mai bună utilizare se definește ca fiind „utilizarea probabila rationala si utilizarea legala a unui teren liber sau construit,, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, realizabila financiar și care rezulta intr-o valoare maxima”.

Cea mai buna utilizare a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin, in scopul realizarii de avantaje economico-financiare maxim posibile.

Ținând cont de cele de mai sus, de zona de amplasament a proprietatii, de destinatia imobilului, de starea actuală a acestuia, consultantul considera ca cea mai buna utilizare este cea avuta pana in prezent, adica o utilizare ca spatiu pentru CABINET MEDICAL.

2.5. PIATA IMOBILIARA

Din analiza pietii imobiliare in zona rezulta ca Spatiile Comerciale- CABINET MEDICAL sunt ofertate astfel:

- | | |
|---|------------------------|
| - Spatiul Comercial CABINET MEDICAL fara imbunatatiri | cca. 4.500 Euro |
| - Spatiul Comercial CABINET MEDICAL cu imbunatatiri | cca. 5.500 Euro |

Tendinta pietii imobiliare este in crestere.

CAP. 3. EVALUARE.

3.1 ALEGEREA METODELOR DE EVALUARE

Practica evaluarii imobiliare utilizeaza trei abordari diferite pentru estimarea valorii de piata, si anume:

- abordarea prin cost.
- abordarea prin comparatia vanzarilor
- abordarea prin capitalizarea veniturilor

Abordarea prin cost este una dintre abordările valorii aplicate in estimarea valorii de piata. Costul de înlocuire net (CIN) este o aplicatie a abordarii prin cost utilizata pentru estimarea valorii proprietatilor pentru care informatiile sunt rare si irelevante.

Abordarea prin comparatia vanzarilor este o abordare comparativa a valorii care ia in considerare vanzarile similare sau substituibile si informatiile referitoare la piata si stabileste o estimare a valorii prin procese de comparatie.

In general proprietatea evaluata este comparata cu vanzarile de proprietati similare, tranzactionate pe o piata deschisa, putand fi luate in considerare si oferte de vanzare.

Abordarea prin capitalizarea veniturilor ia in considerare informatiile referitoare la veniturile si cheltuielile aferente proprietatii evaluate si estimeaza valoarea printr-un proces de capitalizare. Abordarea prin venit reflecta principiul anticiparii si substitutiei.

3.2. EVALUARE – ABORDAREA PRIN COSTURI

Abordarea prin cost stabileste valoarea proprietatii imobiliare prin estimarea costului de reproducie sau inlocuire a unei proprietati noi cu cu aceiasi utilitate cu cea de evaluat. Metoda costului este mai adecavata în estimarea valorii de piață a construcțiilor noi sau relativ noi deoarece în aceste cazuri costul și valoarea de piață sunt de obicei apropiate. In cazul proprietatilor vechi, abordarea prin cost presupune estimarea deprecierii care include deteriorarea fizica, deprecierea functionala, etc.

Costul de inlocuire este costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii a unei proprietati cu utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura si planuri actualizate.

Pentru estimarea valorii de piata a cladirii s-a utilizat metoda **Costului de inlocuire net (CIN)** care este o aplicatie a abordarii prin cost.

Consultantul a vizitat proprietatea imobiliara pentru inspectarea directa a acesteia si pentru culegerea de date privind starea cladirii, calitatea lucrarilor de intretinere si reparatii, comportarea in timp, avarii sau accidente petrecute si alte date considerate ca relevante pentru calculul costului de inlocuire brut si stabilirea deprecierii totale. Datele culese, selectate, analizate si sintetizate au fost folosite pentru evaluarea corecta a proprietatii.

Schema simplificata a procesului de evaluare prin metoda Costului de inlocuire net este:

-determinarea valorii la nivel an 1965> stabilirea indicelui de actualizare>determinarea costului de inlocuire brut>estimarea deprecierii totale> determinarea costului de inlocuire net
--

Determinarea costului de inlocuire brut (CIB) :

$$CIB = V \times K$$

Unde:

V – valoarea de inlocuire la nivelul anului 1965

K – indice de actualizare

Pentru determinarea valorii de inlocuire la nivelul anului 1965 s-au utilizat preturile de barem stabilite in Cataloagele de evaluare rapida publicate in Editura MATRIX ROM 1995 si 1996.

Preturile de barem sunt stabilite per mp. suprafata desfasurata pe tipuri de cladiri.

Actualizarea valorilor s-a facut in conformitate cu indicii medii de actualizare a valorii cladirilor de locuit calculati de INCERC Bucuresti si publicati in Expertiza Tehnica nr.102/2006 editata de Corpul Expertilor Tehnici din Romania, pentru perioada 01.01.1965 - 15.11.06 (K1).

Indicii de actualizare pentru perioada 15.01.2007-12.12.2016 s-au stabilit in functie de evolutia cursului de schimb leu/Euro.

Astfel, indicele mediu de actualizare luat in calcul pentru perioada 01.01.1965 - 15.11.2006 (K1) au fost de 21.219,343 fara TVA la care s-a aplicat indicele de actualizare K2 cu o valoare subunitara de 0,992;

Deprecierea - reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate apare din cauze **fizice**, **functionale** sau **externe**.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

uzura fizica - este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente - uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice)

neadecvare functionala - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte - neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru *deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari*) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de *deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus*)

depreciere economica (din cauze externe) - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.

Estimarea deprecierei totale

Evaluatorul apreciaza ca deprecierea se poate referi, in principal, la doua tipuri de depreciere:

- deprecierea fizica (DF) si
- deprecierea economica si functionala (DEF)

Deprecierea totala cuprinde toate tipurile de depreciere, atat gradul de uzura estimat in conformitate cu prevederile Normativului P 135/1999, aprobat prin Ordinul MLPAT nr, 85/N/1999, cat si celelalte tipuri de depreciere.

Analiza complexa a starii actuale a imobilului evaluat a condus la estimarea unei depreciere totale (DT) de 5%.

Fata de cele de mai sus **Costul de inlocuire net (CIN)** se calculeaza dupa formula:

$$CIN = CIB - (1-DT/100$$

unde:

CIB = costul de înlocuire brut;

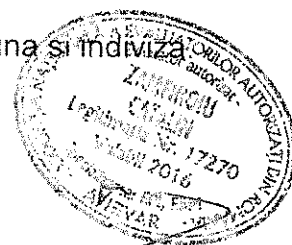
DT = depreciere totala

**Din calculele efectuate, conform celor de mai sus, a rezultat o valoare a
Spatiului Comercial CABINET MEDICAL evaluat este de:**

5.241 EURO sau 23.625 LEI a data de 13.12.2016.

La data evaluării, cursul de schimb al monedei naționale era de 4,5075 lei/EURO

Aceasta valoare include si valoarea elementelor de folosinta comuna si indiviza
Fisa tehnica de calcul pentru imobil este prezentata in anexe.



3.2. EVALUARE – ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR

Premisa importanta a metodei comparatiei vanzarilor este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile, in acest sens metoda utilizand analiza pietei pentru a gasi spatii comerciale similare comparandu-le apoi cu spatiul de evaluat.

Din datele culese, evaluatorul a selectionat 3 spatii comerciale CABINETE MEDICALE, relativ comparabile, pe baza carora a fost intocmita grila de piata.

Elemente de comparatie

In analiza grilei de piata au fost luate in considerare printre altele si urmatoarele elemente de comparatie:

Dreptul de proprietate transmis. Pretul tranzactiei este intotdeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietatile producatoare de venituri sunt vandute in general cu chiriasi. Generarea venitului potential este foarte des determinata sau limitata de conditiile contractuale existente.

Pozitia fata de zona. Din analiza pietei imobiliare s-a constatat ca sunt foarte importante aspectele privind accesul in zona in care se afla imobilul si vecinatatile acestuia.

Specificul zonei. Este important daca zona este de acelasi tip cu zona in care este amplasata proprietatea.

Acces la proprietate. Corectiile aplicate au tinut cont de facilitatile privind accesul la proprietate din drumuri modernizate sau apropierea de drumuri nationale, cai ferate sau autostrazi ;

Suprafata. Suprafata este un element important care poate influenta pretul terenului.
Analiza pe perechi de date – Grila de piata

Nr. crt.		Str. 1	Str. 2	Str. 3
		Independentei	Garii	Brailii
[0]	[1]	[2]	[3]	[4]
1	Suprafata (mp)	94 mp	84,27 mp	122 mp
2	Pret /Euro	43000	40000	78000
	Corectie pt. Pret oferta	-5%	-5%	-15%
	Pret corectat	40850	38000	74100
3	Drept de prop.transferat	integral	integral	integral
	Corectii	0	0	0
	Pret corectat	40850	38000	74100
4	Dotari	superioare	similar	superioare
	Corectii	-15	0	-15
	Pret corectat	36765	38000	66690
5	Pozitia fata de zona	mai slab	mai slab	mai slab
	Corectii	10	10	10
	Pret corectat	39339	41800	71358
6	Specific zona	similar	similar	similar
	Corectii	0	0	0
	Pret corectat	39339	41800	71358
7	Suprafata	mai mica	mai mica	mai mica
	Corectii	25%	25%	25%
	Pret corectat	39339	41800	71358
		49173	52250	89198
10	Acces la proprietate	mai greoi	mai greoi	mai greoi
	Corectii	5%	5%	5%
	Pret corectat	51632	54863	93658
	Pret corectat final	51632	54863	93658
	Total corectie(Euro)	8632	14863	15658
	Total corectie%	20,1	37,2	20,1
	Numar de corectii	4	3	4
	PRET SPATIU EVALUAT	EURO/ mp	650,00	5.538
		LEI	2929,88	24.963
	1 EURO =	4,51		

Analizand toate corectiile care se impun pentru criteriile de comparatie prezentate mai sus, precum si cele legate de diferenta dintre pretul de oferta si cel stabilit in mod uzual in urma negocierii, cat si celelalte corectii obisnuite legate de localizare, acces, in opinia evaluatorului, luand in considerare cea mai mica corectie totala in procente,

**valoarea Spatiului Comercial CABINET MEDICAL estimata prin
metoda comparatiei vanzarilor este de:**
5.538 Euro sau 24.963 lei.

CAPTOLUL 4. CONCLUZII

VALORI REZULTATE ȘI VALOARE PROPUȘĂ

În urma folosirii metodelor de evaluare specificate anterior s-au obținut următoarele valori pentru Spațiul Comercial CABINET MEDICAL nr. 30, situat în Focsani-Vrancea, str. Bucegi nr. 28, în incinta imobilului Policlinica nr. II-Focsani, aflat în proprietatea privată a municipiului Focsani.

- metoda costurilor	23.625 LEI (5.241 EURO)
- metoda Comparatiei vanzarilor	24.963 LEI (5.538 EURO)

Se poate constata ca valorile obtinute sunt apropiate. Limita inferioara a intervalului este data de metoda costurilor.
Aceasta metoda este mai putin relevanta intrucat nu reflecta amplasmentul specific.
Limita superioara este data de metoda comparatiei vanzarilor si reflecta atat calitatea spatiilor cat si pozitionarea in zona.

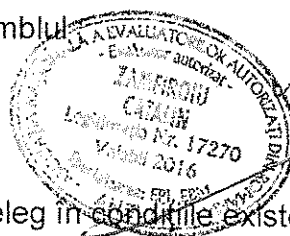
Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, în opinia noastră, valoarea de piață a proprietății imobiliare, situată în Focsani-Vrancea, str. Bucegi nr. 28, în incinta imobilului Policlinica nr. II-Focsani, aflat în proprietatea privată a municipiului Focsani este de:

5.538 EURO sau 24.963 LEI a data de 13.12.2016.

La data evaluării, cursul de schimb al monedei naționale era de 4,5075 lei/EURO

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila exclusiv in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata se refera la proprietate in ansamblu;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu contine T.V.A. .
- Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării.



Orice modificări aduse după această dată, influențează rezultatele prezentate în lucrare.

Menționăm că orice imprecizii rezultate ca urmare a analizei raportului trebuiesc transmise evaluatorului, astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să poată fi completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul declară pe propria răspundere că nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu obiectul și scopul evaluării sau cu persoanele fizice/juridice implicate.

CERTIFICARE

- Prezentarile faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- Analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile prezentate in raport;
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau de perspectiva în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu are nici un interes personal și nici nu este părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare si Codul Deontologic al evaluatorului ;
- Evaluatorul indeplineste cerintele adecvate de calificare profesionala ;
- Evaluatorul are experienta in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata ;
- Evaluatorul a efectuat inspectia personala a proprietatii ;
- Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport nu a acordat asistenta profesionala evaluatorului in elaborarea raportului ;
- Evaluatorul certifică faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de el poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare;
- Evaluatorul este membru ANEVAR.

Autorul Raportului de Evaluare:

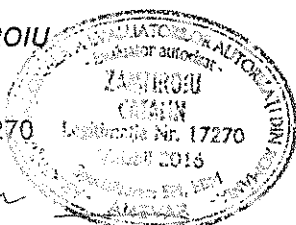
Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

Expert evaluator

Membru titular ANEVAR

Legitimatia ANEVAR 17270

Tel: 0722/887740



FIȘA TEHNICĂ DE CALCUL CONSTRUCTIE

ANEXA 1

Denumire obiectiv: SPATIU COMERCIAL CABINET MEDICAL
 Data constructiei: 1986
 Amplasare: Focsani str. Bucegi nr. 28, Policlinica nr. II-Focsani
 Aria utila (Au): 7,03 mp
 Aria desfasurata (Ad): 8,52 mp
 Numar cadastral:
 Data evaluarii: 13.12.2016

CARACTERISTICI TEHNICE:

-spatiu cabinet medical
 - imbunatatiri(faianta, gresie,)
 -inchideri si compartimentari din caramida
 -tamplarie din P.V.C.
 -geamuri TERMOPAN
 -tencuieli interioare finisate in glet
 -zugraveli interioare
 - placaje la interior
 -tencuieli exterioare obisnuite
 -instalatie electrica
 -instalatii apa canal
 -corpuri de iluminat simple

Starea tehnica generala: buna

DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT (CIB):

În conformitate cu Catalogul nr.124 "Cladiri de locuit si administrative" Editura Matrixrom 1996, fisă nr.4 D, calculul valorii de inlocuire la nivelul anului 1965 a fost facut astfel:

Pret barem:

Valoarea de inlocuire	0,0650 lei/mp		
Total	0,0650 lei/mp	Total pret barem	0,554 lei

Corectii:

Pt. Elem. De folosinta com. (4,10 mp)	0,0390 lei/mp		0,355 lei
			0,000
Total corectii	0,0390 lei/mp	Total corectie	0,355 lei

Valoarea de inlocuire - la nivelul anului 1965:

V = 0,909 lei

Actualizarea valorilor s-a facut in conformitate cu indicii medii de actualizare a valorii cladirilor si constructiilor speciale calculati de INCERC
 Pentru perioada 15.01.2007 - 13.12.2016 indicii de actualizare au fost calculati
 pe baza evolutiei cursului de schimb al monedei nationale.

curs EURO la data: 15.01.2007 : 3,495 RON/EURO
 curs EURO la data: 13.12.2016 : 4,508 RON/EURO

K1 = 21.219,343 - pentru perioada 1.01.1965 - 15.11.2006 exclusiv
 K2 = 1,290 - pentru perioada 15.01.2007 - 13.12.2016 TVA

Indicele total de actualizare K = 27.366,577

Rezulta un cost de inlocuire brut la 13.12.2016

$$CIB = V \times K$$

24868 lei

ESTIMAREA DEPRECIERII CUMULATE:

Deprecierea cumulata cuprinde atat gradul de uzura estimat in conformitate cu prevederile Normativului P 135/1999, aprobat prin Ordinul MLPAT

Depreciere totala (DT) 5 % 1243 lei

DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET (CIN):

Costul de in locuire net, CIN, corectat cu elementele de piata, se calculeaza astfel:

CIN = CIB - DT
 Curs EURO 13.12.2016 CIN = 23625 lei

Valoare imobil prin metoda costurilor	EURO	5241 Euro
Valoare imobil prin metoda costurilor	RON	23625 Lei

ANEXA 2

Nr. crt.		Str. 1	Str. 2	Str. 3
		Independentei	Garii	Brailii
[0]	[1]	[2]	[3]	[4]
1	Suprafata (mp)	94 mp	84,27 mp	122 mp
2	Pret /Euro	43000	40000	78000
	Corectie pt. Pret oferta	-5%	-5%	-15%
	Pret corectat	40850	38000	74100
3	Drept de prop.transferat	integral	integral	integral
	Corectii	0	0	0
	Pret corectat	40850	38000	74100
4	Dotari	superioare	similar	superioare
	Corectii	-15	0	-15
	Pret corectat	36765	38000	66690
5	Pozitia fata de zona	mai slab	mai slab	mai slab
	Corectii	10	10	10
	Pret corectat	39339	41800	71358
6	Specific zona	similar	similar	similar
	Corectii	0	0	0
	Pret corectat	39339	41800	71358
7	Suprafata	mai mica	mai mica	mai mica
	Corectii	25%	25%	25%
	Pret corectat	39339	41800	71358
		49173	52250	89198
10	Acces la proprietate	mai greoi	mai greoi	mai greoi
	Corectii	5%	5%	5%
	Pret corectat	51632	54863	93658
	Pret corectat final	51632	54863	93658
	Total corectie(Euro)	8632	14863	15658
	Total corectie%	20,1	37,2	20,1
	Numar de corectii	4	3	4
	PRET SPATIU EVALUAT	EURO/ mp	650,00	5.538
		LEI	2929,88	24.963
	1 EURO =	4,51		

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Focsani

Dosarul nr. 54143/22-12-2011

INCHEIERE Nr. 54143

REGISTRATOR Grozavu Florin

ASISTENT REGISTRATOR Sipoteanu Sandica

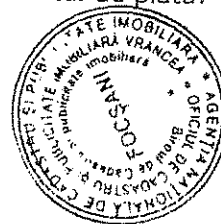
Asupra cererii introduse de CRACIUN COSTICA - NR.AUTORIZATIE:RO-B -F NR, 0520; privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.), si in baza documentelor atasate:

- act administrativ nr. 265/26-09-2011, HOT 20.27.01.2009+anexe;

Vazand referatul inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu mc carile si completarile ulterioare, tariful de 120 lei achitat prin documentul de plata:

- ordin de plata nr. 2079/30-11-2011 in suma de 120 RON,
pentru serviciul cu codul: 211,

DISPUNE



Admiterea cererii cu privire la :

- Imobilul cu nr. cadastral 51464-C1-U79, inscris in cartea funciara 51464-C1-U79 UAT Focsani;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea :
MUNICIPIUL FOCSANI-DOMENIU PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 51464-C1-U79 UAT Focsani;

Prezenta se va comunica partilor:

Craciun Costica - Nr.Autorizatie:Ro-B -F Nr, 0520;.

Cu drept de reexaminare/plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Focsani / judecatoria in circumscriptia carela se afla imobilul, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef/instanta judecatoreasca competenta.

Dat la Focsani,
11-01-2012

Registrator,
Grozavu Florin

Asistent-registrator

SIPOTEANU SANDICA

Asistent-registrator principal

Referent,

RAIDU MARIUS

(parafa, semnatura si
stampila BCPI)

Data eliberării,

GROZAVU FLORIN
(semnatura)

Registrator

11-01-2012

* Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiei de plata a impozitului prevazut de art. 77¹ din Codul Fiscal.

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Focsani

Dosarul nr. 54104/22-12-2011

INCHEIERE Nr. 54104

REGISTRATOR Grozavu Florin

ASISTENT REGISTRATOR Sipoteanu Sandica

Asupra cererii introduse de CRACIUN COSTICA - NR.AUTORIZATIE:RO-B -F NR, 0520; privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.), si in baza documentelor atasate:
- act administrativ nr. 265/26-09-2006, HOT 20.27.01.2009+anexe;
Vazand referatul inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 120 lei achitat prin document nr. 7/1996, republicata, cu -ordin de plata nr. 2244/21-12-2011 in suma de 120 RON, pentru serviciul cu codul: 211,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 51464-C1-U60, inscris in cartea funciara 51464-C1-U60 UAT Focsani;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea :
MUNICIPIUL FOCSANI-DOMENIU PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 51464-C1-U60 UAT Focsani;

Prezenta se va comunica partilor:

Craciun Costica - Nr.Autorizatie:Ro-B -F Nr, 0520;.

Cu drept de reexaminare/plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Focsani / judecatoria in circumscriptia careia se afla imobilul, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef/instanta judecatoreasca competenta.

Data soluționării,
01-2012

Data eliberării,
01.01.2012

Registrator,
Grozavu Florin
GROZAVU FLORIN
Registrator

Asistent-Registrator
Sipoteanu Sandica
SIPOTEANU SANDICA
Asistent-Registrator principal
(semnatura)

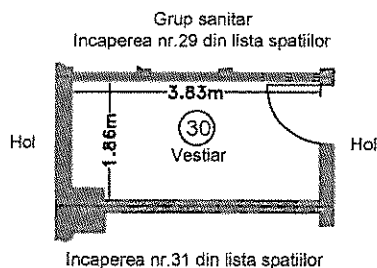
Referent,
SANDICA SANDICA
referent
(parafa, semnatura si
stampila BCPI)

Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiei de plata a impozitului prevazut de art. 77¹ din Codul Fiscal.

RELEVÉU CABINET MEDICAL

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata utila	Adresa imobilului	
	7.03 mp	Mun. Focsani str. Bucegi nr.28, cabinetul nr.21/1 et.1 (nr.30 din lista spatiilor)	
		T-193, P-10654, 10655	
Cartea funciara colectiva nr.		UAT	FOCȘANI
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	
		Proprietar :Municipiul Focsani -Domeniul privat	



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (m.p.)
1	Vestiar	7.03
	Suprafata utila = 7.03 m.p.	
	Suprafata construita = 8.52 m.p.	
Executant, Ing. Ivan-Condache Sergiu-Petre		Data: Noiembrie 2016
Receptionat,		Data:

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Focsani

EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

Unitate individuala

Adresa: Focsani, Strada Bucegi, nr. 28, etaj 1, nr. ap. 21/1

Parti comune: alte spatii comune, casa scarii, holuri, scari exterioare,

CARTE FUNCARA NR. 51464-C1-U60
Comuna/Oras/Municipiu: Focsani

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cota parti comune	Cota teren	Observatii / Referinte
A1	51464-C1-U60	14	11	5,28	4,82	

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate

CARTE FUNCARA NR. 51464-C1-U60
Comuna/Oras/Municipiu: Focsani

54104 / 22.12.2011		Observatii / Referinte
Act act administrativ, 265, 26.09.2006, HOT 20.27.01.2009+anexe		
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	
1	Municipiul Focsani-domeniu privat	A1

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCARA NR. 51464-C1-U60
Comuna/Oras/Municipiu: Focsani

Inscrieri privitoare la sarcini

NU SUNT



Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCARA NR. 51464-C1-U60
Comuna/Oras/Municipiu: Focsani

itate individuala

Adresa: Focsani, Strada Bucegi, nr. 28, etaj 1, nr. ap. 21/1

Parti comune: alte spatii comune, casa scarii, holuri, scari exterioare,

Nr. cadastrel / Nr. Topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
51464-C1-U60	14	11		5,28	4,82	-

certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala,
elaborata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public,

informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

sa achitat tariful de 120 RON, ordin de plata nr. 2244/21-12-2011, pentru serviciul de publicitate
mobiliara cu codul nr. 211,

data solutiunii,
01/2012

data eliberării,

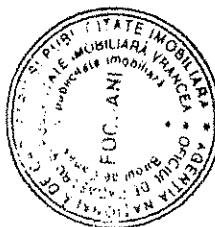
Asistent-registrator,
SANDICA SIPOTEANU

SIPOTEANU SANDICA
(semnatura)
asistent registrator principal

Referent,

referent

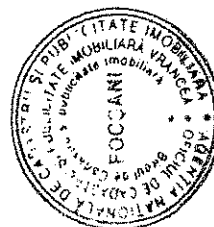
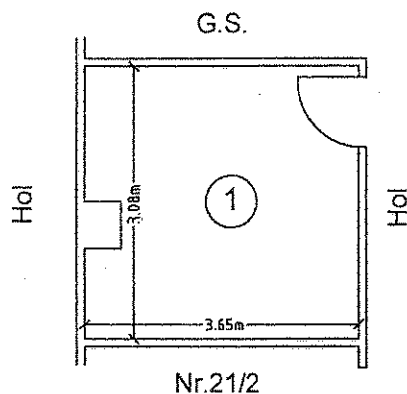
(parafa și semnatura)



RELEVU CABINET MEDICAL-ETAJUL 1

Scara 1:100

Tipul terenului	Suprafata	Adresa imobilului
66-01-460		Mun. Focsani str.Bucegi nr.28,cabinetul nr.21/1 etajul 1(aceiasi cu nr.30 din lista spatilor)
Tipul constructiei	UAT	Focsani - T.193 ; P.10654;10655
Individuala (U)	CF individuala	



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Vestiar (30)	11.25
Suprafata Utila =		11.25 m.p
Suprafata Totala =		11.25 m.p
Executant,		Data
Ing.Craciun Costica		Oct. 2011
Receptionat,		Data
O.C.P.I. Vrancea		

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Vrancea
Nume și prenume *Cherciu Ioan*
Data *23-12-2011*
Funcția *CONSILIER IA*

De vânzare Spațiu comercial

78.000

EUR

- Comision: 1,5%
- Suprafață totală:
122 mp
- Vitrină:
15 m
- Tip imobil:
Bloc de apartamente
- Suprafață totală proprietate:
122 mp
- Regim înălțime:
P+4E
- Stadiu construcție:
exista
- Modificat la:
18/11/2015
-

Alte detalii despre proprietate

Structura rezistentă: beton

Nr grupuri sanitare: 1

Nr incaperi: 3

Pret negociabil

Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate); Mijloace de transport; Iluminat stradal; Vad comercial

Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie, Calorifere); Acces internet (Cablui); Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV)

Finisaje - Podele (Gresie); Stare interior (Renovat); Iluminat (Lampi); Ferestre cu geam termopan (PVC)

Dotari - Contorizare (Apometre, Contor gaz)

Alte caracteristici - Alte caracteristici (Posibilitate compartimentare); Acces (Marfa, Persoane)

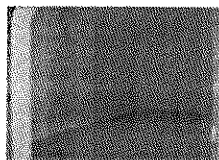
Servicii - Servicii imobil (Administrare)

An constructie: inainte de 1990

pretvanzare: 78000

monedavanzare: EUR

monedavanzaremp:



De vânzare Spațiu comercial

40.000
EUR

Comision: 1,5%

- Suprafață totală:
84,27 mp
- Vitrină:
7,3 m
- Tip imobil:
Bloc de apartamente
- Suprafață totală proprietate:
84,27 mp
- Regim înălțime:
P+4E
- Stadiu construcție:
exista
- An construcție:
1988

- Modificat la:
28/06/2016
 - Salvează arunt
 -
 -

Alte detalii despre proprietate

Structura rezistentă: beton

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafata construita: 102.44 mp

Nr incaperi: 2

Destinatie recomandata: Coafor, cabinet medical, birouri, locuinta.

Pret negociabil

Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate); Mijloace de transport; Iluminat stradal

Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie, Calorifere); Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz)

Finisaje - Izolatii termice (Exterior); Podele (Gresie); Stare interior (Renovat); iluminat (Lampi, Spoturi, Exterior cladire); Ferestre cu geam termopan (PVC)

Dotari - Contorizare (Apometre, Contor gaz); Dotari imobil (Acoperis, Interfon)

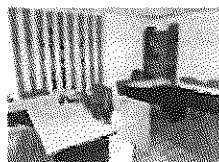
Alte caracteristici - Alte caracteristici (Posibilitate compartimentare); Acces (Auto, Marfa, Persoane)

Servicii - Servicii imobil (Administrare)

pretvanzare: 40000

monedavanzare: EUR

monedavanzaremp:



De vânzare Spațiu comercial

43.000

EUR

- Suprafață totală:

94 mp

- Tip imobil:

Spatiu stradal

- Modificat la:

20/09/2016

- [Salvează anunț](#)

-

-

Alte detalii despre proprietate

Recomandare: pentru investitie

Categorie spatiu: Spatiu comercial

Judet: Vrancea

Localitate: Focsani

Adresa: BD.INDEPENDENTEI, NR.57 A

Forma de detinere: Proprietar

Suprafata utila totala proprietate: 74 mp

Suprafata desfasurata proprietate: 94 mp

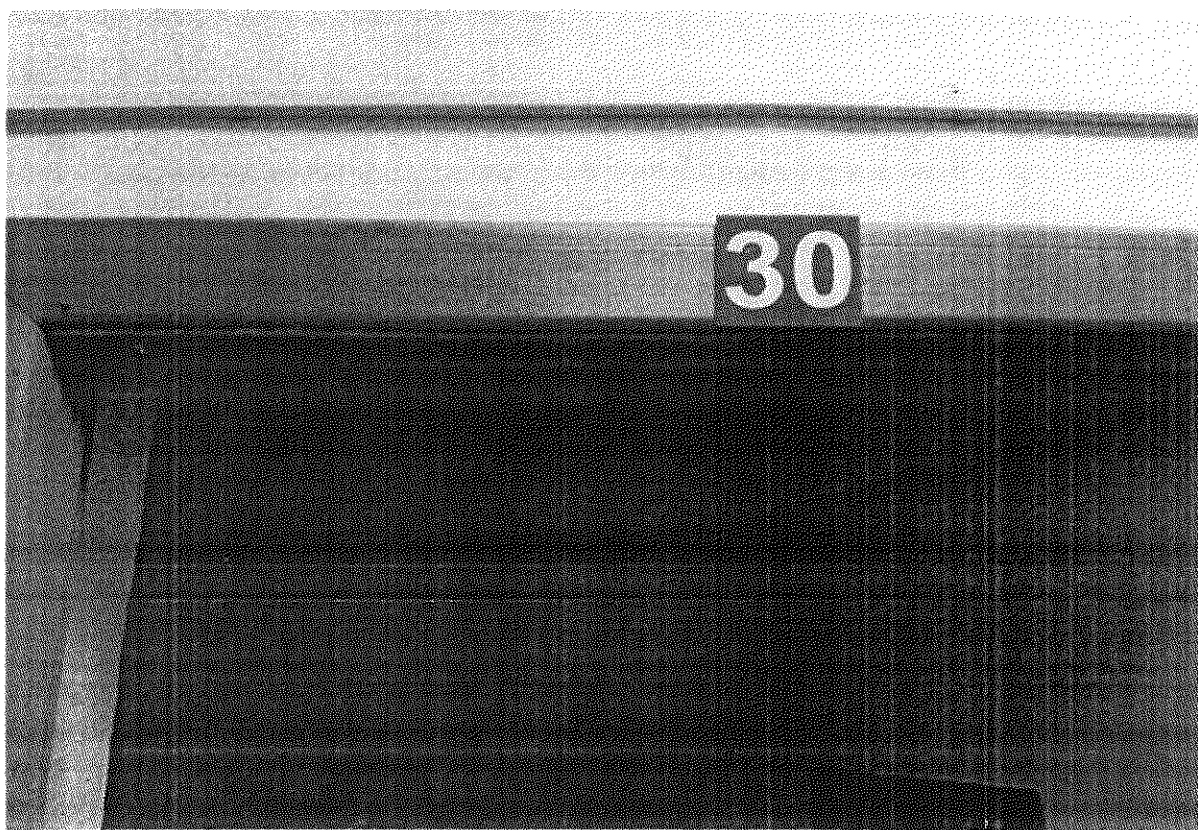
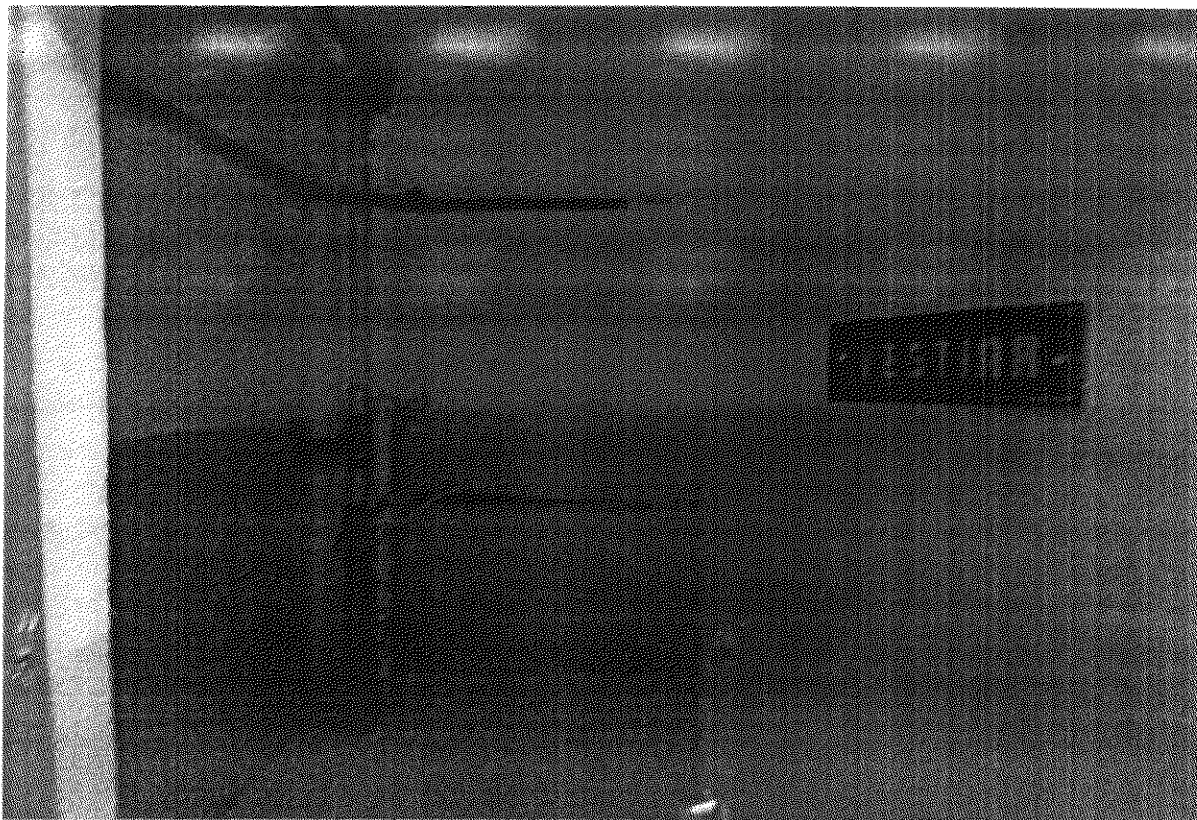
Suprafata teren: 19 mp

Metoda vanzare: Licitatie cu oferta in plic inchis

Telekom Romania vinde spatiu comercial stradal situat in Focsani, Str. Independentei nr. 57A. Proprietatea este situata foarte aproape de targul de bunuri Obor, in zona periferica orasului Focsani. Proprietatea se afla in zona inconjurata de blocuri de locuinte si case. Bd. Independentei este o strada asfaltata, cu trafic auto si pietonal intens. Imobilul dispune de vizibilitate buna, iluminat stradal si are acces la cale de transport in comun.

Proprietarul exclusiv al imobilului este Telekom Romania Communications SA.





ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 3
la Hotărârea nr. 529/2016

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Radu Nitu

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL MUNICIPIULUI FOCȘANI
Eduard Marian Corhană

LUCRARE DE EVALUARE

EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE Spatiul Comercial
CABINET MEDICAL nr. 31
str. Bucegi nr. 28, in incinta imobilului Policlinica nr. II-Focsani

Autorul Raportului de Evaluare:

Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU
Expert evaluator
Membru titular ANEVAR
Legitimatia ANEVAR 17270
Tel: 0722/887740



Decembrie - 2016

SCRISOARE DE OPINIE

Beneficiarul lucrării:

MUNICIPIULUI FOCSANI, Primaria Mun. Focsani, Bulevardul Dimitrie Cantemir 1 bis, Focșani, județul Vrancea, avind CIF-4350645.

La solicitarea dumneavoastra in scris din 09.11.2016, va trimitem Raportul de evaluare, intocmit astazi 13.11.2016, referitor la Spatiu Comercial CABINET MEDICAL nr. 31, situat in Focsani-Vrancea, str. Bucegi nr. 28, in incinta imobilului Policlinica nr. II-Focsani, aflat in proprietatea privata a municipiului Focsani..

In opinia evaluatorului, valoarea de piata estimata a proprietatii imobiliare a fost stabilita la **11.972 Euro** respectiv **53.963 Lei**.

Autorul Raportului de Evaluare:

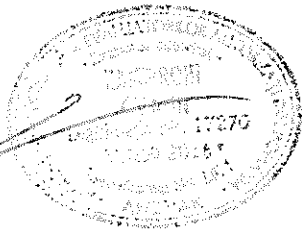
Ing./Ec. Catalin ZAMFIROIU

Expert evaluator

Membru titular ANEVAR

Legitimatia ANEVAR 17270

Tel: 0722/887740



S I N T E Z A

Beneficiarul lucrării:

MUNICIPIULUI FOCSANI, Primaria Mun. Focsani, Bulevardul Dimitrie Cantemir 1 bis, Focșani, judetul Vrancea, avind CIF- 4350645.

Scopul evaluării

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a proprietatii imobiliare.

Data evaluării(inspectiei):

13.12.2016

La data evaluării, cursul de schimb al monedei naționale era de **4,5075 lei/EURO**.

Data elaborării raportului de evaluare(evaluării):

15.12.2016

Obiectul evaluării:

Obiectul evaluării este Spatiu Comercial CABINET MEDICAL nr. 31, situat in Focsani-Vrancea, str. Bucegi nr. 28, in incinta imobilului Policlinica nr. II-Focsani, aflat in proprietatea privata a municipiului Focsani.

Informații disponibile:

Evaluarea se bazează pe informațiile primite din partea beneficiarului raportului de evaluare precum și pe investigațiile făcute de catre evaluator.
Beneficiarul raportului nu a pus la dispozitia evaluatorului documente din care rezulta dreptul de proprietate, amplasarea in zona precum si planurile proprietatii.
S-au considerat aceste surse credibile, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice ce au fost prezentate.

Bazele evaluării:

Evaluarea a fost făcută în conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS) elaborate de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC), editia a saptea 2005, precum si cu respectarea normelor si recomandarilor practice elaborate de Asociația Naționala a Evaluatorilor din România – ANEVAR.

Pentru scopul lucrării s-a avut în vedere în principal Standardul Internațional de Evaluare IVS1 – valoarea de piață – baza de evaluare, precum si Standardul Internațional de Practica în Evaluare GN1 Evaluarea proprietatii imobiliare

În conformitate cu Standardul Internațional IVS 1, publicat de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare -IVSC- editia a saptea 2005 definiția valorii de piață este:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării între un cumparator decis și un vanzator hotărât, într-o tranzacție cu

pret determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care partile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Selectarea abordarilor si metodelor pentru estimarea valorii de piață a avut la baza considerente legate de specificul proprietatii precum si de locatia în care se plasează aceasta.

Metode utilizate:

- metoda costurilor, respectiv costul de inlocuire net;*
- metoda comparatiei vanzarilor;*

Scurta prezentare a proprietatii:

Proprietatea imobiliara este Spatiul Comercial CABINET MEDICAL nr. 31, situat in Focsani-Vrancea, str. Bucegi nr. 28, in incinta imobilului Policlinica nr. II-Focsani, aflat in proprietatea privata a municipiului Focsani.

Inspectii:

Proprietatea a fost inspectata la interior, exterior si a fost vizionat si un alt spatiu similar in cursul lunii **decembrie 2016(13/12/2016)**. S-a inspectat proprietatea in totalitate la interior si la exterior.

Concluziile evaluării

In urma folosirii abordarilor si metodelor de evaluare specificate anterior s-au obtinut urmatoarele valori ale proprietatii imobiliare amplasatae in Focsani-Vrancea, str. Bucegi nr. 28, in incinta imobilului Policlinica nr. II-Focsani, aflat in proprietatea privata a municipiului Focsani, metode patrimoniale:

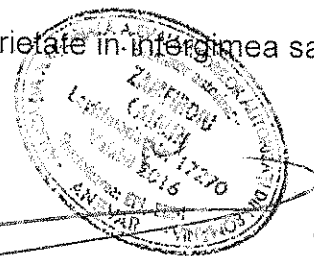
- | | |
|--|---|
| - <i>metoda costurilor</i> | 10.359 EURO
(46.692 LEI) |
| - <i>metoda comparatiei vanzarilor</i> | 11.972 EURO
(53.963 LEI) |

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, în opinia noastră, valoarea de piață a proprietatii imobiliare, situata in Focsani-Vrancea, str. Bucegi nr. 28, in incinta imobilului Policlinica nr. II-Focsani, aflat in proprietatea privata a municipiului Focsani este de:

11.972 EURO sau 53.963 LEI a data de 13.12.2016.

La data evaluării, cursul de schimb al monedei naționale era de 4,5075 lei/EURO

Valoarea de piață exprimata în lucrare se înțelege pentru proprietate in-întregime sa, spatiu comercial, cabinet -medical si spatiile comune(teren).



Ipoteze restrictive si cauze limitative:

Datele cuprinse în raportul de evaluare au fost confirmate și însușite prin vizitarea proprietatii, în cursul lunii **decembrie 2016**, ocazii în care au fost puse la dispoziție documente referitoare la situația patrimonială.

S-au considerat aceste documente credibile, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice și a celorlalte documente prezentate.

Evaluarea a fost făcută presupunând că proprietatea funcționează în conformitate cu autorizațiile și avizele legale și că este folosită fără încălcarea prevederilor legale.

În consecință evaluarea se bazează pe informațiile puse la dispoziție de către proprietar și pe observațiile constatate în urma inspecției directe.

Evaluatorul nu a efectuat expertiza structurii imobilului și nu a testat instalațiile și echipamentele aferente acestora, în consecință evaluarea se bazează pe informațiile puse la dispoziție de către reprezentantul proprietarului și pe observațiile constatate în urma inspecției directe.

S-a considerat că nu există defecte ascunse ce ar putea influența părerea evaluatorului asupra valorii proprietății.

Nu s-au inspectat acele părți ale proprietății care sunt acoperite, ascunse sau inaccesibile și evaluarea s-a făcut considerând că acestea sunt în condiții normale.

Nu s-a investigat prezența sau absența substanțelor nocive existente în unele materiale de construcții, în absența unor informații privind acest aspect, evaluarea s-a făcut considerând că nu sunt pierderi de valoare din aceste considerente.

Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului considerând că terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru construirea unei proprietăți ca cea analizată.

Evaluatorul nu a investigat proprietatea din punct de vedere al poluării sau contaminării mediului înconjurător (sol, aer, apă) iar evaluarea realizată nu a ținut cont în nici un fel de aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

Calculul suprafețelor a fost făcut după documente puse la dispoziție de proprietar.

Toate valorile numerice exprimate în acest raport de evaluare au fost calculate fara TVA.

În conformitate cu prevederile Standardelor Internationale de Evaluare, acest Raport de evaluare „nu va putea fi inclus în întregime sau parțial în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară”.

Acest raport este confidențial pentru dumneavoastră și pentru consultanții dumneavoastră și este numai pentru destinația stabilită anterior. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru orice alt scop.

Evaluatorul consideră că afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte, neavând nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul lucrării și certifică faptul că este competent să efectueze acest raport de evaluare.

Raportul de evaluare a fost elaborat în 3 exemplare, toate originale, 2 fiind destinate beneficiarului și unul rămânând în arhiva evaluatorilor.

Autorul Raportului de Evaluare:

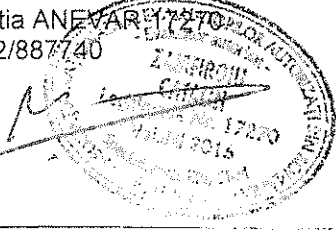
Ing./Ec. **Catalin ZAMFIROIU**

Expert evaluator

Membru titular ANEVAR

Legitimatia ANEVAR 17270

Tel: 0722/887740



CUPRINS

CAPITOLUL 1. PREZENTARE GENERALA	5
CAPITOLUL 2. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE.....	8
CAPITOLUL 3. EVALUARE	10
CAPITOLUL 4. CONCLUZII	15
CERTIFICARE	16

ANEXE

1. Fisa tehnica de calcul
2. Poze

CAP. 1. PREZENTARE GENERALA

1.1. DATE GENERALE

Obiectul evaluării:

Obiectul acestui raport de evaluare este: Spatiu Comercial CABINET MEDICAL nr. 31, situat in Focsani-Vrancea, str. Bucegi nr. 28, in incinta imobilului Policlinica nr. II-Focsani, aflat in proprietatea privata a municipiului Focsani.
In valoarea Spatiu Comercial CABINET MEDICAL este cuprinsa si valoarea partilor in folosinta comuna aferente.

Dreptul evaluat:

Dreptul de proprietate asupra Spatiu Comercial CABINET MEDICAL este al Primariei municipiului Focsani -Vrancea.
Spatiu Comercial CABINET MEDICAL este inregistrat in Catrele Funciara incheiere nr. 54143 din 22.12.2011.

Scopul evaluării:

Scopul acestui raport este estimarea **valorii de piata**.

Bazele evaluării:

Evaluarea a fost făcută în conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS) elaborate de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare, cu respectarea recomandarilor Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR.

Tipul de valoare si definirea acesteia:

Valoarea estimata in acest raport de evaluare este valoarea de piata.
In conformitate cu Standardul Internațional de Evaluare IVS 1, publicat de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare -IVSC-Editia a saptea 2005- definiția valorii de piata este:

“Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluării, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostiinta de cauza, prudent si fara constrangeri”.

Data evaluării:

13.12.2016

La data evaluării, cursul de schimb al monedei naționale era de **4,5075 LEI/EURO**

Data elaborării raportului de evaluare:

15.12.2016

1.2. PREZENTAREA BENEFICIARULUI

MUNICIPIULUI FOCSANI, Primaria Mun. Focsani, Bulevardul Dimitrie Cantemir 1 bis, Focșani, judetul Vrancea, avind CIF- 4350645.

1.3. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Catalin Zamfiroiu membru:

ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) este membru in organizatiile internationale de profil:

- membru al Grupului European al Asociatiilor de Evaluatori – TEGoVA (organism consultativ al Comunitatii europene);
- membru al Corpului Expertilor Tehnici din Romania.

Evaluatorul are poziția de consultant, conform normelor europene.

1.4. SURSE DE INFORMARE

In vederea elaborarii prezentului Raport de evaluare au fost consultate o serie de documente puse la dispozitie de beneficiar, dintre care mentionam:

- Extras Carte Funciara.
- Releveu.

Evaluatorul a inspectat personal proprietatea la interior si la exterior, precum si zona adiacenta.

Datele și informațiile primite din partea proprietarului alături de alte informații obținute, sau stabilite de consultanți, constituie materialul documentar pentru realizarea evaluării proprietatii imobiliare.

1.5. IPOTEZE SI CLAUZE LIMITATIVE

Datele cuprinse în raportul de evaluare au fost confirmate și însușite prin inspectia proprietatii imobiliare, în luna **decembrie 2016**, ocazii in care au fost puse la dispoziție planurile proprietății, acte care atesta dreptul de proprietate, documente si documentații, etc.

S-au considerat aceste surse credibile, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice și a celorlalte documente prezentate.

Evaluarea a fost făcută presupunând că proprietatea este exploatata în conformitate cu autorizațiile și avizele legale.

Evaluatorul nu a efectuat expertiza structurii imobilului și nu a testat instalațiile și echipamentele aferente acestuia, în consecință evaluarea se bazează pe observațiile constatate în urma inspecției directe.

S-a considerat că nu există defecte ascunse ce ar putea influența părerea evaluatorului asupra valorii proprietății.

Nu s-au inspectat acele părți ale proprietății care sunt acoperite, ascunse sau inaccesibile și evaluarea s-a făcut considerând ca acestea sunt în condiții normale.

Nu s-a investigat prezenta sau absenta substanțelor nocive existente în unele materiale de construcții, în absenta unor informații privind acest aspect, evaluarea s-a făcut considerând ca nu sunt pierderi de valoare din aceste considerente.

Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea s-a făcut considerând ca terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru construirea unei proprietăți ca cea analizată.

Evaluatorul nu a investigat proprietatea din punct de vedere al poluării sau contaminării mediului înconjurător (sol, aer, apă) iar evaluarea realizată nu a ținut cont în nici un fel de aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

Calculul suprafețelor a fost făcut după documentele puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului precum și pe baza măsurătorilor și observațiilor realizate de consultant. Proprietatea a fost inspectată integral. Toate valorile numerice exprimate în acest raport de evaluare au fost calculate fără TVA.

1.6. CLAUZA DE NEPUBLICARE

Acest raport de evaluare, în întregime, parțial sau în referințe, nu poate fi inclus în nici - un document, circulară sau declarație publică și nu poate fi publicat în nici - o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului referitoare la forma și contextul în care ar putea apare.

1.7. RESPONSABILITATEA FATĂ DE TERȚI

Evaluatorul are responsabilitate numai față de client, care se obligă să-l protejeze față de pretențiile terților.

Clientul se obligă să nu difuzeze lucrarea unor terțe persoane și să nu o folosească în alt scop, decât în acela pentru care a fost solicitat.

CAP. 2. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1. AMPLASAMENT

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare este amplasată în Focsani-Vrancea, str. Bucegi nr. 28, în incinta imobilului Policlinica nr. II-Focsani, aflat în proprietatea privată a municipiului Focsani, zona II.

Zona în care este amplasat Spatiul Comercial CABINET MEDICAL este o zonă cu pronunțat specific rezidențial.

Municipiul Focsani beneficiază de toate facilitățile urbanistice ca: apă, energie electrică, gaze, rețea de termoficare, transport în comun, cale ferată.

2.2. SITUATIA JURIDICA

Dreptul de proprietate asupra apartamentului este al municipiului Focsani-Vrancea. Apartamentul este înscris în Către Funciara încheiere nr. 54143 din 22.12.2011. Pe lângă Spatiul Comercial CABINET MEDICAL propriu zis proprietatea mai deține cota parte indiviză din terenul pe care este construit blocul, precum și cota parte din elementele comune suprafața nespecificată.

Spatiu Comercial CABINET MEDICAL NU este grevat de sarcini.

2.3. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

Apartamentul are următoarele suprafețe:

- suprafața utilă	Su. = 18.59 mp
- suprafața desfasurată construită	Sd. = 22.17 mp
- suprafața elemente comune	Scom = 6.70 mp
- cota teren	teren = 6.12 mp

Structura constructivă

Spatiul Comercial CABINET MEDICAL este în incinta imobilului Policlinica nr. II-Focsani. Spatiul Comercial CABINET MEDICAL are finisaje. Iluminatul este mixt, fluorescent+incandescent.

Starea tehnică generală a Spatiului Comercial CABINET MEDICAL este apreciată ca bună, cu îmbunătățiri, evaluatorul a inspectat proprietatea la interior, la exterior și o proprietate similară.

2.4. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Cea mai bună utilizare se definește ca fiind „utilizarea probabila rationala si utilizarea legala a unui teren liber sau construit,, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, realizabila financiar și care rezulta intr-o valoare maxima".

Cea mai buna utilizare a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin, in scopul realizarii de avantaje economico-financiare maxim posibile.

Ținând cont de cele de mai sus, de zona de amplasament a proprietatii, de destinatia imobilului, de starea actuală a acestuia, consultantul considera ca cea mai buna utilizare este cea avuta pana in prezent, adica o utilizare ca spatiu pentru CABINET MEDICAL.

2.5. PIATA IMOBILIARA

Din analiza pietii imobiliare in zona rezulta ca Spatiile Comerciale- CABINET MEDICAL sunt oferate astfel:

- | | |
|---|-------------------------|
| - Spatiul Comercial CABINET MEDICAL fara imbunatatiri | cca. 9.500 Euro |
| - Spatiul Comercial CABINET MEDICAL cu imbunatatiri | cca. 11.500 Euro |

Tendinta pietii imobiliare este in crestere.

CAP. 3. EVALUARE.

3.1 ALEGEREA METODELOR DE EVALUARE

Practica evaluarii imobiliare utilizeaza trei abordari diferite pentru estimarea valorii de piata, si anume:

- abordarea prin cost.
- abordarea prin comparatia vanzarilor
- abordarea prin capitalizarea veniturilor

Abordarea prin cost este una dintre abordările valorii aplicate in estimarea valorii de piata. Costul de înlocuire net (CIN) este o aplicatie a abordarii prin cost utilizata pentru estimarea valorii proprietatilor pentru care informatiile sunt rare si irelevante.

Abordarea prin comparatia vanzarilor este o abordare comparativa a valorii care ia in considerare vanzarile similare sau substituibile si informatiile referitoare la piata si stabileste o estimare a valorii prin procese de comparatie.

In general proprietatea evaluata este comparata cu vanzarile de proprietati similare, tranzactionate pe o piata deschisa, putand fi luate in considerare si oferte de vanzare.

Abordarea prin capitalizarea veniturilor ia in considerare informatiile referitoare la veniturile si cheltuielile aferente proprietatii evaluate si estimeaza valoarea printr-un proces de capitalizare. Abordarea prin venit reflecta principiul anticiparii si substitutiei.

3.2. EVALUARE – ABORDAREA PRIN COSTURI

Abordarea prin cost stabileste valoarea proprietatii imobiliare prin estimarea costului de reproducie sau inlocuire a unei proprietati noi cu cu aceiasi utilitate cu cea de evaluat. Metoda costului este mai adecavata în estimarea valorii de piață a construcțiilor noi sau relativ noi deoarece în aceste cazuri costul și valoarea de piață sunt de obicei apropiate. In cazul proprietatilor vechi, abordarea prin cost presupune estimarea deprecierei care include deteriorarea fizica, deprecierea functionala, etc.

Costul de inlocuire este costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii a unei proprietati cu utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura si planuri actualizate.

Pentru estimarea valorii de piata a cladirii s-a utilizat metoda **Costului de inlocuire net (CIN)** care este o aplicatie a abordarii prin cost.

Consultantul a vizitat proprietatea imobiliara pentru inspectarea directa a acesteia si pentru culegerea de date privind starea cladirii, calitatea lucrarilor de intretinere si reparatii, comportarea in timp, avarii sau accidente petrecute si alte date considerate ca relevante pentru calculul costului de inlocuire brut si stabilirea deprecierei totale. Datele culese, selectate, analizate si sintetizate au fost folosite pentru evaluarea corecta a proprietatii.

Schema simplificata a procesului de evaluare prin metoda Costului de inlocuire net este:

-determinarea valorii la nivel an 1965> stabilirea indicelui de actualizare>determinarea costului de inlocuire brut>estimarea deprecierei totale> determinarea costului de inlocuire net

Determinarea costului de inlocuire brut (CIB) :

$$CIB = V \times K$$

Unde:

V – valoarea de inlocuire la nivelul anului 1965

K – indice de actualizare

Pentru determinarea valorii de inlocuire la nivelul anului 1965 s-au utilizat preturile de barem stabilite in Cataloagele de evaluare rapida publicate in Editura MATRIX ROM 1995 si 1996.

Preturile de barem sunt stabilite per mp. suprafata desfasurata pe tipuri de cladiri. Actualizarea valorilor s-a facut in conformitate cu indicii medii de actualizare a valorii cladirilor de locuit calculati de INCERC Bucuresti si publicati in Expertiza Tehnica nr.102/2006 editata de Corpul Expertilor Tehnici din Romania, pentru perioada 01.01.1965 - 15.11.06 (K1).

Indicii de actualizare pentru perioada 15.01.2007-12.12.2016 s-au stabilit in functie de evolutia cursului de schimb leu/Euro.

Astfel, indicele mediu de actualizare luat in calcul pentru perioada 01.01.1965 - 15.11.2006 (K1) au fost de 21.219,343 fara TVA la care s-a aplicat indicele de actualizare K2 cu o valoare subunitara de 0,992;

Deprecierea - reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate apare din cauze **fizice**, **functionale** sau **externe**.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

uzura fizica - este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente - uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice)

neadecvare functionala - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte - neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru *deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari*) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de *deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus*)

depreciere economica (din cauze externe) - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.

Estimarea deprecierei totale

Evaluatorul apreciaza ca deprecierea se poate referi, in principal, la doua tipuri de depreciari:

- deprecierea fizica (DF) si
- deprecierea economica si functionala (DEF)

Deprecierea totala cuprinde toate tipurile de depreciari, atat gradul de uzura estimat in conformitate cu prevederile Normativului P 135/1999, aprobat prin Ordinul MLPAT nr, 85/N/1999, cat si celelalte tipuri de depreciari.

Analiza complexa a starii actuale a imobilului evaluat a condus la estimarea unei depreciari totale (DT) de 5%.

Fata de cele de mai sus **Costul de inlocuire net (CIN)** se calculeaza dupa formula:

$$CIN = CIB - (1-DT/100$$

unde:

CIB = costul de înlocuire brut;

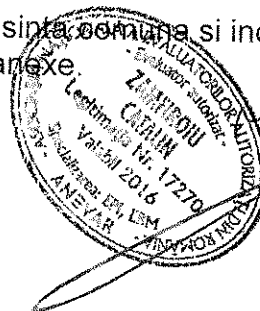
DT = depreciere totala

**Din calculele efectuate, conform celor de mai sus, a rezultat o valoare a
Spatiului Comercial CABINET MEDICAL evaluat este de:**

10.359 EURO sau 46.692 LEI a data de 13.12.2016.

La data evaluării, cursul de schimb al monedei naționale era de 4,5075 lei/EURO

Aceasta valoare include si valoarea elementelor de folosinta comuna si indiviza.
Fisa tehnica de calcul pentru imobil este prezentata in anexe.



3.2. EVALUARE – ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR

Premisa importanta a metodei comparatiei vanzarilor este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile, in acest sens metoda utilizand analiza pietei pentru a gasi spatii comerciale similare comparandu-le apoi cu spatiul de evaluat. Din datele culese, evaluatorul a selectionat 3 spatii comerciale CABINETE MEDICALE, relativ comparabile, pe baza carora a fost intocmita grila de piata.

Elemente de comparatie

In analiza grilei de piata au fost luate in considerare printre altele si urmatoarele elemente de comparatie:

Dreptul de proprietate transmis. Pretul tranzactiei este intotdeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietatile producatoare de venituri sunt vandute in general cu chiriasi. Generarea venitului potential este foarte des determinata sau limitata de conditiile contractuale existente.

Pozitia fata de zona. Din analiza pietei imobiliare s-a constatat ca sunt foarte importante aspectele privind accesul in zona in care se afla imobilul si vecinatatile acestuia.

Specificul zonei. Este important daca zona este de acelasi tip cu zona in care este amplasata proprietatea.

Acces la proprietate. Corectiile aplicate au tinut cont de facilitatile privind accesul la proprietate din drumuri modernizate sau apropierea de drumuri nationale, cai ferate sau autostrazi ;

Suprafata. Suprafata este un element important care poate influenta pretul terenului. Analiza pe perechi de date – Grila de piata

Nr. crt.		Str. 1	Str. 2	Str. 3
		Independentei	Garii	Brailii
[0]	[1]	[2]	[3]	[4]
1	Suprafata (mp)	94 mp	84,27 mp	122 mp
2	Pret /Euro	43000	40000	78000
	Corectie pt. Pret oferta	-5%	-5%	-15%
	Pret corectat	40850	38000	74100
3	Drept de prop.transferat	integral	integral	integral
	Corectii	0	0	0
	Pret corectat	40850	38000	74100
4	Dotari	superioare	similar	superioare
	Corectii	-15	0	-15
	Pret corectat	36765	38000	66690
5	Pozitia fata de zona	mai slab	mai slab	mai slab
	Corectii	10	10	10
	Pret corectat	39339	41800	71358
6	Specific zona	similar	similar	similar
	Corectii	0	0	0
	Pret corectat	39339	41800	71358
7	Suprafata	mai mica	mai mica	mai mica
	Corectii	5%	5%	5%
	Pret corectat	39339	41800	71358
		41305	43890	74926
10	Acces la proprietate	mai greoi	mai greoi	mai greoi
	Corectii	5%	5%	5%
	Pret corectat	43371	46085	78673
	Pret corectat final	43371	46085	78673
	Total corectie(Euro)	371	6085	673
	Total corectie%	0,9	15,2	0,9
	Numar de corectii	4	3	4
	PRET SPATIU EVALUAT	EURO/ mp	540,00	11.972
		LEI	2434,05	53.963
	1 EURO =	4,51		

Analizand toate corectiile care se impun pentru criteriile de comparatie prezentate mai sus, precum si cele legate de diferenta dintre pretul de oferta si cel stabilit in mod uzual in urma negocierii, cat si celelalte corectii obisnuite legate de localizare, acces, in opinia evaluatorului, luand in considerare cea mai mica corectie totala in procente,

**valoarea Spatiului Comercial CABINET MEDICAL estimata prin
metoda comparatiei vanzarilor este de:
11.972 Euro sau 53.963 lei.**

CAPTOLUL 4. CONCLUZII

VALORI REZULTATE ȘI VALOARE PROPUȘĂ

În urma folosirii metodelor de evaluare specificate anterior s-au obținut următoarele valori pentru Spatiul Comercial CABINET MEDICAL nr. 30, situat în Focsani-Vrancea, str. Bucegi nr. 28, în incinta imobilului Policlinica nr. II-Focsani, aflat în proprietatea privată a municipiului Focsani.

- | | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| - metoda costurilor | 46.692 LEI
(10.359 EURO) |
| - metoda Comparatiei vanzarilor | 53.693 LEI
(11.972 EURO) |

Se poate constata ca valorile obtinute sunt apropiate. Limita inferioara a intervalului este data de metoda costurilor.

Aceasta metoda este mai putin relevanta intrucat nu reflecta amplasmentul specific. Limita superioara este data de metoda comparatiei vanzarilor si reflecta atat calitatea spatiilor cat si pozitionarea in zona.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, în opinia noastră, valoarea de piață a proprietății imobiliare, situată în Focsani-Vrancea, str. Bucegi nr. 28, în incinta imobilului Policlinica nr. II-Focsani, aflat în proprietatea privată a municipiului Focsani este de:

11.972 EURO sau 53.693 LEI a data de 13.12.2016.

La data evaluării, cursul de schimb al monedei naționale era de 4,5075 lei/EURO

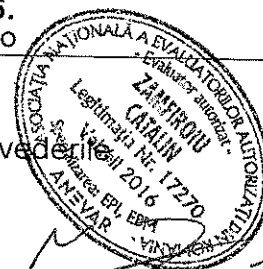
Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila exclusiv in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata se refera la proprietate in ansamblul ;
- Valoarea este o predictie;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu contine T.V.A. .
- Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării.

Orice modificări aduse după această dată, influențează rezultatele prezentate în lucrare.

Menționez că orice imprecizii rezultate ca urmare a analizei raportului trebuiesc transmise evaluatorului, astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să poată fi completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul declară pe propria răspundere că nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu obiectul și scopul evaluării sau cu persoanele fizice/juridice implicate.

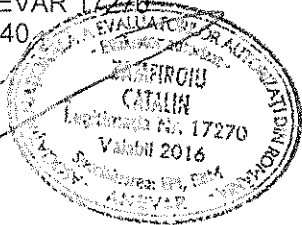


CERTIFICARE

- Prezentările faptelor din raport sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- Analizele si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile prezentate in raport;
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau de perspectiva în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu are nici un interes personal și nici nu este părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare si Codul Deontologic al evaluatorului ;
- Evaluatorul indeplineste cerintele adecvate de calificare profesionala ;
- Evaluatorul are experienta in ceea ce priveste localizarea si categoria de proprietate care este evaluata ;
- Evaluatorul a efectuat inspectia personala a proprietatii ;
- Nici o persoana, cu exceptia celor specificate in raport nu a acordat asistenta profesionala evaluatorului in elaborarea raportului ;
- Evaluatorul certifică faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de el poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare;
- Evaluatorul este membru ANEVAR.

Autorul Raportului de Evaluare:

Ing./Ec. **Catalin ZAMFIROIU**
Expert evaluator
Membru titular ANEVAR
Legitimatia ANEVAR 17270
Tel: 0722/887740



FIȘA TEHNICĂ DE CALCUL CONSTRUCTIE

ANEXA 1

Denumire obiectiv: **SPATIU COMERCIAL CABINET MEDICAL**
 Data constructiei: 1986
 Amplasare: Focsani str. Bucegi nr. 28, Policlinica nr. II-Focsani
 Aria utila (Au): 18,59 mp
 Aria desfasurata (Ad): 22,17 mp
 Numar cadastral
 Data evaluarii: 13.12.2016

CARACTERISTICI TEHNICE:

-spatiu cabinet medical
 - imbunatatiri (faienta, gresie,)
 - inchideri si compartimentari din caramida
 - tamplarie din P.V.C.
 - geamuri TERMOPAN
 - tencuiele interioare finisate in glet
 - zugraveli interioare
 - placaje la interior
 - tencuiele exterioare obisnuite
 - instalatie electrica
 - instalatii apa canal
 - corpuri de iluminat simple

Starea tehnica generala: buna

DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT (CIB):

În conformitate cu Catalogul nr.124 "Cladiri de locuit si administrative" Editura Matrixrom 1996, fisa nr.4 D, calculul valorii de inlocuire la nivelul anului 1965 a fost facut astfel:

Pret barem:

Valoarea de inlocuire	0,0650 lei/mp		
Total	0,0650 lei/mp	Total pret barem	1,441 lei

Corectii:

Pt. Elem. De folosinta com. (6,70 mp)	0,0390 lei/mp		0,355 lei
Total corectii	0,0390 lei/mp	Total corectie	0,355 lei

Valoarea de inlocuire - la nivelul anului 1965:

V = 1,796 lei

Actualizarea valorilor s-a facut in conformitate cu indicii medii de actualizare a valorii cladirilor si constructiilor speciale calculati de INCERC
 Pentru perioada 15.01.2007 - 13.12.2016 indicii de actualizare au fost calculati
 pe baza evolutiei cursului de schimb al monedei nationale.

curs EURO la data: 15.01.2007 : 3,495 RON/EURO
 curs EURO la data: 13.12.2016 : 4,508 RON/EURO

K1 = 21.219,343 - pentru perioada 1.01.1965 - 15.11.2006 exclusiv
 K2 = 1,290 - pentru perioada 15.01.2007 - 13.12.2016 TVA

Indicele total de actualizare K = 27.366,577

Rezulta un cost de inlocuire brut la 13.12.2016

CIB = V x
K

49149 lei

ESTIMAREA DEPRECIERII CUMULATE:

Deprecierea cumulata cuprinde atat gradul de uzura estimat in conformitate cu prevederile Normativului P 135/1999, aprobat prin Ordinul MLPAT

Depreciere totala (DT)

5 %

2457 lei

DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET (CIN):

Costul de inlocuire net, CIN, corectat cu elementele de piata, se calculeaza astfel:

CIN = CIB - DT

Curs EURO

13.12.2016

CIN =

4,508 lei

46692 lei

Valoare imobil prin metoda costurilor

EURO

10359 Euro

Valoare imobil prin metoda costurilor

RON

46692 Lei

ANEXA 2

Nr. crt.		Str. 1	Str. 2	Str. 3
		Independentei	Garii	Brailii
[0]	[1]	[2]	[3]	[4]
1	Suprafata (mp)	94 mp	84,27 mp	122 mp
2	Pret /Euro	43000	40000	78000
	Corectie pt. Pret oferta	-5%	-5%	-15%
	Pret corectat	40850	38000	74100
3	Drept de prop.transferat	integral	integral	integral
	Corectii	0	0	0
	Pret corectat	40850	38000	74100
4	Dotari	superioare	similar	superioare
	Corectii	-15	0	-15
	Pret corectat	36765	38000	66690
5	Pozitia fata de zona	mai slab	mai slab	mai slab
	Corectii	10	10	10
	Pret corectat	39339	41800	71358
6	Specific zona	similar	similar	similar
	Corectii	0	0	0
	Pret corectat	39339	41800	71358
7	Suprafata	mai mica	mai mica	mai mica
	Corectii	5%	5%	5%
	Pret corectat	39339	41800	71358
		41305	43890	74926
10	Acces la proprietate	mai greoi	mai greoi	mai greoi
	Corectii	5%	5%	5%
	Pret corectat	43371	46085	78673
	Pret corectat final	43371	46085	78673
	Total corectie(Euro)	371	6085	673
	Total corectie%	0,9	15,2	0,9
	Numar de corectii	4	3	4
	PRET SPATIU EVALUAT	EURO/ mp	540,00	11.972
		LEI	2434,05	53.963
	1 EURO =	4,51		

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Focsani

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 51464-C1-U79
Comuna/Oras/Municipiu: Focsani

itate individuala

resa: Focsani, Strada Bucegi, nr. 28, etaj 1, nr. ap. 21/2

rti comune: alte spatii comune, casa scarii, holuri, scari exterioare,

Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
1 51464-C1-U79	15	14	6,70	6,12	-

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 51464-C1-U79
Comuna/Oras/Municipiu: Focsani

rieri privitoare la proprietate

43 / 22.12.2011

Act act administrativ, 265, 26.09.2011, HOT 20.27.01.2009+anexe

Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1

1 MUNICIPIUL FOCSANI-DOMENIU PRIVAT

Observatii / Referinte

A1

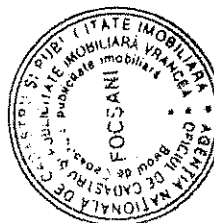
C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 51464-C1-U79
Comuna/Oras/Municipiu: Focsani

rieri privitoare la sarcini

UNT

Observatii / Referinte



15

Parti comune: alte spatii comune, casa scarii, holuri, scari exterioare,

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinta
A1	51464-C1-U79	15	14		6,70	6,12	-

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, ordin de plata nr. 2079/30-11-2011, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211,

Data soluționării,
11/01/2012

Data eliberării,

Asistent-registrator,
ȘIȘOTEANU SANDICA
Asistent registrator principal
Ismetovici

Referent,

_____ (parafa și semnătură)

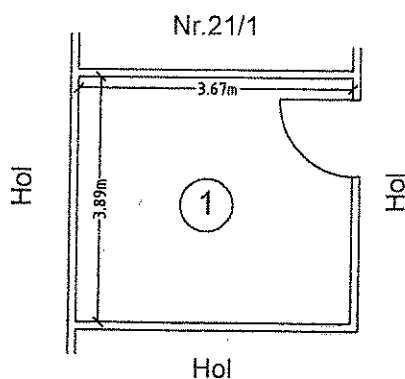


RELEVU CABINET MEDICAL-ETAJUL 1

Scara 1:100

ral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului	
		Mun. Focsani str.Bucegi nr.28,cabinetul nr.21/2 etajul 1(aceiasi cu nr.31 din lista spatilor)	
nciara colectiva nr.		UAT	Focsani - T.193 ; P.10654;10655
e individuala (U)		CF individuala	

11464-Cr-C29



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Vestiar (31)	14.28
Suprafata Utila =		14.28 m.p
Suprafata Totala =		14.28 m.p
Executant,		Data
Ing.Craciun Costica		Oct. 2011
Receptionat,		Data
O.C.P.I. Vrancea		

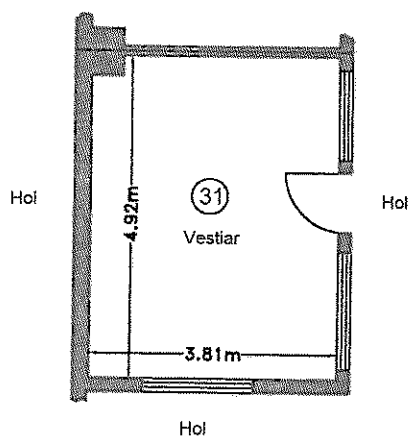
11464 3 01 12

RELEVÉU CABINET MEDICAL

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata utila	Adresa imobilului	
	18.59 mp	Mun. Focsani str. Bucegi nr.28, cabinetul nr.21/2 et.1 (nr.31 din lista spatilor)	
T-193, P-10654, 10655			
Cartea funciara colectiva nr.		UAT	FOCȘANI
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	
Proprietar :Municipiul Focsani -Domeniul privat			

Incaperea nr.30 din lista spatiilor

[illegible]

De vânzare Spațiu comercial

78.000

EUR

Comision: 1,5%

- Suprafață totală:

122 mp

- Vitrină:

15 m

- Tip imobil:

Bloc de apartamente

- Suprafață totală proprietate:

122 mp

- Regim înălțime:

P+4E

- Stadiu construcție:

exista

- Modificat la:

18/11/2015

Alte detalii despre proprietate

Structura rezistentă: beton

Nr grupuri sanitare: 1

Nr incaperi: 3

Pret negociabil

Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate); Mijloace de transport; Iluminat stradal; Vad comercial

Utilitati - Sistem incalzire (Centrala proprie, Calorifere); Acces internet (Cablul); Utilitati generate (Curent, Apa, Canalizare, Gaz, CATV)

Finisaje - Podele (Gresie); Stare interior (Renovat); Iluminat (Lampi); Ferestre cu geam termopan (PVC)

Dotari - Contorizare (Apometre, Contor gaz)

Alte caracteristici - Alte caracteristici (Posibilitate compartimentare); Acces (Marfa, Persoane)

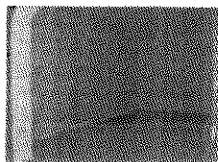
Servicii - Servicii imobil (Administrare)

An construcție: înainte de 1990

pretvanzare: 78000

monedavanzare: EUR

monedavanzaremp:



De vânzare Spațiu comercial

40.000
EUR

- Comision: 1,5%
- Suprafață totală:
84,27 mp
- Vitrină:
7,3 m
- Tip imobil:
Bloc de apartamente
- Suprafață totală proprietate:
84,27 mp
- Regim înălțime:
P+4E
- Stadiu construcție:
exista
- An construcție:
1988
- Modificat la:
28/06/2016
- Salvează anunț
-
-

Alte detalii despre proprietate

Structura rezistentă: beton

Nr grupuri sanitare: 1

Suprafata construita: 102.44 mp

Nr incaperi: 2

Destinație recomandată: Coafor, cabinet medical, birouri, locuinta.

Pret negociabil

Alte detalii zona - Amenajare strazi (Asfaltate); Mijloace de transport; Iluminat stradal

Utilitati - Sistem incalzire (Centraia proprie, Calorifere); Utilitati generale (Curent, Apa, Canalizare, Gaz)

Finisaje - Izolatii termice (Exterior); Podele (Gresie); Stare interior (Renovat); Iluminat (Lampi, Spoturi, Exterior cladire); Ferestre cu geam termopan (PVC)

Dotari - Contorizare (Apometre, Contor gaz); Dotari imobil (Acoperis, Interfon)

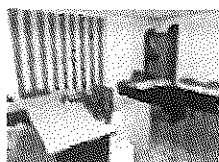
Alte caracteristici - Alte caracteristici (Posibilitate compartimentare); Acces (Auto, Marfa, Persoane)

Servicii - Servicii imobil (Administrare)

pretvanzare: 40000

monedavanzare: EUR

monedavanzaremp:



De vânzare Spațiu comercial

43.000

EUR

- Suprafață totală:
94 mp
- Tip imobil:
Spatiu stradal

- Modificat la:
20/09/2016
 - [Salvează anunț](#)
 -
 -

Alte detalii despre proprietate

Recomandare: pentru investitie

Categorie spatiu: Spatiu comercial

Judet: Vrancea

Localitate: Focsani

Adresa: BD.INDEPENDENTEI, NR.57 A

Forma de detinere: Proprietar

Suprafata utila totala proprietate: 74 mp

Suprafata desfasurata proprietate: 94 mp

Suprafata teren: 19 mp

Metoda vanzare: Licitatie cu oferta in plic inchis

Telekom Romania vinde spatiu comercial stradal situat in Focsani, Str. Independentei nr. 57A. Proprietatea este situata foarte aproape de targul de bunuri Obor, in zona periferica orasului Focsani. Proprietatea se afla in zona inconjurata de blocuri de locuinte si case. Bd. Independentei este o strada asfaltata, cu trafic auto si pietonal intens. Imobilul dispune de vizibilitate buna, iluminat stradal si are acces la cale de transport in comun. Proprietarul exclusiv al imobilului este Telekom Romania Communications SA.





R O M A N I A
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI
FOCSANI

Serviciul juridic – contencios, administrarea
domeniului public si privat, publicitate
Directia economica
Nr. 84443/14.12.2016

Se aproba
PRIMAR
Cristi Valentin Misaila



RAPORT

Pentru modificarea HCL nr. 137/316/25.10.2012 privind, aprobarea preturilor de pornire la licitatie, precum si a caietului de sarcini pentru vânzarea prin licitație publică a spatiilor proprietate privata a municipiului Focsani, cu destinatia de cabinete medicale, precum si a spatiilor in care se desfasoara activitati conexe actului medical, situate in incinta imobilului Policlinica nr. II, Focsani, str. Bucegi nr. 28

Prin Hotararea nr. 366/30.11.2010, Consiliul Local al municipiului Focsani a aprobat vanzarea prin licitație publică a spatiilor proprietate privata a municipiului Focsani, cu destinatia de cabinete medicale, precum si a spatiilor in care se desfasoara activitati conexe actului medical, in suprafata totala de 1055,77 mp. din incinta imobilului Policlinica nr. II, situat in Focsani, str. Bucegi nr. 28., urmand ca dupa intocmirea foilor de avere si intabularea spatiilor, sa se aprobe lista acestora.

Ulterior, dupa finalizarea procedurii de intocmire a foilor de avere si de intabulare in Cartea funciara a municipiului Focsani, prin Hotararea nr. 37/31.01.2012, s-a aprobat lista spatiilor proprietate privata a municipiului Focsani, cu destinatia de cabinete medicale, precum si a spatiilor in care se desfasoara activitati conexe actului medical, situate in incinta imobilului Policlinica nr. II, Focsani, str. Bucegi nr. 28, care fac obiectul vanzarii prin licitatie publica, aprobate prin HCL nr. 366/30.11.2010. De asemenea, s-a procedat si la evaluarea spatiilor, sens in care au fost realizate rapoarte de evaluare privind stabilirea valorii de piata pentru spatiile din incinta ppoliclinicii.

In consecinta, prin HCL nr. 137/316/2012, s-au aprobat preturile de pornire la licitatie, precum si caietul de sarcini pentru vânzarea prin licitație publică a spatiilor proprietate privata a municipiului Focsani, cu destinatia de cabinete medicale, precum si a spatiilor in care se desfasoara activitati conexe actului medical, situate in incinta imobilului Policlinica nr. II, Focsani, str. Bucegi nr. 28.

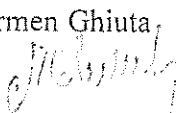
In urma vanzarii unui mare numar de spatii medicale din incinta imobilului, s-a impus necesitatea reactualizarii cartilor funciare pentru spatiile ramase nevandute. Astfel, in urma masuratorilor efectuate s-au constatat diferente de suprafata la spatiile nr. 42-43 de la parter si 30 si 31 de la etajul I al imobilului. Drept pentru care s-a procedat si la evaluarea acestora, rapoartele de evaluare fiind intocmite de Imobiliar Consulting SRL.

Fata de cele de mai sus, propunem initierea unui proiect de hotarare pentru modificarea HCL nr. 137/316/25.10.2012 privind, aprobarea preturilor de pornire la licitatie, precum si a caietului de sarcini pentru vânzarea prin licitație publică a spatiilor proprietate privata a municipiului Focsani, cu destinatia de cabinete medicale, precum si a spatiilor in care se desfasoara activitati conexe actului medical, situate in incinta imobilului Policlinica nr. II, Focsani, str. Bucegi nr. 28 .

SEF SERVICIU

Carmen Ghiuta

Intocmit
M. Dumitrescu



DIRECTOR EXECUTIV

Carmen Grosu



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
MUNICIPIUL FOCȘANI
CONSILIUL LOCAL
Comisia pentru buget și
administrație publică
Nr. 84443/21.12.2016

R A P O R T

Pentru avizarea Proiectului de Hotărâre privind modificarea Hotărârii Consiliului local al municipiului Focșani nr. 137/316/2012 privind aprobarea prețurilor de pornire la licitație, precum și a caietului de sarcini pentru vânzarea prin licitație publică a spațiilor proprietate privată a municipiului Focșani, cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, situate în incinta imobilului Policlinica nr. II Focșani, str. Bucegi nr. 28

Analizând raportul serviciului juridic-contencios, administrarea domeniului public și privat și direcției economice avizăm/~~nu avizăm~~ favorabil proiectul de hotărâre inițiat de Primarul municipiului Focșani privind modificarea Hotărârii Consiliului local al municipiului Focșani nr. 137/316/2012 privind aprobarea prețurilor de pornire la licitație, precum și a caietului de sarcini pentru vânzarea prin licitație publică a spațiilor proprietate privată a municipiului Focșani, cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical, situate în incinta imobilului Policlinica nr. II Focșani, str. Bucegi nr. 28

PREȘEDINTE,
Mătișan Bogdan-Emilian

SECRETAR,
Rădu Nitu

MEMBRI,

Ailincuței Lauriana

Filimon Ionuț

Bojoaică Valerica

Gongu Emanuel

Bîrsan Costel

Iorga Marius Eusebiu

Ciocoeaș Laura Mihaela

Mersoiu Ionuț

Dimitriu Ana-Maria

Nedelcu Mihai

Drumea Alina Ramona

Tănase Neculai

Ungureanu Daniel