



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
Cod fiscal 4541068



Strada Cuza Vodă, nr. 67, orașul Târgu Frumos, județul Iași, cod postal 705300
Tel.: 0232 - 710906; Fax: 0232 - 710330; www.primariatgfrumos.ro, secretariat@primariatgfrumos.ro

Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 92 / 28.07.2022.

LISTĂ SPATIU MEDICAL
privind vânzarea prin licitație publică cu strigare,
situat în strada Petru Rares, nr. 58, orașul Târgu Frumos, din incinta Policlinicii Orașului Târgu
Frumos "Dr. Titu Scântee", precum și a documentației aferente

Nr. crt.	Nr. C.F. cabinet medical		Denumire spațiu	Suprafață spațiu medical - mp	Cotă indiviză spații comune - mp	Cotă indiviză teren - mp	Valoare cabinet medical
1	60219-C2-U33	parter	Cabinet medical	31,11	22,45	30,10	141.700,00

Președinte de ședință,
Consilier local,
Drobotă Tudorel- Mihăiță



Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general al orașului
Valache Arghir Gabriel

Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 92 / 28.07.2022.

MUNICIPIUL TÂRGU FRUMOS
JUDEȚUL IAȘI
SECRETARIA
INTRARE / IESIRE NR. 37868
Zona 08 Luna 07 2022

RAPORT DE EVALUARE

NR. 0060 / 07.07.2022

U.A.T. TÂRGU FRUMOS

Târgu Frumos, strada Petru Rareș, nr. 58, C.F. nr. 60219-C2-U33, jud. Iași

Capitolul I. INTRODUCERE

1.1. Sinteza raportului

Raportul de evaluare este un raport care comunică destinatarului o concluzie asupra valorii și elemente relevante asociate acesteia. IVS 2021

Proprietatea imobiliară ce face obiectul acestui raport este reprezentată de un cabinet medical, cu suprafața utilă de 31,11 mp. Imobilul evaluat face parte dintr-o clădire colectivă cu destinație de spații medicale având regimul de înălțime P+2E și este amplasat în orașul Târgu-Frumos, Strada Petru Rareș, nr. 58, parter, încăperile nr. 18, 19, 20 și 21, județul Iași.

Destinatarul lucrării este U.A.T. Târgu Frumos.

Evaluarea are ca scop estimarea valorii de piață a proprietății în vederea concesiunii.

La elaborarea prezentului raport am folosit abordările pe care le consider cele mai adecvate pe baza criteriilor de selectare a valorii, a tipului de proprietate și a recomandărilor Standardelor de Evaluare ANEVAR 2020 și anume, *abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.*

Consider că în urma informațiilor primite, cea mai reprezentativă abordare este **abordarea prin venit**.

În urma aplicării Metodologiei de Evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietății imobiliare evaluate ținând seama exclusiv de prevederile acestui raport este :

Valoarea totală de piață este 28 655 EURO.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia mea este că valoarea de piață asupra proprietății descrise în acest raport la data evaluării, este:

EURO	RON
28 655	141 700

Data evaluării este 07+ iulie 2022.

Cursul de schimb valutar listat de BNR la data de 07 iulie 2022 este de 4,9451 RON/euro.

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea nu include TVA;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea proprietății.



1.2. Certificarea evaluatorului

Subsemnata Narcisa Ionela Tărăbuță, membră titular ANEVAR din luna noiembrie 2015, am evaluat proprietatea în calitate de evaluator titular respectând Standardele de Evaluare ANEVAR 2020. Îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării față de clientul și destinatarul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, următoarele:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau de părțile implicate în această evaluare;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare nu este condiționată de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ✓ În calitate de evaluator titular declar că îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională;
- ✓ Întocmirea acestui raport este în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2020 și cu Ghidurile Metodologice de Evaluare.

Elaborarea prezentului raport de evaluare are la baza metodologia de lucru recomandată de către **Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România** și este întocmit cu respectarea Codului Deontologic al Profesiei de Evaluator Autorizat ANEVAR.

Ing. Narcisa-Ionela Tărăbuță,



Titular ANEVAR
37278384

J22/11/20

Capitolul II. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

În prezent, evaluator membru titular Tărăbuță Narcisa-Ionela, calificarea "Evaluarea Proprietății Imobiliare" din 02.11.2015, legitimație nr. 18549 valabilă în 2021, absolventă a masteratului de "Managementul Proiectelor și Evaluarea Proprietății" din cadrul Universității Tehnice din Cluj-Napoca în anul 2015, de asemenea licențiată a Facultății de Construcții, secția "Inginerie Economică și Management în Construcții" din anul 2013.

2.2. Identificarea clientului

Raportul de evaluare a fost solicitat de către **Primăria Orașului Târgu Frumos**.

2.3. Identificarea utilizatorilor desemnați

Utilizatorii desemnați prezentului raport de evaluare sunt: domnul Vătămanu Ionel și doamna Musteață Maricica.

2.4. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii de plată a proprietății imobiliare în vederea închirierii**. Evaluarea a fost solicitată de către U.A.T. Târgu Frumos, conform notei de comandă numărul 37313 din 29.06.2022.

2.5. Identificarea proprietăților imobiliare subiect

Proprietatea imobiliară subiect este reprezentată de un imobil alcătuit din patru încăperi cu nr. 18, 19, 20 și 21 având destinația "cabinet medical" și utilizare cabinet pediatrie, cu suprafața utilă de 31,11 mp. Imobilul evaluat este amplasat în Târgu-Frumos, Strada Petru Rareș, nr. 58, parter, încăperile nr. 18, 19, 20 și 21, județ Iași, în intravilanul orașului Târgu-Frumos, număr cadastral 60219-C2-U33, înscris în Cartea Funciară nr. 60219-C2-U33, conform căreia spațiul s-a înființat din dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 60219-C2-U28, înscris în Cartea Funciară nr. 60219-C2-U28.

Adresa proprietății:

- Strada Petru Rareș, nr. 58, parter, încăperile nr. 18, 19, 20 și 21, localitatea TÂRGU-FRUMOS, județul Iași

2.6. Drepturi de proprietate

În cadrul acestui raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului, deținut de către U.A.T. Târgu-Frumos.

Dreptul de proprietate asupra imobilului situat în Târgu Frumos, județul Iași este **deplin** conform Extrasului de Carte Funciară nr. 60219-C2-U33 din 26.04.2018.

2.7. Tipul valorii

Ținând cont de scopul evaluării, **tipul valorii estimate este valoarea de piață** definită în SEV 100, cadrul general paragraf 29 astfel:

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

Valoarea este un concept economic referitor la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține pentru cumpărarea unui bun între cumpărător și vânzător.

2.8. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor din luna decembrie 2021, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna decembrie 2021.

Data evaluării este de **07 iulie 2022**.

Data inspecției este de **05 iulie 2022**.

Data raportului este de **07 iulie 2022**.

2.9. Monedă în care se exprimă valoarea estimată

Opinia finală a evaluării este prezentată în Lei și Euro. Cursul de schimb RON/Euro valabil la data raportului, este cel afișat de BNR și anume 4,9451 RON/Euro.

2.9.1. Modalități de plată

Valoarea exprimată în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită în echivalent *cash* la data tranzacției, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite.

2.10. Procedura de evaluare

Documentarea necesară evaluării s-a realizat din momentul primirii documentației necesare evaluării, puse la dispoziție de către Primăria Orașului Târgu Frumos.

Etapele parcurse pentru estimarea valorii de piață a proprietății au fost următoarele:

- ✓ Stabilirea termenilor de referință ai evaluării;
- ✓ Inspecția proprietății subiect s-a realizat de către evaluator la data de 05 iulie 2022, ora 12:00 ;
- ✓ Stabilirea ipotezelor și a ipotezelor speciale care au stat la baza procesului de evaluare;
- ✓ Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ✓ Aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru estimarea valorii proprietății și fundamentarea opiniei evaluatorului.

2.11. Natura și sursa informațiilor utilizate, pe care se bazează evaluarea

Evaluarea se bazează pe informații primite de la client și mai exact: Extras de Carte Funciară nr. 60219-C2-U33 din 26.05.2018; Relevu apartament 40 (parter) – CF 60219-C2-U33.

De asemenea, s-au utilizat informații culese de către evaluator: informații despre zonă, localitate (vecinătăți, hărți extrase de pe Google Earth Pro), informații despre situația economică a județului, informații de pe site-ul de specialitate: www.olx.ro.

S-a utilizat informații referitoare la cursul valutar, preluate de pe site-ul Băncii Naționale Române, www.bnr.ro; informații din cărți de specialitate: Standardele de Evaluare Anevar 2020; Revista lunară ANEVAR – decembrie 2021 (informații rata de capitalizare).

Programul de calcul utilizat este Kost Plus ver. 8.0 cu licență.

Evaluatorul nu își asumă nicio răspundere pentru informațiile puse la dispoziție de către proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

2.12. Ipoteze și ipoteze speciale

- ✓ Proprietatea imobiliară evaluată este ocupată. Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanția pentru acuratețe;

- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări, care pot să apară în perioada imediat următoare;
- ✓ Alegerea abordărilor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând cont de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile în presa de specialitate;
- ✓ Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, iar valoarea estimată poate fi necorespunzătoare la un moment dat;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății, care poate majora sau micșora valoarea proprietății;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își vor pierde valabilitatea;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează clădirea. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt spațiu vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune

mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul cladirilor, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze speciale

Nu sunt.

2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial și poate fi utilizat numai în scopul solicitat.

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

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță cu referire la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau

mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și destinatarul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2.14. Declararea conformității evaluării cu Standardele de Evaluare

Subsemnata **Tărăbuță Narcisa-Ionela**, în calitate de evaluator titular, calificarea **Evaluarea Proprietății Imobiliare**, elaboratoare al prezentului raport, declar că acest raport de evaluare a fost realizat respectând reglementările **Standardelor de Evaluare ANEVAR** în vigoare din 1 septembrie 2020 cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport, după cum urmează:

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Implementare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Nu au fost abateri de la aceste standarde.

2.15. Descrierea raportului

Prezentul raport cuprinde atât culegerea datelor, verificarea informațiilor, structurarea informațiilor într-o ordine logică, cât și opinia evaluatorului cu privire la valoarea proprietății analizate.

Raportul a fost realizat în conformitate cu **SEV 103 – Raportare (IVS 103)**.

Raportul a fost predat într-un exemplar original tipărit.

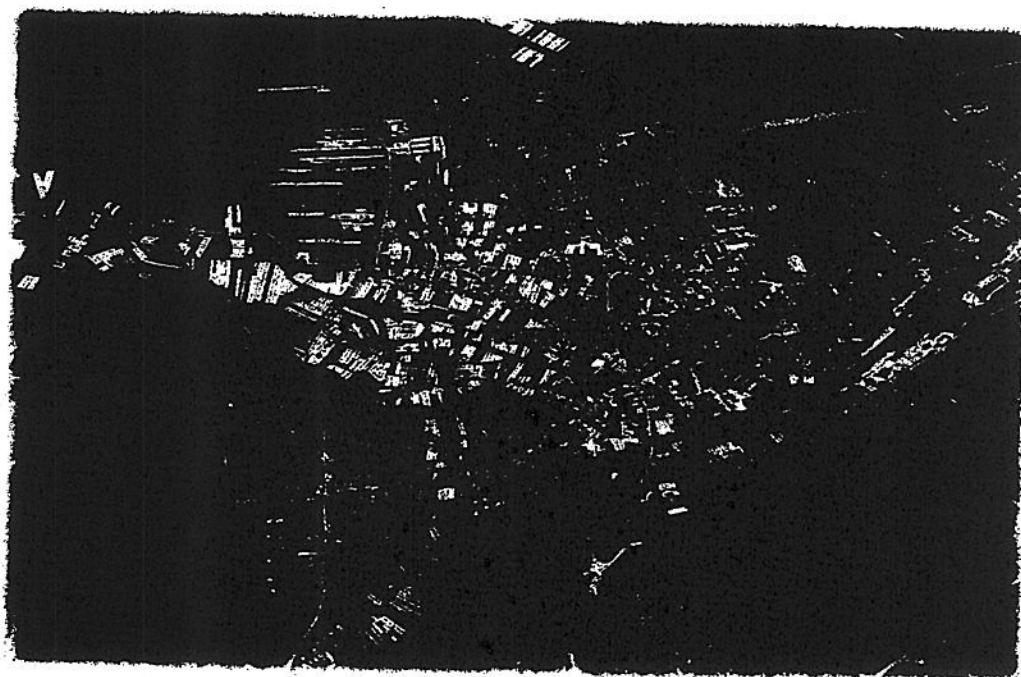
Capitolul III. PREZENTAREA DATELOR ȘI DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

3.1. Date despre aria de piață , zonă, oraș, vecinătăți și localizare

Orașul Târgu Frumos

Orașul Târgu Frumos este situat în zona estică a județului, pe malurile Bahluietului, fiind înconjurat parțial de comuna Ion Neculce, iar reședința este în unica localitate a orașului. Este străbătut de șoseaua DN28, care leagă municipiul Iași de orașul Roman.

Figura 1



Orașul Târgu Frumos este unul dintre cele 5 orașe aparținând județului Iași. Județul Iași este situat în regiunea Moldova, în partea de nord-est a României și se învecinează la nord cu județul Botoșani, la nord-vest cu județul Suceava, la vest cu județul Neamț, la sud cu județul Vaslui și la est cu Republica Moldova (Raionul Ungheni).

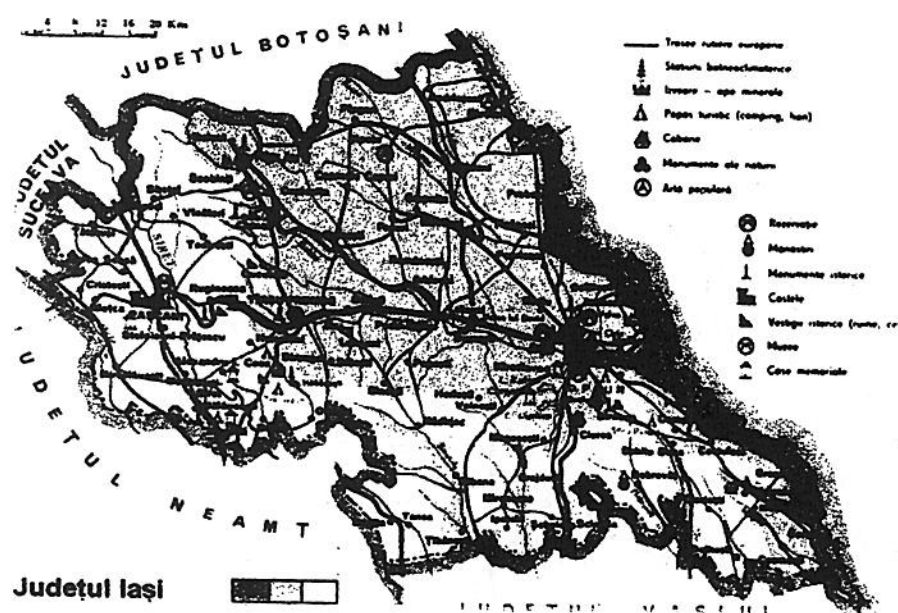
Acesta este localizat în nord-vestul județului Iași la confluența dintre Câmpia Moldovei, Podișul Sucevei și Podișul Central Moldovenesc, aparținând regiunii de dezvoltare Nord – Est.

Orașul Târgu Frumos reprezintă 0,45% din suprafața totală a județului Iași, având o suprafață de 24,46 km sau 2446 ha.

La Târgu Frumos, se ramifică Strelele naționale DN28A, care duce spre vest la Pașcani și Moțca (unde se termină în DN2); și DN28B, care duce spre nord la Hârlău și la Botoșani.[5] Prin oraș trece și calea ferată Pașcani-Iași, pe care este deservit de stația Târgu Frumos.

În prezent Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Târgu Frumos se ridică la 10.475 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 13.573 de locuitori.[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (72,38%). Principalele minorități sunt cele de romi (8,12%) și ruși lipoveni (8,03%).

Figura 2



Județul are o suprafață de 5.476 km² și se întinde pe câmpia dintre râul Siret și râul Prut, în partea de sud ocupă dealurile Podișul Central Moldovenesc, iar partea de nord este ocupată de Câmpia Moldovei. În partea de vest, județul este traversat de Culoarul Siretului și de fragmente ale Podișului Fălticeniilor.

Evoluția ascendentă a numărului locuințelor și fondului locativ a condus inevitabil la creșterea suprafeței intravilane a orașului Targu Frumos, respectiv la extinderea cartierelor orașului.

Orașul este înconjurat de următoarele comune : Cucuteni, Strunga, Balțați, Băești, Ion Neculce, Costești și Balș.

Vecini :Localitatea Prigoreni 3,9 km Est, Razboieni, Ion Neculce 3 km SE, Buznea , Gănești 4,9 Km S-SE, Strunga 6,5 Km SV, Dădești 3,8 km, V-NV, Gura Văii 5,8 km, V-SV.

Figura 3



Proprietatea subiect a prezentei evaluări este parte a unei clădiri nerezidențiale cu destinație de spații medicale, ce este situată în zona centrală orașului Târgu-Frumos, foarte aproape de intersecția cu strada Ștefan cel Mare și Sfânt. Amplasarea clădirii în intravilanul orașului este foarte bună, facilă prin accesibilitate, strada Petru Rareș asigurând legătura Drumurilor Naționale către municipiile Botoșani și Iași. În zonă se găsesc construcții rezidențiale cu regim mixt de înălțime și spații comerciale la parterul blocurilor.

Dotări edilitare ale zonei:

- Rețea energie electrică
- Rețea apă potabilă
- Rețea gaz natural
- Rețea canalizare
- Rețele telecomunicații ș.a.
-

3.2. Informații despre amplasament, descrierea terenului

Policlinica Dr.Titu Scântee din Târgu-Frumos din care face parte imobilul evaluat este amplasată pe o suprafață de teren de 737 mp, aflat în proprietatea publică a U.A.T. Târgu-Frumos.

3.3. Descrierea amenajărilor

Spațiul evaluat face parte dintr-o clădire colectivă de spații medicale, cu regim de înălțime P+2E. Conform planului Relevu al imobilului evaluat, cele patru încăperi au următoarele funcțiuni distincte:

- Încăperea nr. 18 – Laborator
- Încăperea nr. 19 – Laborator
- Încăperea nr. 20 – Hol
- Încăperea nr. 21 - Laborator

Cabinet medical

Clădire categorie de utilizare nerezidențială

Denumire: Cabinet medical pediatrie

Utilizare: Pediatrie

Adresă: str. Petru Rareș, nr. 58, parter, încăperile nr.18, 19, 20 și 21

Tip clădire: Bloc din beton armat

Subgrupa : Construcții ocrotirea sănătății

Stare tehnică: bună

Mediu de folosință: normal

PIF: 1980

Suprafata utilă: **31,11 mp**

Regim de înălțime clădire: P+ 2E

Structura: cadre din beton armat și zidărie portantă din cărămidă, planșeu din beton armat peste nivele, acoperiș tip șarpantă din lemn, învelitoare din țiglă metalică

Conform solicitărilor proprietarului construcția a fost evaluată cu finisajele /dotările initiale (fără îmbunătățirile aduse de concesionar)

Finisaje interioare: faianță, varuri lavabile, pardoseli mozaic ,.

Finisaje exterioare: tencuieli mortar și var, finisat cu stropi din piatră, tâmplărie din lemn

Instalații: electrice, sanitare (minimale), termice, comunicații

Suprafata utilă totală = 31,11 mp

3.4. Descrierea situației juridice

Imobilul evaluat se află în proprietatea Oraș Târgu-Frumos și conform Extrasului de Carte Funciară nr. 60219-C2-U33 / 26.04.2018 și este liber de sarcini.

Dreptul de proprietate asupra imobilului supus evaluării este *deplin*.

Capitolul IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

4.1. Definirea pieței. Generalități

Piața se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact, cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, *piața imobiliară* nu se autoreglează, ci deseori este influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare poate tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, astfel fiind posibil ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre *prețul de tranzacționare* sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

4.2. Definirea pieței specifice

Piața imobiliară specifică proprietății analizate este piața spațiilor destinate utilizării medicale, proprietate generatoare de venit în orașul Târgu-Frumos, zona centrală.

Natura zonei: Zonă mixtă de blocuri cu regim de înălțime, P+2E și P+4E și spații comerciale. Din punct de vedere economic și social zona este în ușoară creștere. Piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a spațiilor comerciale situate în zone centrale sau la parterul blocurilor vechi P+4E.

4.3. Oferta de proprietăți similare

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

Oferta de spații în zona studiată este mai mică decât cererea. Spațiile disponibile se închiriază înainte de a ajunge pe piață.

Ofertele diferă în funcție de suprafață, de vadul comercial, de poziționarea față de drumurile principale și utilitățile publice.

Oferta de spații de închiriat similare în zonă este situată între 3-12 euro/mp.

4.4. Cererea solvabilă

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

Pentru că pe piața imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. În cadrul proprietății studiate, criza sanitară din ultimii 2 ani a determinat o creștere a cererii pentru spații medicale (farmacii, cabinete medicale)

4.5. Echilibrul pieței. Previziuni

Având în vedere cele prezentate anterior, la nivelul pieței imobiliare specifice există o creștere a cererii față de ofertă în mediul urban, astfel că prețurile proprietăților imobiliare au cunoscut în ultima perioadă de timp o tendință de creștere a prețurilor de tranzacționare/ofertare, inclusiv pe segmentul de piață ce înglobează proprietatea imobiliară în speță.

Capitolul V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Definiție

Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit.

SEV 2020

Pentru ca o proprietate să posede *cea mai bună utilizare*, trebuie ca acea utilizare să îndeplinească patru caracteristici: fizic posibilă, permisă legal, financiar fezabilă și să dețină cea mai mare valoare a proprietății.

Cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare din diferite variante posibile. Cea mai bună utilizare constituie baza de pornire și influențează ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber:

Analizând trendul pieții am constatat că pe terenurile vecine au fost edificate sau sunt în curs de edificare preponderent construcții cu destinație mixtă – această utilizare este fizic posibilă, este permisă legal și prezintă fezabilitatea maximă, în concluzie cea mai bună utilizare a terenului presupus liber este dezvoltarea unei clădiri de servicii medicale.

Având în vedere considerentele de mai sus, **cea mai bună utilizare a proprietății este utilizarea actuală (cabinet medical).**

Capitolul VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

SEV

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii, adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite de "SEV 100 - Cadru general" sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiul economic al prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare, reale sau observabile, încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Pentru determinarea valorii de piață a spațiului (cabinet medical), a fost utilizată:

- ✓ Abordarea prin venit

6.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferte pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru *estimarea valorii de piață*.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile, se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Analiza comparativă este termenul folosit pentru a identifica procesul ce utilizează fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparațiilor relative.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele dintre proprietăți, care afectează într-un fel sau altul valoarea acestora. Diferențele și asemănările ar putea apărea în ceea ce privește dreptul de proprietate evaluat, motivația cumpărătorului și a

vânzătorului și tranzacțiile recente de proprietăți imobiliare similare din zona studiată, preluate din publicațiile de specialitate sau din paginile web ale companiilor imobiliare. (vezi Anexa nr. 3).

Analiza comparativă se poate realiza pe criterii cantitative – analiza pe perechi de date și/sau criterii calitative – analiza comparațiilor relative. În cazul de față, date fiind natura și relevanța informațiilor de piață culese, s-a recurs la analiza pe perechi de date.

Analiza pe perechi de date este o tehnică cantitativă, care se bazează pe studiul relațiilor indicate de datele pieței, fără a recurge la cuantificare. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează tranzacții comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale, față de proprietatea evaluată.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese, urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Abordarea prin comparația vânzărilor reprezintă o analiză prin care valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare ori sunt contractate.

Aplicarea metodei este facilitată de informațiile furnizate de agențiile imobiliare, site-uri web specializate și publicații locale, care prezintă informații privind oferte de proprietăți imobiliare.

În cadrul acestui raport de evaluare nu s-a aplicat această metodă, întrucât nu s-au găsit informații publice relevante aplicării metodei.

6.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției, a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- ◆ Construcții noi sau relativ nou construite
- ◆ Construcții mai vechi, cu condiția să fie date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora
- ◆ Construcții aflate în faza de proiect

◆ Construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea proprietăților imobiliare sunt *metoda comparațiilor unitare*, *metoda costurilor segregate* și *metoda devizelor*.

În cadrul acestui raport *nu s-a aplicat metoda costului de înlocuire*, întrucât proprietatea imobiliară supusă evaluării este reprezentată de un imobil cu funcțiune "cabinet medical".

Deprecierea

Reprezintă pierderea de valoare față de costul de înlocuire / reconstrucție, datorită unor cauze fizice, funcționale sau externe. Teoretic, deprecierea poate începe să se acumuleze de la finalizarea construcției, chiar dacă reprezintă "cea mai bună utilizare".

Deprecierea este de fapt diferența între costul de reconstrucție sau de înlocuire a construcției și valoarea de piață a acesteia. Există cinci tipuri de depreciere care pot afecta o clădire:

Uzura fizică recuperabilă - se estimează în cazul elementelor ce necesită reparații la data evaluării, cuantificându-se prin costul de readucere a elementului analizat la starea normală.

Uzura fizică nerecuperabilă - se referă la elementele deteriorate fizic, care din diferite motive nu pot fi corectate în prezent – se aplică la diferența dintre costul de înlocuire/reconstrucție și costul de eliminare a uzurii fizice recuperabile (se aplică pentru elemente cu viață scurtă, respectiv pentru elemente cu viață lungă).

Neadekvarea funcțională recuperabilă - reprezintă o pierdere în valoare, datorită deficiențelor de concepție sau proiectare a clădirii, de schimbările în timp referitoare la aspectul clădirii, de materialele sau standardele de construcții.

Neadekvarea funcțională nerecuperabilă - în general, se regăsește în supra-dimensionări, inadecvare de stil și/sau de instalații, inclusiv facilități tehnice.

Deprecierea externă (economică) - poate fi temporară și presupune diminuarea utilizării unei clădiri datorită unor influențe negative din mediul extern al clădirii; de obicei este nerecuperabilă.

Durata de viață economică este perioada de timp în care construcția contribuie la valoarea proprietății imobiliare.

Calculul deprecierii se realizează ca raport, vârsta efectivă / durată de viață utilă, multiplicat cu costul de înlocuire brut.

6.3. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare.

Aplicarea metodei presupune analiza datelor privind veniturile și cheltuielile aferente unei proprietăți acolo unde există o piață activă a închirierilor.

Aplicarea abordării prin venit constă în două etape: (1) estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare care include clădirea subiect, precum și aportul terenului aferent acesteia; și (2) alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare obținută în etapa (1), între valoarea clădirii și valoarea terenului.

Abordarea prin venit va fi aplicată pentru evaluarea proprietăților imobiliare închiriate și pentru proprietățile imobiliare pentru care există o piață activă a închirierilor. Prin piață activă a închirierilor se înțelege existența a cel puțin trei comparabile închiriate la data estimării valorii proprietății.

În cazul unei proprietăți imobiliare închiriate la data evaluării, al cărei nivel al chiriei este diferit de chiria de piață, în raportul de evaluare se va utiliza chiria de piață. În cazul în care nu există informații de piață comparabile, abordarea prin venit nu se va aplica.

În urma informațiilor obținute de către evaluator referitor atât la nivelul chiriilor percepute de către proprietarii chiriașilor pentru imobile similare cât și a ofertelor de vânzare a unor proprietăți având aceeași destinație putem concluziona :

1. Nivelul chiriilor percepute se situează în jurul valorii de:

5 - 14 euro/mp/lună, în zona analizată.

Exemple:

- <https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-de-inchiriat-IDf6NKm.html> 9 euro/ mp Su - 100 mp Tel : 0744 242 212,
– Ovidiu

- <https://www.olx.ro/d/oferta/de-inchiriat-spatiu-comercial-50-mp-ultracentral-targu-frumos-IDfqISY.html> Su=50 mp, 6 euro/mp Tel: 072 897 8900
- Spațiu de inchiriat 160 mp – Targu-Frumos 5 euro/mp tel 0750 628 217

Ținând cont că în clădirea Policlinicii există un spațiu similar închiriat la 8 euro/mp/lună,

$$\text{VNB} = 8 \text{ euro/mp} * 31 \text{ mp} * 12 \text{ luni} = 2976 \text{ euro/an}$$

Considerăm :

- influența gradului de neocupare : 10 % = 297 euro/an (2)
- cheltuieli anuale (impozite, curățenie) = 100 euro/an (3)

Unde VNB = venit net brut

$$\text{VNE (venit net estimat)} = 2976 \text{ euro} - 297 \text{ euro} - 100 \text{ euro} = 2579 \text{ euro/an}$$

Vom lua în considerare o rata de capitalizare de 9 % (RCB= 9 %)

În acest caz , valoarea proprietății analizate- compusă din imobil si teren aferent este de :

$$\text{V proprietate} = 2579 / 0,09 = 28\ 655 \text{ euro}$$



Capitolul V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Analiza rezultatelor

Valorile rezultate în urma aplicării abordărilor de evaluare selectate sunt următoarele:

◆ abordarea prin venit - 28 655 euro

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor.**

Adecvarea

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, în privința scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate, dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul ***criteriul adecvării***, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate și scopul evaluării, este ***metoda capitalizării venitului*** în cazul abordării prin venit. Această metodă îndeplinește ***criteriul preciziei, criteriul cantității și calitatea informațiilor.***

5.2. Concluzii asupra valorii

Pe baza atât a informațiile deținute (cantitatea și calitatea acestora), a adecvării abordărilor prezentate, cât și a *principiului prudenței* adecvat scopului evaluării, valoarea rezultată este :

28 655 EURO

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este *abordarea prin venit*, în urma aplicării căreia valoarea de piață proprietății a fost estimată la (rotunjit):

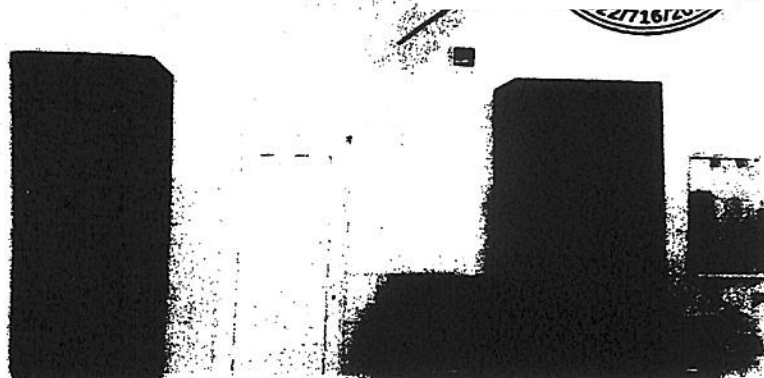
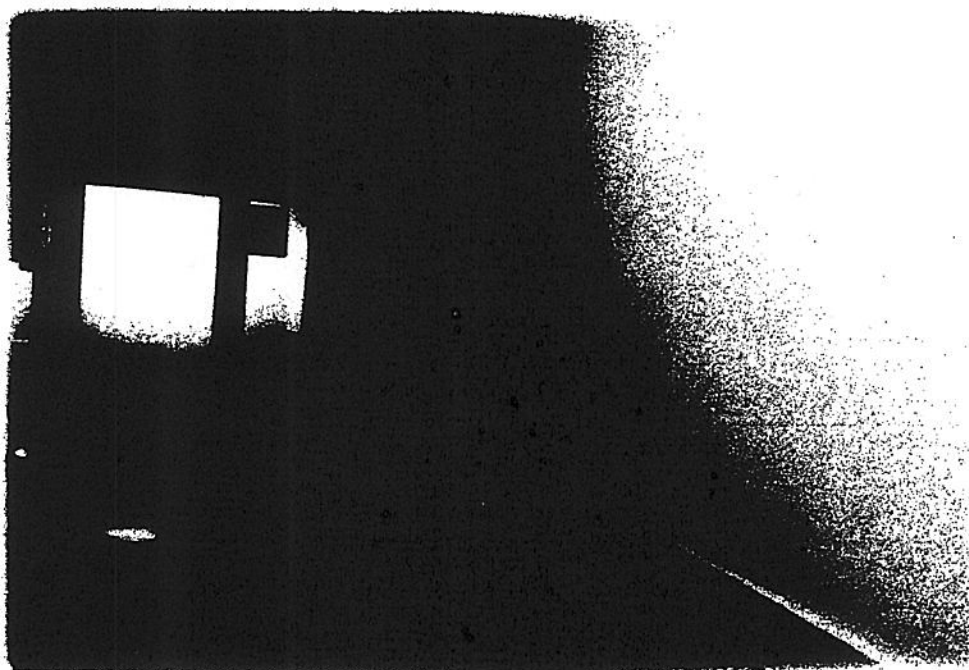
28 655 EURO, echivalentul a 141 700 RON.

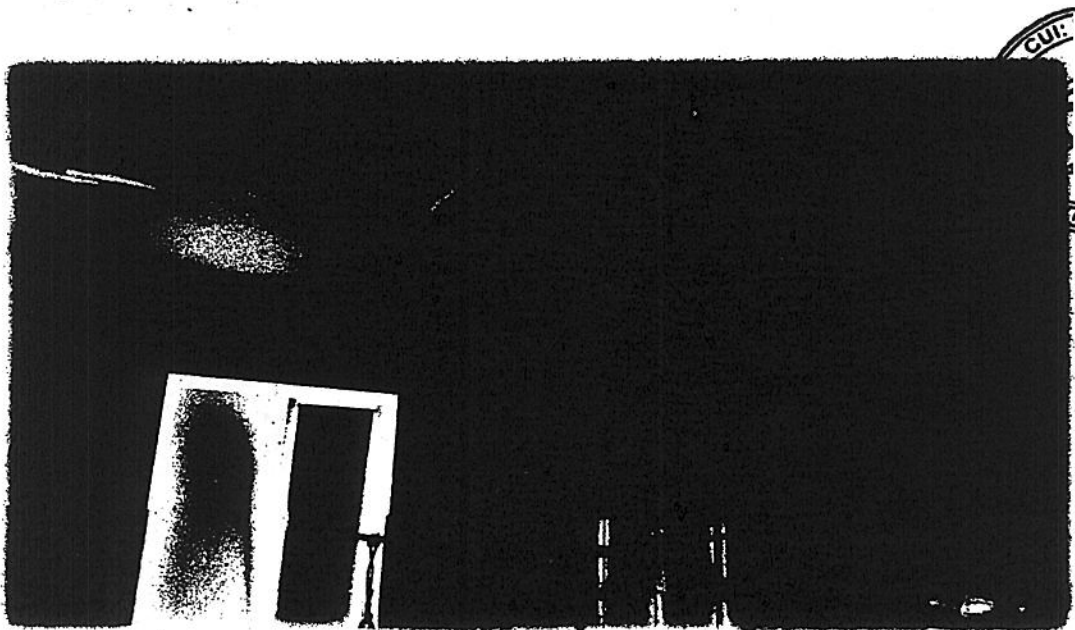
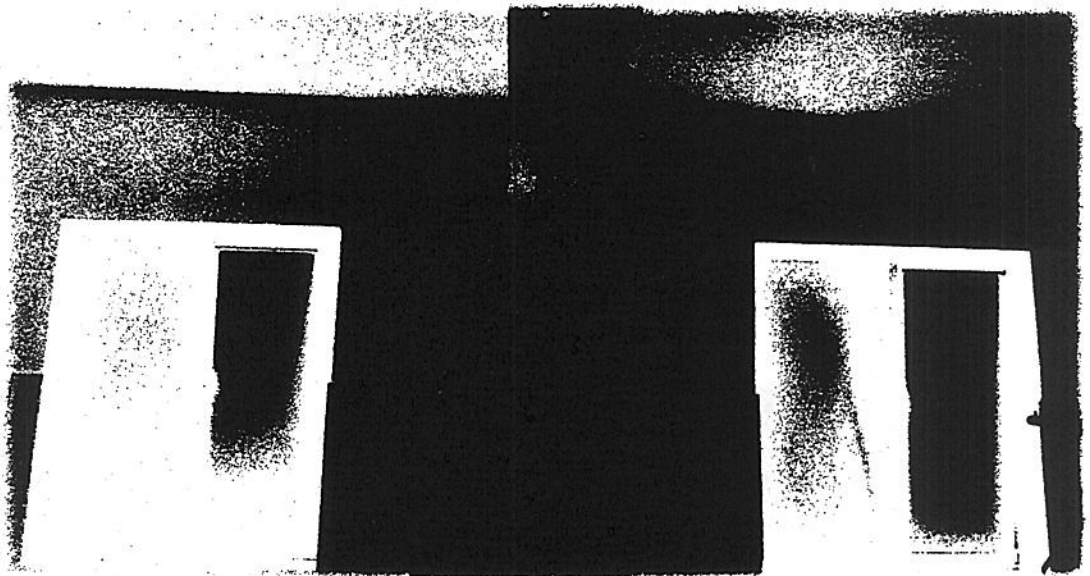
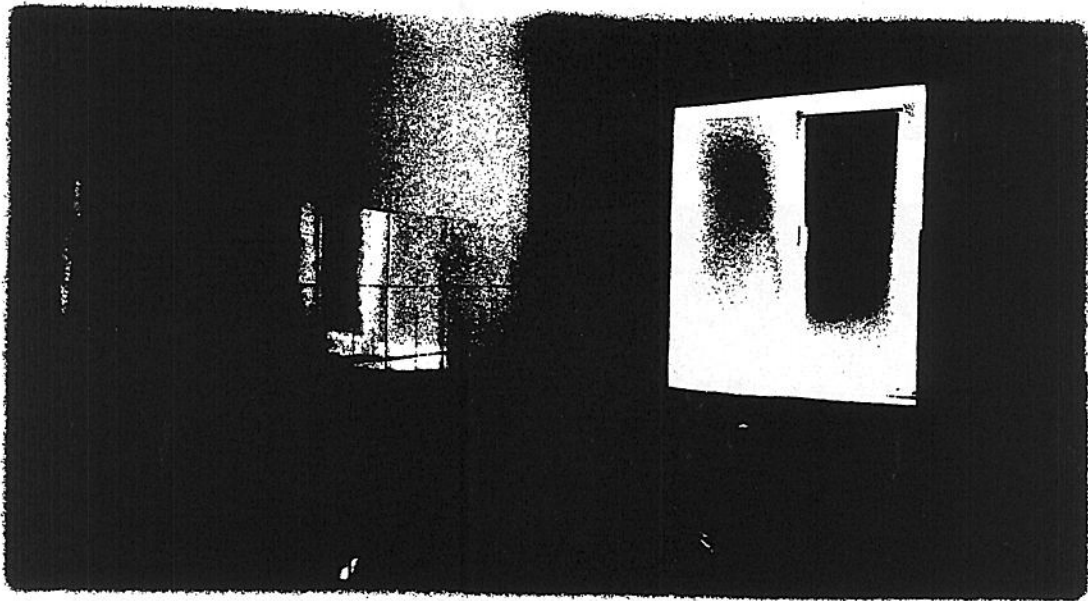
S-a aplicat cursul valutar de 4,9451 LEI/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării 07.07.2022.



Capitolul VI. ANEXE

Anexa nr.1 - Fotografii ale proprietății





CU:
716/2017

Anexa nr. 2 - Anunțuri închiriere spații – abordarea prin venit

1. Spațiu comercial - 50 mp – 6 euro / mp

Postat 02 iulie 2022

De închiriat spațiu comercial 50 mp ultracentral
Târgu Frumos

290 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma Suprafata utila: 50 m²

DESCRIERE

De închiriat spațiu comercial 50 mp ultracentral oraș Târgu Frumos.

Spațiul este dotat cu centrala termică și toate utilitățile, pardoseala din gresie dispune și de toaleta izolată exterioară polistiren

Situat în spate la Cec BANK Târgu Frumos.

ID: 228014112 Vizualizări: 1581 Raportează

2. Spațiu 160 mp – 5 euro / mp

romimo.ro

Contul meu Favorite Agentii + Adaugă agent

3 / 3

Distribuie anunțul pe

Specificatii

Suprafata utila 160 0 m²

Descriere

Spațiul este situat în Orașul Târgu-Frumos în apropiere de Carrefour
Suprafata utila 160mp
Dispune de trei căi de acces

0750628217

Anunțuri recomandate

3. Spațiu 100 mp - 9 euro / mp

Postat 04 ianuarie 2022



Spatiu de Inchiriat!

44 lei Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 100 m²

Descriere

Închiriem spatiu situat într-o zona cu potențial, aflat în apropierea policlinicii și a grădiniței!

100mp

ID: 223266238

Vizualizări: 1469



Raportează



Ovidiu

Pe OLX din august 2017

Activ azi la 09:24



074 424 2212

Anexa nr. 3 - Documente

Președinte de ședință,
Consilier local,
Drobotă Tudorel- Mihăiță



Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general al orașului
Valache Arghir Gabriel