

RAPORTUL DE EVALUARE

OBIECTUL EVALUARII:

**STABILIREA CHIRIEI LA VALOREA DE PIATA
PENTRU SPATIUL CU DESTINATIA „OFICIU” DIN CADRUL
DISPENSARULUI MEDICAL
Ilva Mica**

**Proprietar:
Comuna Ilva Mica , str. Principala, nr.200-Ilva Mica
Judetul Bistrita-Nasaud**

Cuprinsul Raportului:

Nr. crt.	Denumire capitol	Pag
1.	PARTEA ÎNTĂI – INTRODUCERE	
1.1.	Sinteza Raportului	4
1.2.	Certificarea evaluatorului	5
2.	PARTEA A DOUA - TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	
2.1.	Identificarea evaluatorului și competențele acestuia	6
2.2.	Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați	6
2.3.	Scopul evaluării	6
2.4.	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.	6
2.5.	Tipul valorii	6
2.6.	Data evaluării	7
2.7.	Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	7
2.8.	Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea	7
2.9.	Ipoteze și ipoteze speciale	7
2.10.	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
2.11.	Declarația de conformitate	8
2.12.	Moneda valorii definite. Modalități de plată	9
3.	PARTEA A TREIA – PREZENTAREA DATELOR	
3.1.	Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	9
3.2.	Descrierea situației juridice	9
3.3.	Descrierea terenului	9
3.4.	Descrierea amplasamentului	9
3.5.	Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare	10
3.6.	Istoricul proprietății subiect (teren intravilan liber)	10
3.7.	Date privind impozitele și valorile de impozitare	10
4.	PARTEA A PATRA - ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	
4.1.	Definirea pieței specifice a proprietății (teren intravilan liber)	10
4.2.	Analiza cererii	10
4.3.	Analiza ofertei	11
4.4.	Analiza echilibrului pieței	11
5.	PARTEA A CINCEA - ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.	
5.1.	Definiția conceptului de cea mai bună utilizare	11
5.2.	Analiza celei mai bune utilizări a terenului intravilan liber (a proprietății subiect)	11
6.	PARTEA A ȘASEA – EVALUAREA PROPRIETĂȚII	
6.1.	E evaluare a terenului	12
6.2.	Evaluarea chioscului	13
7.	PARTEA A ȘAPTEA - ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZII ASUPRA VALORII	
7.1.	Analiza rezultatelor	13
7.2.	Concluzii	13
	ANEXE :	14-16

PARTEA ÎNTÂI INTRODUCERE

1.1.Sinteza Raportului:

Solicitant :

Primaria Ilva Mica, str. Principala , nr.200, Ilva Mica, jud. Bistrita-Nasaud, Cod fiscal: 4427030.

Obiectivul supus evaluării:

Stabilirea valorii de piata a chiriei pentru Spatii cu destinatia de „Oficiu” in suprafata de 28 mp ,din cadrul Dispensarului Medical Ilva Mica, str. Somesului, nr.125.

Proprietar:

Comuna Ilva Mica, str. Ilvei, nr.22, jud. Bistrita-Nasaud.

Beneficiarul raportului:

Comuna Ilva Mica, str. Principala, nr.200, jud. Bistrita-Nasaud.

Categoria localitatii: – Sat centru de comuna.

Amplasarea în cadrul comunei :- zona a-I-a.

Utilitatea actuală: -Cabinete medicale-Constructie noua..

Potențialul zonei în concordanță cu specificul imobilului evaluat :- Bun.

Obiectiv cu piața limitată: -Da .

Scopul evaluării :

Scopul evaluării este stabilirea valorii de piata a chiriei in vederea inchirierii de către Consiliul local al comunei Ilva Mica.

Abordări utilizate în evaluare :

-Abordarea prin piata-Metoda comparatiilor directe.

Data evaluării :

-Data evaluării :21.03.2023 ;

-Data inspecției proprietății:16.03.2023 ;

-Data întocmirii raportului de evaluare: 21.03.2023.

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A CHIRIEI:

Nr.crt.	Denumire spatiu	Suprafata-mp	Chirie luna/mp		Chirie /luna/spatiu	
			EUR	LEI	EUR	LEI
0	1	2	3	4	5=2x3	6=2x4
1	Oficiu -Dispensar medical	37.10	6,50	32	241	1187

Rotunjim valoarea din col. 6-Chiria lunara =1.200 LEI.

Evaluator autorizat ANEVAR

Bistrita



21.03.2023

1.2. Certificarea evaluatorului:

Subsemnatul Ciornei Mihai, în calitate de membru ANEVAR, cu Legitimația nr.11483 valabilă de la data de 01.01.2023, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

Afirmațiile susținute de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.

Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele speciale menționate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.

Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.

Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022 și Codul de etică al profesiei de evaluator.

La elaborarea prezentului raport, nu am primit asistență din partea niciunei persoane.

Evaluator autorizat ANEVAR
Ciornei Mihai



PARTEA A DOUA - **TERMENII DE REFERINTĂ AI EVALUĂRII:**

2.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia:

Evaluator autorizat ANEVAR Ciornei Mihai, cu domiciliul in Bistrita, str. Turnului, nr.8, posesor al Legitimatiei nr. 11483, eliberata de ANEVAR, valabila pentru anul 2023, avand competente pentru Evaluari Proprietati Imobiliare, am intocmit prezentul Raport de evaluare in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022.

2.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati:

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit la cererea clientului Comun Ilva Mica, , jud. Bistrita-Nasaud, Cod fiscal: 4427030, in calitate de proprietar.

Utilizatori desemnati: Comuna Ilva Mica, jud. Bistrita-Nasaud, Cod fiscal: 4427030, Consiliul Local.

2.3. Scopul evaluării:

Stabilirea valorii de piata a chiriei in vederea inchirierii de către Consiliul local al comunei Ilva Mica, a spatiului „Oficiu” cu suprafata de 37.10 mp, din care :sala oficiu=19.50 mp, hol=3.58 mp, vestiar=5.77 mp si grup sanitar=8.25 mp, situate in incinta Dispensarului Medical,

2.4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.

Spațiile mai sus amintite fac parte din imobilul "Dispensar Medical" situat în localitatea Ilva Mica ,str. Somesului, nr.125, județul Bistrița-Năsăud, identificat în CF 28324, nr.cad.28324-C1, proprietate privata a Comunei Ilva Mica.

Dreptul de proprietate:

Conform CF 28186, nr.cad.28186-C1, prorprietate privată a Comunei Ilva Mica si documentatiei puse la dispozitie de client.

2.5. Tipul valorii:

Scopul evaluării determină tipul valorii care trebuie ales. Scopul evaluării este determinarea valorii chiriei de piata pentru inchiriere .

2.6. Data evaluării:

Data evaluării: 21.03.2023.

Inspectia proprietății s-a efectuat la data 16.03.2023 în prezența reprezentantilor clientului.

Data întocmirii raportului de evaluare: 21.03.2023 .

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării:

La elaborarea prezentei lucrări s-au folosit:

- Date culese cu ocazia examinării în teren a imobilului.
- Date culese și sistematizate privind nivelul cererii și ofertei locale pentru chirii la acest tip de imobil;
- Informațiile furnizate de proprietar privitoare la constructie(act de dobândire, extras de CF, schița, etc.) ;
- Informații obținute prin contactarea reprezentanților unor UAT-uri privind tranzacții sau oferte de chirii similare; contactarea unor utilizatori ai anunțurilor ;
- Publicațiile de profil, locale și naționale, privind piețele specifice ce influențează valoarea , în principal piața construcțiilor și piața imobiliară („Piața de la A la Z”), revista „Valoarea”;
- Informațiile existente pe site-urile www.olx.ro, www.imobiliare.ro/ și site-urile agențiilor imobiliare .
- Bibliografia de specialitate în domeniul evaluării.

2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea:

-Lucrări de specialitate in domeniul evaluării: surse teoretice, acte normative și rapoarte de evaluare cu domeniu apropiat.

Se menționează în mod special:

-Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;



- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
- Date de pe siturile UAT-urilor.

2.9. Ipoteze si ipoteze speciale:

Conform standardului SEV 100/2022, ipotezele și ipotezele speciale sunt date de tipul adecvat al valorii, definit în funcție de scopul evaluării.

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat.

Solicitarea clientului de a determina valoarea de piață a chiriei, s-a realizat în următoarele ipoteze:

2.9.1. Ipoteze uzuale :

- Dreptul de proprietate asupra terenului și construcțiilor de evaluat este *absolut*, fără restricții, așa cum rezultă din extrasul de CF mai sus menționat.
- Evaluatorul nu a întreprins investigații suplimentare pentru certificarea drepturilor de proprietate înscrise în documentul prezentat.
- Suprafața spațiilor este aceea preluată din documentația, pusă la dispoziție de către client.
- Pe teren nu s-au observat discrepante față de dimensiunile din documente, nu s-au făcut măsurători suplimentare pentru detalierea unor aspecte.
- Nu s-a apelat la informații furnizate de către terți.
- Evaluarea s-a realizat în ipoteza că nu există caracteristici ascunse sau neaparente ale construcțiilor. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea caracteristici sau pentru efectuarea studiilor necesare pentru a le descoperi.
- Situația juridică actuală a proprietății subiect a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii de piață în vederea valorificării.
- Zona de amplasare a imobilului exclude existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care să afecteze valoarea proprietății analizate sau a celor învecinate.
- Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva, iar evaluatorul nu a fost informat de existența vreunei inspecții sau raport de specialitate care să indice prezența contaminanților sau a altor materiale periculoase. 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 următoare.
- Este considerat un nivel optim de funcționare al utilităților existente în zona proprietății subiect, fără disfuncționalități la momentul inspecției.
- Estimarea valorii de piață a chiriei s-a realizat numai în baza informațiilor avute la dispoziție.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

2.9.2. Ipoteze speciale :

Nu există ipoteze speciale.

2.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare:

- Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării sau evaluatorului verificator.
- Conținutul acestui raport este confidențial iar evaluatorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute în standardele de evaluare sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport.



-Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, alții decât clientul, sau altor persoane, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

-Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

-Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

-Evaluatorul nu poate fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată, decât dacă au fost făcute inițial angajamente scrise în această privință.

-Niciuna din părțile raportului, în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului, nu vor fi difuzate public prin reclame, relații publice, știri, agenții de vânzare, sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

-Orice estimare a valorii conținute în raport se aplică așa cum este prezentată, orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționale, altfel decât aceste valori estimate și prezentate în raport, va invalida valorile estimate.

-În pregătirea evaluării au fost folosite doar acele date și specificații avute la dispoziție. Prin urmare analiza trebuie supusă unei revizuirii dacă acestea s-ar schimba.

Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață și sunt influențate de existența unor activități economice în aria de piață. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse modificărilor în funcție de evoluțiile viitoare.

2.11. Declarația de conformitate:

În calitate de membru ANEVAR, declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările din Standardelor de evaluare a bunurilor imobiliare din 2022, cu respectarea ipotezelor/ipotezelor speciale și a prevederilor din Codul de etică al profesiei al profesiei de evaluator autorizat.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client. În felul acesta, subsemnatul, în calitate de elaborator al raportului, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile consemnate în prezentul raport de evaluare.

Nu există alte ipoteze/ipoteze speciale de lucru în afara celor prezentate la pct.2.9.

Precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor față de proprietatea ce face obiectul prezentei evaluări.

2.12. Moneda valorii definite. Modalități de plată:

Valoarea chiriei de piață estimată în raport este exprimată în lei și în euro, la cursul de schimb al BNR de 4,9219, valabil la data de, 20.03.2023.

PARTEA A TREIA **PREZENTAREA DATELOR**

3.1.Date despre aria de piață, oras, vecinătăți și localizare:

Comuna Ilva-Mică este așezată pe valea Someșului Mare, la confluența lui cu râul Ilva, într-o zonă așezată pe linia dintre Carpații Orientali vulcanici și Piemonturile Transilvaniei și anume în partea vestică a munților Bârgăului. Ea se întinde pe o suprafață de 6 km. în lungime și 3 km. de-a lungul văii Ilva și a văii Someșului.

Vecinii comunei Ilvei-Mici: spre vest, la o distanță de 5 km se mărginește cu comuna Feldru, la sud cu comunele Josenii-Bârgăului și Livezile, spre nord peste dealuri pe Someș, în amonte, cu orașul Sângeorz-Băi, la o distanță de 7 km, în est cu satul Poiana-Ilvei 9 km și Ilva-Mare, iar în sud-est cu comuna Leșu.

Comuna Ilva-Mică are o suprafață totală de 5.035 ha teren.

Agricultura și zootehnia sunt activitățile de bază din comună. Există forță de muncă disponibilă, ceea ce încurajează investițiile aici, mai ales că zona este declarată zonă defavorizată, ceea ce înseamnă facilități suplimentare investitorilor care creează locuri de muncă.

În zonă se află :

- Rețea de transport în comun în apropiere, cu mijloace de transport suficiente ;
- Unități de învățământ ;
- Instituții de cult ;

- Rețea de energie electrică;
- Rețea de apă;
- Rețea urbană de canalizare;
- Rețea urbană de telefonie;

3.2. Descrierea situației juridice:

Spatiile fac parte din imobilul "Dispensar Medical" și sunt consemnate în patrimoniul privat al comunei Ilva Mica.

Față de cele prezentate mai sus, rezultă că proprietarul deține un drept absolut asupra clădirilor, respectiv dreptul de posesie, dreptul de folosință și dreptul de a dispune de bunuri.

3.3 Descrierea terenului:

Nu este cazul.

3.4. Descrierea construcției și amenajărilor:

Clădirea menționată mai sus este construită cu pereți exterior din zidărie de cărămidă în grosime de 30 cm, izolați cu polistiren și pereți interior din cărămidă și BCA, pe o fundație continuă din beton.

Caracteristicile clădirii sunt următoarele :

a.Structura de rezistență:

-Fundație continuă din beton cu structura de rezistență din zidărie de cărămidă.

3.5. Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare:

În urma inspecției în teren a proprietății imobiliare nu s-au determinat bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.

3.6. Istoricul proprietății subiect .

Proprietatea subiect a intrat în posesia actualului proprietar prin Actul Administrativ HCL nr. 43, din 26/05/2021 emis de PRIMĂRIA COMUNEI Ilva Mica , notat în CF nr.28324-Ilva Mica.

3.7.Date privind impozitele și valorile de impozitare.

Nu am determinat date privind impozitarea.

PARTEA A PATRA

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE:

4.1. Definirea pieței specifice a proprietății :

Analiza pieței reprezintă procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu. Prin analiza pieței se poate determina dacă există o piață pentru proprietatea imobiliară analizată (proprietate ce are o anumită utilizare), sau dacă există premisele conformării în viitor a pieței la o utilizare viitoare (propusă). Practic, *obiectivul* analizei de piață este acela de a verifica *dacă există dovezi* ale unei piețe *relativ active* pentru utilizarea în cauză, iar procedura de analiză a pieței este aceeași, atât pentru proprietățile imobiliare existente, cât și pentru cele aflate în fază de proiect.

Piața imobiliară este un grup de persoane sau firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții de pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii. Pentru definirea pieței specifice a proprietății subiect au fost examinați următorii factori :

1. *Tipul proprietății imobiliare:* Construcție amplasat într-o zonă rurală;

2. *Caracteristicile proprietății imobiliare :*

Caracteristicile terenului și construcțiilor evaluate prin prezentul raport sunt prezentate mai sus, la pct. 3.3 și 3.4

3. *Aria de piață –definită din punct de vedere geografic sau al localizării.*

Zona în care este amplasat terenul, este descrisă la pct.3.1 – „Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare”.

Având în vedere considerentele de mai sus, aria de piață pe care o analizăm este o arie locală, și corespunde unei vecinătăți a centrului rural.

4.2. Analiza cererii.

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele cumpărătorilor. Analiza cererii presupune în primul rând identificarea utilizatorilor potențiali (persoane interesate să închiriere , etc.) pentru chioscuri și teren.

Cererea este în continuare afectată de situația economică generală din zona. Se poate menționa însă faptul că și în aceste condiții poate exista o cerere pentru închirierea acestui tip de proprietate.

4.3. Analiza ofertei :

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Oferta cuprinde practic un inventar al tuturor proprietăților competitive: vândute, oferite spre vânzare sau închiriate.

Oferta de spații, cu destinație similară cu aceea a proprietății subiect, este inexistentă în zona.

4.4. Analiza echilibrului pieței:

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare privind închirierea, în ultimii ani (perioada 2011 – 2019) raporturile s-au schimbat, piața imobiliară devenind o piață a cumpărătorului, comparativ cu perioada 2005-2010 când exista o piață a vânzătorului, raporturi care s-au schimbat pe fondul lipsei de capital și implicit a scăderii numărului de tranzacții imobiliare.

PARTEA A CINCEA - ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.

5.1. Definiția conceptului de cea mai bună utilizare:

Cea mai bună utilizare (CMBU) este un concept fundamental format și utilizat pe orice piață imobiliară.

Cea mai bună utilizare este definită conform Standardelor de evaluare a bunurilor editia 2022 (Glosar) ca fiind „Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare „ . Analiza CMBU în cazul proprietății supuse evaluării chiriei prin prezentul raport este descrisă mai jos:

5.2. Analiza celei mai bune utilizări a proprietății subiect:

5.2.1. Utilizări probabile în mod rezonabil.

Utilizarea probabilă a proprietății este cea actuală.

Permisivitate legală: Pentru verificarea permisivității legale, menționez Extrasul de Cartea Funciară 28324 UAT Comuna Ilva Mica, Nr. cadastral 28324.

Posibilitatea fizică : Este posibilă de închiriat.

Fezabilitate financiară: Zona I, este posibilă și permisă financiar fiind integrată într-un proiect de modernizare a zonei.

Concluzii :

-Cea mai bună utilizare a proprietății evaluate este cea existentă.

PARTEA A ȘASEA : EVALUAREA PROPRIETĂȚII:

Având în vedere ca scopul evaluării este stabilirea valorii de piață a chiriei în vederea închirierii de către Consiliul local al comunei Ilva Mica..

6.1. Evaluarea chiriei terenului:

Nu se concesionează.

6.2. Estimarea valorii chiriei :

Conform Ghidului de evaluare GEV-630-Evaluarea bunurilor imobile, pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, voi asimila cu metodele și la determinarea chiriei. În determinarea chiriei se pot utiliza următoarele abordări:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii chiriei se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață. Închirierea urmează să se realizeze pentru spațiul „Oficiu”, în suprafața totală de 37,10 mp, din care:



Sala oficiu=19,50 mp; Hol =3,58 mp; Vestiar= 5,77 mp; Grup sanitar= 8,25 mp

6.2.1.Abordarea prin piata- Metoda comparatiei directe:

Conform standardului GEV 630/2022 – „ Evaluarea bunurilor imobile”, valoarea de piață a trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia (CMBU). Pentru estimarea valorii chiriei s-a aplicat metoda comparației directe, folosindu-se 3 comparabile, după cum urmează:

Comparabila 1.

Inchiriez spatiu comercial in Beclean pe Strada 1 Decembrie (langa Penny si spital), la pretul de 770 Eur/luna. Cu o suprafata de 110 mp utili, este situat la etajul intai al cladirii, este pretabil pentru activitati de birou, medicale sau comerciale. Spatiul dispune de 2 grupuri sanitare. Exista posibilitatea de dublare a suprafetei utile, la urmatorul nivel.

-Comparabila 2:

Ofert spre inchiriere spatiu , 27 mp toate utilitatile la pretul de 200 Eur/mp/luna, in Sangeorz Bai, Adresa, Str. Berzei 4.

Comparabila 3.

Ofert spre inchiriere spațiu, cu suprafața de 75mp, situat în bloc, construcție noua, la parter, intrare de pe hol,situat pe Str. Ion Prodan Nr 7, Năsăud, lângă Casa de Cultura, la pretul de 406 €/luna .

Pretabil pentru cabinet medical, spațiu birouri, saloane și altele.

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila C1	Comparabila C2	Comparabila C3
	Spatiu Dispensar Ilva Mica	Spatiu-Beclean	Spatiu Sangerz Bai	Spatiu Nasaud
Chirie Eur/mp/Luna		7.00	7.40	5.40
Ajustari specifice tranzactiei				
Tip comparabilă		Oferta	Oferta	Oferta
Ajustare pentru ofertă (% +/-)		0.00	0.00	0.00
Ajustare pentru ofertă		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat		7.00	7.40	5.40
Drepturi de proprietate transmise	fără sarcini	fără sarcini	fără sarcini	fără sarcini
Ajustare pentru drepturi de proprietate (% +/-)		0.00	0.00	0.00
Ajustare pentru drepturi de proprietate		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat		7.00	7.40	5.40
Conditii de finantare	Normale	similare	similare	similare
Ajustare pentru conditii de finantare (% +/-)		0.00	0.00	0.00
Ajustare pentru conditii de finantare		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat		7.00	7.40	5.40
Conditii de vanzare	piata libera	similare	similare	similare
Ajustare pentru conditii de vanzare (% +/-)		0.00	0.00	0.00
Ajustare pentru conditii de vanzare		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat		7.00	7.40	5.40
Cheltuieli imediat după inchiriere	Fără	Fără	Fără	Fără
Ajustare pentru cheltuieli (% +/-)		0.00	0.00	0.00
Ajustare pentru cheltuieli €		0.00		0.00

Preț ajustat		7.00	7.40	5.40
Condiții de piață (data tranzacționării)	Data evaluării	Data evaluării	Data evaluării	Data evaluării
Ajustare pentru condiții de piață (% +/-)		0.00	0.00	0.00
Ajustare pentru condiții de piață €		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat		7.00	7.40	5.40
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Ilva Mica	Beclean	Sangerz Bai	Nasaud
Ajustare pentru localizare (% +/-)		0.00	0.00%	0.00
Ajustare pentru localizare €		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat		7.00	7.40	5.40
Suprafata utila - mp(intre C1 si C3)	37.1	110	24	75
Ajustari pentru caracteristici fizice (%)		0.20	0.33	0.20
Ajustari pentru caracteristici fizice		1.40	2.44	1.08
Preț ajustat		8.40	9.84	6.48
Utilități en. el, gaz, apă, canal, tel	Existente	Existente	Existente	Existente
Ajustare pentru utilități (% +/-)		0.00	0.00	0.00
Ajustare pentru utilități €		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat		8.40	9.84	6.48
Finisaje	Superioare	Superioare	Superioare	Superioare
Ajustare pentru finisaje		0.00	0.00	0.00
Ajustare pentru finisaje €		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat		8.75	9.84	6.48
Caracteristici fizice	Spatiu Nou	Spatiu Nou	Spatiu Nou	Spatiu nou
Ajustari pentru caracteristici fizice (%)		0	0	0
Ajustari pentru caracteristici fizice(et.)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat		8.75	9.84	6.48
Caracteristici economice	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare caracteristici economice(% +/-)		0.00	0.00	0.00
Ajustare caracteristici economice €		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat		8.75	9.84	6.48
Cea mai buna utilizare (CMBU)	Activ. Medicale	Alte activitati	Alte activitati	Alte activitati
Ajustare pentru utilizare (% +/-)		0.00	0.00	0.00
Ajustare pentru utilizare		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat		8.75	9.84	6.48
Componente non-imobiliare	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustari non-imobiliare(% +/-)		0.00	0.00	0.00
Ajustare non-imobiliară		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat		8.75	9.84	6.48

Preț Lei	rotunjit	9.00	10.00	6.50
Ajustare totală netă-Lei		1.40	2.44	1.08
Ajustare totală netă (%)		20.00	33.00	20.00
Ajustare totală brută-Lei		1.40	2.44	11,000.00
Ajustare totală brută (%)		20.00	33.00	24.35
Pentru comparabila C3 s-a aplicat cea mai mica corectie totala bruta= 24,35%				

Pentru spatiile de inchiriat, avand in vedere specificul si destinatia proprietatii, propun a se considera pret de inchiriere 6,50,00 Eur/mp-afereant Comparabilei 3, cu cele mai mic procent de ajustari totale(24,35%).

PARTEA A SAPEA

ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZII ASUPRA VALORII

Analiza rezultatelor:

Sintetizând datele de mai sus, reiese pretul de inchiriere de 10 EUR/mp/ luna.

7.2.Concluzii

În urma aplicării metodelor de evaluare de mai sus, valoarea de piață estimată a chiriei pentru cele doua cabinete medicale, este cea determinată prin Metoda comparațiilor directe(Varianta nr.1), după cum urmează:

Nr.crt.	Denumire spatiu	Suprafata-mp	Chirie luna/mp		Chirie /luna/spatiu	
			EUR	LEI	EUR	LEI
0	1	2	3	4	5=2x3	6=2x4
1	Oficiu -Dispensar medical	37.10	6,50	32	241	1187

Rotunjim valoarea din col. 6-Chiria lunara =1.200 LEI.

La pct. 6.1 si 6.2 au fost prezentate motivele pentru care a fost selectată pentru evaluare metoda comparațiilor directe , cu mențiunea că au fost obținute și utilizate de către evaluator un număr mare de informații extrase de pe piață.

Aceste informații au fost coroborate cu inspecția amănunțită a proprietății subiect, cu inspecțiile exterioarele comparabilelor și cu documentele puse la dispoziție de clientul care a solicitat evaluarea, ceea ce a determinat calitatea și relevanța rezultatului.

Criteriile după care s-a ajuns la selectarea acestor valori sunt :

1. Adecvarea – ținând seama că scopul evaluării, este estimarea valorii de piața, în vederea organizării procedurilor de licitație publică cu oferte.
2. Precizia – consider că în cazul abordării prin metoda menționată, valoarea este mai aproape de realitatea pieții.

Valoarea nu includ TVA.

Preturile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile la data evaluării în următoarele condiții:

- preturile nu țin seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformare la cerințele legale;
- preturile sunt o predicție;
- preturile sunt subiective;
- preturile sunt o opinie asupra unei valori;

Analizând datele din prezentul raport, evaluatorul consideră că valorile, se încadrează în marja de credibilitate admisibilă.

Raportul de evaluare răspunde solicitării clientului.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport nu pot fi utilizate și copiate fără acordul scris al evaluatorului.

Anexe: Extras CF, Relevu plan parter.

Intocmit
Ciornei Mihai
Evaluator Autorizat ANEVAR

