

ZAHARIA-RUSU DAN P.F.A.
BOTOSANI, STR. UNIRII, NR.7, SC. B, AP.4
CIF: 21183873
NUMĂR LEGITIMAȚIE ANEVAR 17238
E-mail : zahariarusu@yahoo.com
Mobil : 0745.283.758

**RAPORT DE EVALUARE
A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
SITUATE ÎN
SATUL POIANA , COMUNA VORONA
JUDEȚUL BOTOȘANI**



CLIENT: COMUNA VORONA

EVALUATOR : P.F.A ZAHARIA-RUSU DAN -EXPERT EVALUATOR

- 31 IANUARIE 2023 -

CUPRINS

CUPRINS

Cap. 1. INTRODUCERE

- 1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI A CONCLUZIILOR
- 1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Cap. 2. PREMIZELE EVALUARII

- 2.1. OBIECTUL EVALUARII
- 2.2. ADRESA PROPRIETATII SI PARTICULARITATILE ZONEI
- 2.3. SCOPUL EVALUARII
- 2.4. CLIENTUL SI DESTINATARUL LUCRARI
- 2.5. BAZA DE EVALUARE
- 2.6. DATA EVALUARII, MONEDA DE REFERINTA SI CURSUL OFICIAL
- 2.7. ABORDARI DE EVALUARE UTILIZATE
- 2.8. SURSE DE INFORMARE UTILIZATE
- 2.9. CONDITII SI CIRCUMSTANTE LIMITATIVE
- 2.10. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. SITUATIA JURIDICA
- 3.2. AMPLASAMENT – LOCALIZARE
- 3.3. DESCRIEREA PROPRIETATII

Cap. 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

- 4.1. PIATA IMOBILIARA LOCALA – SCURTE CONSIDERAȚII
- 4.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE
- 4.3. ABORDARI DE EVALUARE UTILIZATE
 - 4.3.1. EVALUAREA CONSTRUCȚIEI –ABORDAREA PRIN VENIT
STABILIREA CHIRIEI LUNARE
- 4.4. SINTEZA REZULTATELOR
- 4.5. RECONCILIAREA REZULTATELOR, VALOAREA DE PIATA

Cap. 5. ANEXE

Cap. 1. INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI A CONCLUZIILOR

1. **Tipul proprietății:** Proprietate imobiliară – clădire cu destinații de centru de permanenta

2. **Localizare:** Comuna Vorona , județul Botoșani

3. **Proprietarul bunului:** Comuna Vorona

4. **Descrierea bunului:** Teren în suprafața de 2.901 mp , pe care sunt edificate 2 imobile din care doar una face obiectul închirierii (concesionării) , respectiv a imobilului intitulat ”Cabinete medicale Poiana” în vederea înființării unui centru de permanenta medicală, cealaltă construcție care are destinația de cabinete stomatologice nu face obiectul evaluării . Imobilul supus evaluării are numărul cadastral 52154 – C1 cu o suprafață construită de 175,20 m.p și o suprafață utilă de 108,59 mp, fiind situat în comuna Vorona, sat Poiana, parcela cadastrală nr. 668. Imobilul este proprietatea Comunei Vorona .

5. **Situația terenului:** teren în suprafața de 2.901 mp este detinut în cota exclusivă de Comunei Vorona , făcând parte din domeniul privat al comunei.

6. **Clientul :** COMUNA VORONA

7. **Destinatarul:** COMUNA VORONA

8. **Scopul evaluării:** Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare prezentate mai sus cu referire la stabilirea chiriei lunare pentru imobilul în suprafața utilă de 135,19 m.p. (108,59 m.p. + 26,60 m.p. – terasă acoperită) stabilindu-se o chirie lunară pe metru pătrat în Cabinete Medicale Poiana vederea închirierii către medicii din cadrul centrului de permanență medicală al localității ce se va înființa.

9. **Baza evaluării:** Valoarea de piață

10. **Dreptul evaluat:** Întregul drept de proprietate

11. **Data evaluării:** 31.01.2023

12. **Data raportului:** 01.02.2023

13. **Valori estimate:**

Valoare propusă pentru tariful de concesionare (închiriere):

$V_{\text{CONSTRUCȚIE M/P}} = 228 \text{ E} = 1.122,24 \text{ LEI}$

$V_{\text{CHIRIE /LUNA}} = 135,19 \text{ E} = 665,42 \text{ LEI}$

$V_{\text{CHIRIE M/P}} = 1,00 \text{ E} = 4,9221 \text{ LEI}$

N.B. Valoarea un cuprinde TVA

14. Cursul de schimb oficial la data evaluarii: 4,9221 RON/E

15. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

- Afirmatiile sustinute in acest raport sunt reale si corecte;
- Analizele,opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- Evaluatorul nu are nici un (sau daca are trebuie mentionat orice) interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nici un interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- Remunerarea (onorariul) evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior; (Raportul de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitarea venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui imprumut);
- In deplina cunostinta de cauza,analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele codului deontologici ale standardelor de evaluare;
- Certificam ca s-a efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare de catre ec. Zaharia Rusu Dan in 31 ianuarie 2023;
- Evaluatorul indeplineste cerintele adecvate de calificare profesionala ,in cadrul ANEVAR ;
- Certificam faptul ca evaluatorul este competent sa efectueze raportul de evaluare (are cunostintele si experienta necesara pe piata si pentru tipul de proprietate).

Evaluator autorizat:

Ec. ZAHARIA-RUSU DAN

Membru Titular ANEVAR – E.I.; E.P.I; E.B.M

Cap. 2. PREMIZELE EVALUARII

2.1. OBIECTUL EVALUARII

Obiectul prezentului raport de evaluare, este o proprietate imobiliara, compusa din teren în suprafata de 2.901 mp , pe care sunt edificate 2 cladiri din care doar una face

obiectul închirierii(concesionării) , respectiv a imobilului intitulat ”Cabinete medicale Poiana” în vederea înființării unui centru de permanenta medicală, cealalt imobil care are destinația de cabinete stomatologice nu face obiectul evaluării . Imobilul supus evaluării are numărul cadastral 52154 – C1 cu o suprafață construită de 175,20 m.p și o suprafață utilă de 135,19 m.p. (108,59 m.p. + 26,60 m.p. – terasă acoperită), fiind situat in comuna Vorona, sat Poiana, parcela cadastrală nr. 668. Imobilul este proprietatea Comunei Vorona, domeniul privat .

2.2. ADRESA PROPRIETATII SI PARTICULARITATILE ZONEI

Adresa proprietatii imobiliare analizate este comuna Vorona sat Poiana , parcela cadastrala nr. 668 .

Proprietatea imobiliara analizata este amplasata intr-o zona centrala ,rezidentiala a satului Poiana ,comuna Vorona.

2.3. SCOPUL EVALUARII

Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare prezentate mai sus **cu referire la stabilirea chiriei lunare pentru imobilul in suprafata de 135,19 m.p. (108,59 m.p. + 26,60 m.p. – terasă acoperită) stabilindu-se și o chirie lunară pe metru pătrat in vederea inchirierii catre medicii care își vor desfășura activitatea în imobilul cu destinația de centru de permanență medicală al localității Poiana.**

2.4. CLIENTUL SI DESTINATARUL LUCRARI

Clientul lucrarii este **Comuna Vorona .**

Destinatarul lucrarii este **Comuna Vorona.**

2.5. BAZA DE EVALUARE

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare, sunt Standardele Internationale de Evaluare, Editia 2022, valabile la data de 01.01.2023:

- IVS – Cadrul general;
- IVS 103 – Raportarea evaluării;
- IVS 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea împrumutului;
- IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;

Tinand cont de scopul prezentului raport de evaluare, adecvata este estimarea valorii de piata.

Conform IVS –Cadru general, definitia valorii de piata este:

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat, în care partile au actionat fiecare în cunoștință de cauză, prudent si fără constrângere”.Trebuie facuta observatia ca in stabilirea cuantumului chiriei evaluatorul a tinut cont de caracterul profund social al activitatii desfasurate respectiv centru de permanență medical pentru locuitorii localității .

2.6. DATA EVALUARII, MONEDA DE REFERINTA SI CURSUL OFICIAL

Data evaluării este **31.01.20123**, cand cursul de schimb valutar anuntat de BNR, este de **4,9221 lei/Euro**, iar data raportului de evaluare este 01.02.2023.

Moneda de referinta utilizata in evaluare este **Euro si RON**.

Inspectia proprietatii a fost facuta de catre ec. Zaharia Rusu Dan in 31.01.2023, in prezenta d-lui. Alecsa Constantin – Alin si a constatat in identificarea, vizionarea bunului, fotografierea și culegerea de date.

2.7. ABORDARI UTILIZATE

Pentru estimarea **valorii de piata** au fost aplicate o abordare de evaluare, a caror metodologie de aplicare va fi prezentata in cadrul lucrarii, si anume:

- abordarea prin venituri.

Prin aplicarea acestor abordari s-au obtinut o valoare, ce sta la baza opiniei evaluatorului privind stabilirea **valorii de piata** a proprietatii si implicit a chiriei lunare pe metru patrat pentru spatiu cu destinatia de centru de permanență in suprafata de 150 m.p.

2.8. SURSE DE INFORMARE UTILIZATE

La intocmirea raportului de evaluare au fost utilizate urmatoarele surse de informare:

- * “Standarde Internationale de evaluare – editia a zecea ” – 2022 traduse si editate de ANEVAR si IROVAL;
- * Suport Curs “Evaluarea proprietatilor imobiliare” editat de ANEVAR si IROVAL;
- * “Evaluarea Proprietatii Imobiliare” editata de APPRAISAL INSTITUTE si tradusa in limba romana de ANEVAR;
- * Informatii furnizate de agentii imobiliare, cotidienele si publicatiile de profil privind preturi de tranzactionare, chirii, tendinte consemnate recent pe piata imobiliara locala.

De asemenea au fost utilizate urmatoarele documente si informatii puse la dispozitie de client:

- * Documente de proprietate:
 - Act administrativ nr. 76 din 21.09.2017 emis de Consiliul Local Vorona , anexa 2
 - Incheiere nr. 76519/25.10.2017
 - Autorizația de construire nr. 11/07.03.2022, nu s-a prezentat procesul verbal la terminarea lucrărilor de reproiectare și amenajare a cabinetelor medicale.
 - Extras de carte funciara nr. 52154 – pana la finalizarea raportului de evaluare nu s-a obținut un extras de CF actualizat.

*Documentatia cadastrala:

- a fost prezentata cu obsrvația că urmare a lucrărilor de construcție s-a procedat la extinderea spațiului inițial, astfel că în extrasul de CF prezentat , avînd numărul de cerere nr. 76519/25.10.2017, rezultă o suprafață construită de 150 mp pentru imobilul care face obiectul evaluării, suprafața construită actuală fiind de 172,50 mp și respectiv suprafață utilă de 135,19 m.p. (108,59 m.p. + 26,60 m.p. – terasă acoperită).

2.9. CONDITII SI CIRCUMSTANTE LIMITATIVE

Ipoteze generale

- Nu se asuma nici o raspundere pentru descrierea juridica pusa la dispozitie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- Proprietatea este evaluata fara grevare de sarcini si datorii, daca nu se specifica altfel;
- Se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere dar nu li se acorda garantii pentru acuratete;
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse a fi corecte. Planurile de amplasare si materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor sa vizualizeze proprietatea;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidentiate ale proprietatii, a structurilor sale care ar face ca proprietatea sa valoreze mai mult sau mai putin. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare in vigoare exceptand situatia cand in raportul de evaluare nu a fost identificata, descrisa si considerata o non-conformitate;
- Se presupune ca au fost sau pot fi obtinute sau reinnoite toate autorizatiile, licentele, certificatele de ocupare, aprobarile sau alte acte solicitate de institutiile locale, regionale sau nationale, pentru fiecare utilizare pe care se bazeaza estimarea valorii;
- Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor se realizeaza in cadrul limitelor proprietatii descrise si ca nu exista incalcari sau violari ale altor proprietati, daca nu se mentioneaza altfel;
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru existenta vreunui contaminant, nici nu sa angajeaza pentru o expertiza sau cercetare stiintifica necesara pentru a fi descoperit;
- Daca ulterior se va stabili ca exista contaminare pe proprietatea analizata sau pe oricare alt teren vecin sau ca mijloacele care au fost puse in functiune ar putea contamina, aceasta ar putea diminua valoarea raportata;
- Evaluatorul nu a facut o expertiza tehnica a structurii de rezistenta, nici nu a inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna corespunzatoare unei exploatare normale. Opinia asupra starii partilor neexpertizate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea lor.

Conditii limitative :

- Orice alocare a valorii totale estimate in acest raport, se realizeaza in functie de prevederile din raport. Valorile separate alocate elementelor componente nu trebuie utilizate in combinatie cu nici o alta evaluare, in caz contrar ele fiind nevalide;
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu confera dreptul de publicare;

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea in chestiune decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- Nici una din partile raportului (in special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucreaza acesta) nu vor fi difuzate public prin reclama, relatii publice, stiri, agentii de vanzare sau alte cai mediatice, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.
- Se face precizarea ca la data efectuării raportului de evaluare nu exista încă procesul verbal de recepție al lucrărilor de modernizare a imobilului, imobilul suferind modificări și în sensul suprafeței construite și respectiv a suprafeței utile.

2.10. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Lucrarea este executata de catre **P.F.A ZAHARIA-RUSU DAN -EXPERT EVALUATOR**, membru titulat ANEVAR – E.I.; E.P.I; E.B.M care a elaborat peste 1000 rapoarte de evaluare (pentru privatizare, pentru asociere, divizare, vanzare de active, raportare financiara sau obtinere de credite bancare).

Evaluator autorizat:

Ec. ZAHARIA-RUSU DAN

Membru Titular ANEVAR – E.I.; E.P.I; E.B.M

Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. SITUATIA JURIDICA

Proprietate imobiliara, compusa din teren in suprafata de 2.901 mp , pe care sunt edificate 2 cladirea respectiv , **clădire Cabinete medicale și clădire Cabinete Stomatologice** , din care doar **clădirea Cabinete medicale** face obiectul evaluarii . Clădirea are o suprafață totala construită de 175,20 m.p. și o suprafață utilă de 135,19

m.p. (108,59 m.p. + 26,60 m.p. – terasă acoperită) și este situată în comuna Vorona satul Poiana în parcela cadastrala nr. 668, fiind în proprietatea Comunei Vorona.

Trebuie arătat că în extrasul de CF 52154 este trecută o suprafață construită la sol este de 150,00 m.p. însă după lucrările de amenajare și extindere efectuate conform Autorizației de construire nr. 11 din 07.03.2022 suprafața construită este de 175,20 m.p. și o suprafață utilă de 135,19 m.p. (108,59 m.p. + 26,60 m.p. – terasă acoperită)

Proprietatea imobiliară este situată în satul Poiana , comuna Vorona .

Identificarea proprietății imobiliare s-a realizat conform celor prezentate de personalul de administrație.

Dreptul de proprietate asupra întregii proprietăți imobiliare este intabulat sub nr. 76519/25.10.2017, conform extrasului de carte funciara pentru informare eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botosani. (a se vedea observațiile cu privire la intabularea suprafeței actuale a imobilului).

- Pana la finalizarea raportului de evaluare nu s-a obținut un extras de CF actualizat dar , proprietarul a declarat ca suprafața utilă care face obiectul evaluării este de 135,19 m.p. (108,59 m.p. + 26,60 m.p.) , suprafață ce urmează a fi închiriată (concesionată) medicilor ce vor deservi Centrul de permanență medicală ce va deservi localitatea .

Suprafețele ce vor fi menționate în contract sunt :

- **135,19 m.p. (108,59 m.p. + 26,60 m.p. – terasă acoperită)** suprafața utilă total din care :

▪ Sala așteptare	23,54 m.p.
▪ Grup sanitar personal	3,79 m.p.
▪ Sală tratamente	14,78 m.p.
▪ Depozit deșeuri medicale	7,00 m.p.
▪ Cabinet consultații	12,05 m.p.
▪ Hol	3,73 m.p.
▪ Grup sanitar pacienți	1,83 m.p.
▪ Grup sanitar pacienți	2,62 m.p.
▪ Grup sanitar pacienți cu dizabilități	3,80 m.p.
▪ Sală tratamente	11,65 m.p.
▪ Depozit deșeuri medicale	8,00 m.p.
▪ Cabinet consultații	12,77 m.p.
▪ Grup sanitar personal	3,02 m.p.
▪ Terasă exterioară acoperită	26,60 m.p.

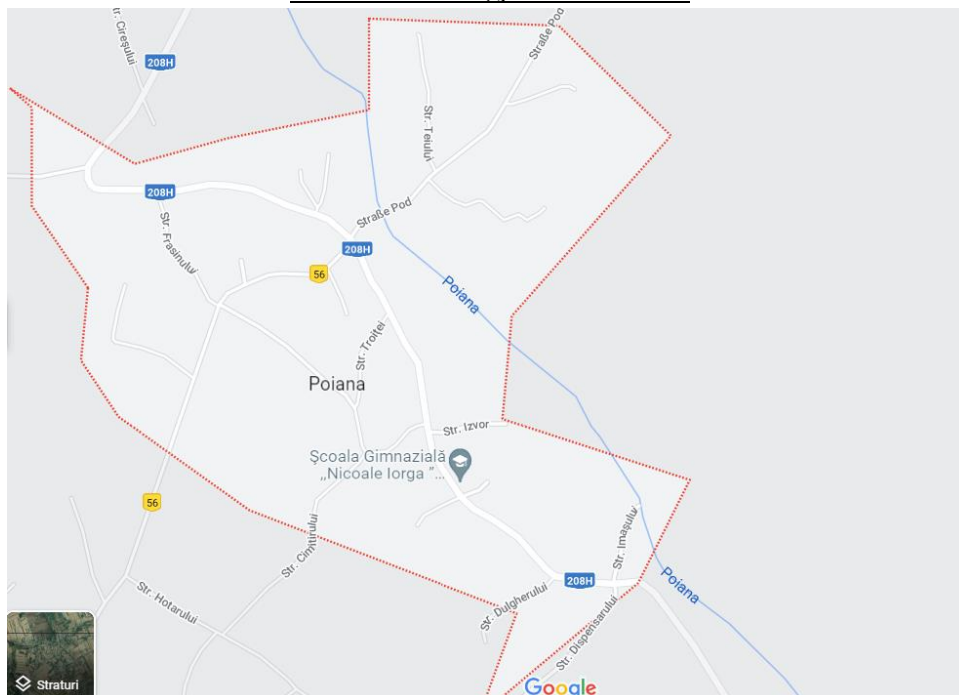
▪ **Total suprafața utilă + terasă 135,19 m.p.**

Suprafețele menționate în contract vor fi suprafața utilă pentru întreg centrul de permanență medicală de 135,19 mp .

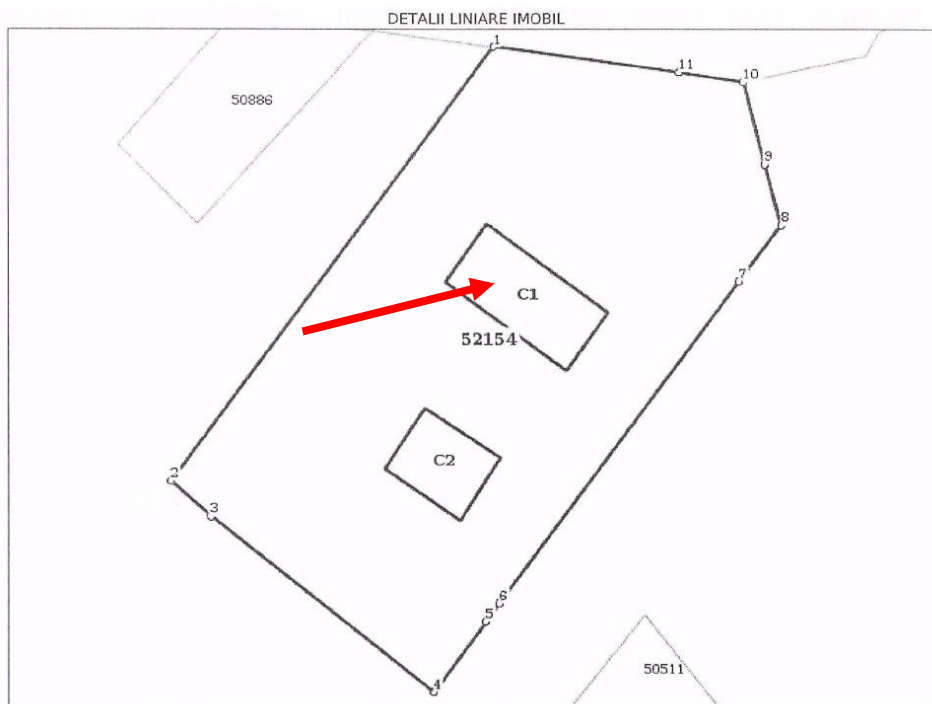
3.2. AMPLASAMENT – LOCALIZARE

Adresa proprietății imobiliare analizate este în intravilanul satului Poiana , comuna Vorona, judetul Botosani.

Comuna Vorona , judetul Botosani



Proprietatea imobiliara analizata este amplasata intr-o zona rezidentiala de case .



Conform planului de amplasament si delimitare a bunului imobil, proprietatea are urmatoarele vecinatati:

- Drum comunal la distanță de 22,80 m față de Cabinetele medicale la Nord ;
- Proprietate privată la distanță de 17,70 m față de Cabinetele stomatologice la Sud;
- Proprietate privată la distanță de 11,80 m față de Cabinetele medicale și 18,80 m față de Cabinetele stomatologice la Vest;
- Drum comunal la distanță de 9,40 m față de Cabinetele stomatologice și 10,00 m față de Cabinetele medicale la Est;

Acesibilitatea este asigurată de cele două drumuri care mărginesc proprietatea la nord și sud – est. Amplasamentul are asigurată stabilitatea generală și locală , terenul este cvasiorizontal , omogen și asigură o bună stabilitate clădirii.

3.3. DESCRIEREA PROPRIETATII

Proprietate imobiliara, compusa din teren in suprafata de 2.901 mp , pe care sunt edificate 2 cladiri din care doar una face obiectul închirierii(concesionării) , respectiv a imobilului intitulat ”Cabinete medicale Poiana” în vederea înființării unui centru de permanenta medicală, cealalt imobil care are destinația de cabinete stomatologice nu face obiectul evaluării . Imobilul supus evaluării are numărul cadastral 52154 – C1 cu o suprafață construită de 175,20 m.p și o suprafață utilă de 135,19 m.p. (108,59 m.p. + 26,60 m.p. – terasă acoperită), fiind situat în comuna Vorona, sat Poiana, parcela cadastrală nr. 668. Imobilul este proprietatea Comunei Vorona, domeniul privat .

Trebuie arătat că în extrasul de CF 52154 este menționata suprafață construită pentru construcția cu numărul cadastral 52154 -C1 de 150 mp, fiind intitulat ca dispensar medical construit în anul 1960, ori această suprafață este modificată ca urmare a lucrărilor realizate conform Autorizației de construire nr. 11 din 07.03.2022 prin care s-a realizat reproiectarea în vederea înființării cabinetelor medicale .

Terenul are deschidere la doua strazi și este imprejmuit, cu cai de acces pietonale .

Terenul are acces la urmatoarele utilitati: apa, canalizare, energie electrica, incalzire – centrala pe lemne și drum asfaltat.

Cabinete medicale Poiana” în care se va înființa centrul de permanență medicală , care face obiectul evaluării are o suprafață construită de 175,20 m.p și o suprafață utilă de 135,19 m.p. (108,59 m.p. + 26,60 m.p. terasă acoperită).

Spatiul evaluat este liber , urmand a fi inchiriat cu destinatia centru de permanență medicală .

○ **135,19 m.p. (108,59 m.p. + 26,60 m.p. – terasă acoperită)**
suprafata utila total din care :

▪ Sala așteptare	23,54 m.p.
▪ Grup sanitar personal	3,79 m.p.
▪ Sală tratamente	14,78 m.p.
▪ Depozit deșeuri medicale	7,00 m.p.
▪ Cabinet consultații	12,05 m.p.
▪ Hol	3,73 m.p.
▪ Grup sanitar pacienți	1,83 m.p.
▪ Grup sanitar pacienți	2,62 m.p.
▪ Grup sanitar pacienți cu dizabilități	3,80 m.p.
▪ Sală tratamente	11,65 m.p.
▪ Depozit deșeuri medicale	8,00 m.p.
▪ Cabinet consultații	12,77 m.p.
▪ Grup sanitar personal	3,02 m.p.
▪ Terasă exterioară acoperită	26,60 m.p.

▪ **Total suprafata utila + terasă 135,19 m.p.**

Suprafețele menționate în contract vor fi suprafață utila pentru întreg centrul de permanență medicală de **135,19 mp** .

Constructia , subiect al evaluării , a fost un dispensar medical construit în 1960 fiind reabilitata in 2022.

Structura de rezistență a clădirii este realizată din zidărie de cărămidă cu tencuieli armate de 5 cm grosime pe ambele părți , atât la zidurile interioare cât și la cele exterioare. Compartimentările interioare sunt realizate din cărămidă de 35 cm și BCA de 10 cm.

Șarpanta din lemn de rășinoase , ignifugată iar învelitoarea din tablă de oțel vopsită.

Tâmplăria exterioară este din PVC cu geam termopan, iar cea interioară din PVC.

Renovarea a produs amplificarea spatiului de circulatie interioara si realizarea spatiilor : săli tratament , cabinete medicale, vestiar , depozite deșeuri, grupuri sanitare personal medical si spatii comune , respectiv hol , sala de asteptare , 3 grupuri sanitare pentru pacienti .

Finisajele:

- Exterioare :
 - Tencuieli decorative de exterior cu culori pastelate
 - Soclu finisat cu tencuieli decorative cu piatră naturală
 - Tâmplărie exterioară din PVC imitație stejar și geam termopan
 - Trepte exterioare placate cu gresie antiderapantă cu acces pentru persoanele cu dizabilități
 - Învelitoare din tablă de oțel vopsit gri- verzui
 - Jgheaburi și burlane din tablă de oțel vopsit gri- verzui
- Interioare :
 - Pardoseli din gresie antiderapantă în toate încăperile
 - Zugrăveli interioare din var lavabil la pereți în grupurile sanitare și zonele de chiuvetă
 - Tâmplărie interioară din PVC

Spațiul are instalații electrice, apă, canalizare, încălzirea se realizează prin intermediul caloriferelor electrice de la centrala termica proprie.

În prezent intreg imobilul fost renovat , reamenajat și re compartimentat după cum urmează:

Utilități existente: instalații electrice, sanitare , apa si canal si de incalzire au fosat refăcute în totalitate .

Starea imobilului este foarte bună.

A se vedea fotografiile :





Cap. 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1. PIATA IMOBILIARA LOCALA – scurte consideratii

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii.

Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

Analiza pieței este procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu și constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți.

La data evaluării, **piața proprietăților destinate serviciilor de sanatate publică judetul Botosani este în stagnare chiar în scadere .**

Intreaga activitatea economica a judetului Botosani și inclusiv a comunei Vorona a fost în scadere în ultimii ani, din cauza crizei economice .

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură dependentă de poziția sa competitivă pe piața sa.

Aria de piata specifica proprietatii analizate, o reprezinta piata proprietatilor amplasate in mediul rural al judetului Botosani cu aceiasi destinatie – cabinete medicale de utilitate publica in care se desfasoara activitatea mediciei de familie, în centre de permanență medicală

Evaluatorul se vede obligata sa arate ca in realitate sunt restrictii la vinzarea acestor cabinete medicale , restrictii menționate în Ordonanța de urgent nr. 68/2008 privind vanzarea spatiilor proprietate privata a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale cu destinatia de cabinete medicale, precum si a spatiilor in care se desfasoara activitati conexe actului medical.

4.1.1. Analiza cererii solvabile

Cererea pentru spatii proprietate privata a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale in care functioneaza unitati medicale este asigurată de mediciei de familie.

Cele mai solicitate sunt cabinetele medicale pentru medici specialisti cu suprafata de functionare permisa de legislatia in vigoare respectiv de minim 45-50 m.p. .

A se vedea în acest sens Norma din 31/07/2007, privind structura functionala a cabinetelor medicale si de medicina dentara care stipuleaza ca "Spatiile destinate activitatii cabinetelor medicale si de medicina dentara pot suferi modificari structurale, de circuite si acces la utilitati, in vederea asigurarii unei cat mai bune adaptari functionale, cu respectarea prevederilor legale privind siguranta in constructii si in masura posibilitatilor tehnico-constructive oferite de spatiu. Autoritatile de sanatate publica judetene, respectiv a municipiului Bucuresti, consiliaza reprezentantii legali ai cabinetelor privind circuitele functionale si avizeaza proiectele de modificari. **Cabinetul medical va avea in componenta minima sala de asteptare, grup sanitar, sala de tratamente, cabinet de consultatii propriu-zis si spatii de depozitare.** a)Sala de asteptare se va amenaja astfel incat fiecare loc de sedere sa beneficieze de o suprafata minima de 1/1,5 m2/persoana, in cazul cabinetelor pentru adulti, si 1,5/2 m2/persoana, in cazul cabinetelor pentru copii (inclusiv persoana insotitoare). b)Cabinetul de consultatii propriu-zis va avea o suprafata minima de 9 m2 si acces la o chiuveta racordata la apa curenta, calda si rece."

Ori marea majoritate a cabinetelor medicale puse în vanzare sau inchiriate, în

opinia mea nu indeplinesc conditiile legale prevazute de lege pentru a fi autorizate, fie vor fi recompartimentate si adaptate la exigentele cerute de lege pentru autorizare.

Acest aspect important , scade valoarea semnificativ valoarea acestor cabinete , ele funcționand încă în forma actuala dat fiind caracterul de utilitate publica si sociala a serviciilor prestate de catre medicii de familie.

Cererea este asigurata de medicii de familie , cu preponderenta cei tineri , dar care marea majoritate doresc doar concesiunea acestora sau vnzarea in rate , neavand resursele financiare de achiziționare a unui imobil la inceput de cariera.

La data evaluarii, eventualii cumpărători sunt restricționați de cele mai sus menționate , mai mult putere de cumpărarea este in scadere pe fondul unei situației precare a economiei in judetul Botosani, iar pe de alta parte din speranța într-o scădere și mai abruptă a prețurilor.

Ca urmare a crizei economice si a innaspririi conditiilor de accesare a creditelor de la banci, a scaderii puterii de cumparare a populației din municipiu Botosani, dupa anul 2008 cererea a fost in scadere, iar preturile de vanzare, tarifele de inchiriere si gradul de ocupare au fost in scadere si ele.

4.1.2. Oferta competitivă

Oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară care este disponibilă pentru vânzare și/sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață imobiliară specifică, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei pentru un anumit tip de proprietate imobiliară, la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate imobiliară.

In analiza ofertei, m-am axat pe analiza datelor obținute prin inspectarea zonei, discuții cu proiectanți, agenți imobiliari, dar și prin consultarea anunțurilor publicitare din presa și televiziunea locală.

Oferta de spatii cu destinatia de cabinete medicale este restricționata conform celor evidentiate la punctul

Proprietatile imobiliare au avut cresteri pana in luna august 2008, dupa care a urmat o perioada de scadere a preturilor ca urmare a crizei economice.

In judetul Botosani se practica inchirierea spatiilor de birouri , dar tarifele de inchiriere si gradul de ocupare au fost in scadere in ultimii ani.

Tarifele de inchiriere in zona in rurala a judetului Botosani sunt cuprinse intre 0,5 si 1 E/mp la birouri in functie de amplasament, utilitati, etc.

Din analiza ofertei competitive, rezulta ca exista oferta este in scadere , iar preturile de oferta in ultimul an sunt in stagnare sau usoara scadere.

4.1.3 Echilibrul pieței

Prin analiza cererii și ofertei se constată că cererea pentru cumpărare și închiriere imobile este in scadere, urmare a crizei economice, care a afectat și judetului Botosani, precum și din cauza lipsei creditării bancare.

Ca urmare a scăderii cererii pentru proprietăți imobiliare și implicit a cererii de imoibile , valoarea acestora a fost în scădere ușoară în ultimii ani.

La data evaluării, piața imobiliară specifică proprietatii analizate este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate foarte redus.

În aceste condiții, putem estima că piața proprietăților este o *pieță a cumpărătorilor - o piață în declin*, posibil preturi în scădere ușoară și în perioada următoare.

4.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Prin analiza CMBU se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

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

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristică utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente. Pe baza studiului pieței imobiliare proprietatea de evaluat a fost analizată pentru cea mai bună utilizare în ipoteza utilizării acesteia ca și centru de permanență medicală se face doar în ipoteza în care se îndeplinesc condițiile de autorizare a acestor spații .

4.3. ABORDARI UTILIZATE

Pentru estimarea valorilor ce duc în final la alegerea **valorii de piață**, au fost utilizate următoarele abordări: (se menționează numai cele aplicate)

- Abordarea prin venit.

4.3.1. ABORDAREA PRIN VENIT

Valoarea de randament a proprietății imobiliare analizate a fost determinată prin metoda capitalizării directe a chiriei.

Proprietățile imobiliare generatoare de venit sunt în mod obișnuit cumpărate ca o investiție, și din punctul de vedere al investitorului, mărimea câștigului reprezintă elementul critic care afectează valoarea proprietății. O premisă de bază a investiției este faptul că, cu cât sunt mai mari câștigurile, cu atât mai mare este valoarea. Un investitor care cumpără un activ imobiliar producător de venit de fapt comercializează suma actuală pentru dreptul de a primi o sumă viitoare.

Principiul anticipării este fundamental în această abordare. Deoarece valoarea este creată de speranța obținerii unor câștiguri în viitor, ea poate fi definită ca valoarea prezentă a tuturor drepturilor asupra acestor beneficii viitoare. Acest lucru implică atât previzionarea veniturilor viitoare anticipate cât și selectarea unei rate de capitalizare care să reflecte implicit anticiparea tendinței de schimbare în venituri de-a lungul timpului.

Profitul net anual reproductibil poate fi determinat fie pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor și cheltuielilor obiectivului evaluat, fie

identificându-l cu așa-numita capacitate beneficiară (CB), definită prin veniturile nete pe care le poate genera proprietatea pentru furnizorii capitalului permanent pus la dispoziție (capital propriu sau capital împrumutat pe termen lung).

Capitalizarea directă este o metoda utilizata în abordarea pe baza de venit, pentru a converti venitul net estimat dintr-un singur an într-un indicator de valoare. Aceasta conversie se realizează fie prin divizarea venitului cu o rată adecvată de venit (rata de capitalizare), fie prin multiplicarea lui cu un factor corespunzător de venit.

Algoritmul de calcul pentru estimarea valorii spațiului prin capitalizarea veniturilor obținute din chirie este următorul:

- se estimează o chirie lunară (Ch) obținabilă din închirierea spațiului de birouri analizat, în condițiile în care proprietatea ar fi liberă și posibil de închiriat la valori de piață. Estimarea acestei chirii se face în funcție de comparabilele găsite pe piața imobiliară din județul Botosani. Pentru a putea fi identificată o chirie obținabilă pentru spațiul analizat, s-au realizat prospecțiuni pe piața imobiliară specifică a județului Botosani, identificându-se următoarele oferte comparabile:

Cabinete medicale

Comparabila nr. 1

Hotărârea nr. 185/26.05.2022 a Consiliului Local Făgăraș , județul Brașov - redevența de 0,8 lei/mp /lună + utilitățile pentru cabinetul medical individual

<https://www.primaria-fagaras.ro/mb/hotarari/185.pdf>

Comparabila nr. 2

Hotărârea nr. 31 din 2021 a Consiliului Local Balșa , județul Hunedoara - tarif închiriere 1,0 euro /m.p./

<https://balsa.ro/dbmol/files/hotarari/hcl/2021/31.pdf>

Comparabila nr. 3

Hotărârea nr. 98 din 15.09.2022 a Consiliului Local Alunu , județul Vâlcea - tarif închiriere 1,21 euro /m.p./

<https://www.alunu.ro/PDF/HCL/2022/hot.%2098%20redeventa%20cmi%20dr%20to mescu.pdf>

Comparabila nr. 4

La Consiliul Județean Botosani s-a aprobat concesionarea unui număr de 4 cabinete medicale în municipiu la tarife situate între 1,49 euro și 1,69 euro/lună , informație certă .

CENTRALIZATOR
privind aprobarea cuantumului redevenței aferentă contractelor de concesiune încheiate potrivit
Hotărârii Guvernului nr. 884/2004, pentru cabinetele medicale aflate în domeniul privat al Județului
Botoșani, situate în Municipiul Botoșani

Nr. crt	Cabinete medicale și spații conexe situate în:	Adresă	Redevența minimă (€/mp/lună)	
			fără TVA	cu TVA
1	Dispensar urban cu farmacie nr.2	Str. Independenței, nr.7, Botoșani, cod poștal 710252	1,49	1,77
2	Dispensar medical nr.3	Str. Împărat Traian, nr.42, Botoșani, cod poștal 710271	1,64	1,95
3	Dispensar comasat nr.4	Str. Primăverii, nr.8, Botoșani, cod poștal 710115	1,54	1,83
4	Dispensar medical nr.5	Calea Națională, nr.57, Botoșani, cod poștal 710019	1,69	2,01

https://www.cjbotosani.ro/files/Proiecte_de_hotarari/PH008_20200130.pdf

Dupa cum se observa, ofertele de concesiune (inchiriere) de felul celui analizat situate in judetul Botosani dar si in alte județe , variaza intre 0,80 lei/mp/lună si 1,69 euro/luna la spații cu utilizare de cabinet medical.

În prezent, în județele Brașov și Botoșani activitatea centrelor de permanență se desfășoară la sediul fiecărui cabinet medical de medicină de familie cuprins în convenția de asociere. Astfel, în fiecare zi de gardă activitatea centrului de permanență se desfășoară într-o altă locație, ceea ce impune dificultate în identificarea centrului de permanență în caz de urgență medicală, drept pentru care se propune desfășurarea serviciului de gardă exclusiv în locații fixe, cu anunțarea datelor de contact, astfel încât funcționarea centrelor de permanență să sporească accesul populației la servicii medicale primare, gratuite. De asemenea, o altă situație care poate interveni în cazul centrelor de permanență care funcționează la sediul fiecărui medic de gardă, este modificarea programului de gardă a medicului (modificare motivată de grafic de garzi) care poate interveni de ultim moment și care implică în mod direct desfășurarea serviciului de gardă în altă locație (localitate), situație care poate crea confuzii în rândul populației în sensul identificării locației centrului de permanență, astfel un caz de urgență medicală se poate adresa la altă adresă, în altă localitate, ceea ce ar întârzia intervenția medicală, iar pentru o promptă intervenție propunem desfășurarea activității centrelor de permanență exclusiv în locație fixă, pentru a fi posibilă informarea populației din localitățile arondate privind locația, programul de activitate precum și a serviciilor oferite prin centrul de permanență.

Conform prevederilor actuale ale Legii nr. 263 din 2004 pentru funcționarea unui centru de permanență este necesară formarea unei echipe medicale formată din minim 7 medici și 7 asistenți medicali. În acest fel se exclude posibilitatea ca în zonele rurale unde nu poate fi construită echipa medicală completă de 7 medici aceasta să poată funcționa cu 5 sau 6 medici de familie. Menționăm faptul că la ora actuală mare parte din totalul de 371 centre de permanență deja funcționează cu 6 sau 5 medici în lumina Normelor de funcționare aprobate prin Ordinul 697/112/2011. Măsura adoptată în 2011 a determinat un impact semnificativ benefic în funcționarea centrelor de permanență, în special cele din mediul rural și zonele izolate datorită dificultății de identificare a medicilor care să completeze echipa de gardă, fiind favorizată furnizarea de servicii medicale în regim de continuitate tocmai acolo unde este mai multă nevoie

de ele. Astfel, pentru a nu exista o dispoziție de rang superior contrară Normelor metodologice cu privire la asigurarea continuității asistenței medicale primare prin centrele de permanență aprobate prin Ordinul ministrului sănătății și al ministrului administrației și internelor nr. 697/112/2011, propunem amendarea Legii nr. 263/2004 prin permiterea funcționării centrelor de permanență și cu 5 sau 6 medici acolo unde constituirea unei echipe complete este imposibilă. Considerăm necesară această modificare în vederea creerii accesului echitabil al cetățenilor din zonele rurale și izolate la servicii de asistență medicală primară. Totodată prevederile Legii 263/2004 trebuie amendate tocmai datorită creșterii deficitului de medici din mediul rural sau urbanul mic cunoscut fiind deficitul de medici de familie din aceste zone. Mai mult decât atât, conform opiniei Comisiei de medicină de familie, există zone în care este necesar un centru de permanență, cu inițiative în acest sens atât din partea medicilor de familie dar și din partea autorităților locale dar nu au fost finalizate tocmai datorită imposibilității de a identifica medici de familie care să poată participa la această asociere.

Am prezentat considerațiile de mai sus referitor la centrul de permanență medicală pentru a justifica cuantumul chiriei /redevenței pentru un spațiu de o asemenea utilitate socială .

Analizand ofertele si tranzactii selectate si tinand cont de utilitatile de care beneficiaza cabinetele medicale inclusiv centru de permanență medicală ce face obiectul inchirierii (concesionarii) , **de importanta sa sociala , de necesitatea existentei unui centru de permanență în zonă** , de starea fizica a spatiului si amplasament, estimam ca pentru imobilul subiect poate fi luata în calcul o chirie de **1,00 E/mp/ luna**.

- se calculeaza Venitul Brut Potential (VBP) care reprezinta venitul total anual generat de proprietatea imobiliara în conditii de utilizare maxima (grad utilizare integrala), înainte de scaderea cheltuielilor pe care trebuie să le suporte proprietarul:

$$VBP = Ch \times Au \times 12 \text{ luni}$$

- se calculeaza Venitul Brut Efectiv (VBE) care este venitul brut potential ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare:

$$VBE = VBP \times (1 - Gno)$$

- se estimeaza Cheltuielile (CH) din exploatarea proprietatii si care intra in sarcina proprietarului (locatorului). Aceste cheltuieli reprezinta costurile periodice aferente deținerii proprietatii imobiliare (taxe, impozite, asigurări) și pentru continuarea generării de venituri. Pentru cazul de fata s-a estimat un calculat cheltuielile în cuantum de 81,11 euro .

- se calculeaza Venitul Net din Exploatare (VNE) care reprezinta venitul net actual sau anticipat rezultat în urma scaderii tuturor cheltuielilor operationale din Venitul Brut Efectiv:

$$VNE = VBE - CH$$

Pentru obtinerea valorii de randament a proprietatii, se divide Venitul Net din închiriere la rata de capitalizare (c) specifica pietei imobiliare corespunzatoare zonei si tipului de proprietate analizate. Legatura dintre valoare si veniturile nete generate de exploatarea proprietatii este facuta de rata de capitalizare. Rata de capitalizare (c) este

un coeficient ce permite transformarea venitului in valoare. Rata de capitalizare va trebui perceputa si ca un coeficient ce reprezinta perioada de timp, in ani, in care investitorul spera sa-si recupereze suma investita in achizitionarea sau dezvoltarea unei proprietati imobiliare. In esenta, raportul $1/c = m$ reprezinta perioada in ani in care se recupereaza valoarea proprietatii din veniturile nete generate de utilizarea proprietatii si este utilizat in metoda capitalizarii ca multiplicator al veniturilor nete. Ratele de capitalizare este de 5%

Dupa alegerea ratei de capitalizare conform informatiilor de pe piata imobiliara specifica si a literaturii de specialitate ANEVAR , valoarea de randament a proprietatii, obtinuta prin capitalizarea chiriei se calculeaza cu formula:

$$V_r = VNE / c,$$

unde: - VNE = venitul net din exploatare

- c = rata de capitalizare

Calculul efectiv al proprietatii imobiliare analizate este prezentat tabelar mai jos:

<u>Relatii de calcul</u>	CABINET MEDICAL	
Ch	Chirie lunara (EURO): 1,0 euro	135,19
Su (mp)	Suprafata utila inchiriabila(mp)	135,19
VBP = Ch x 12	Venit Brut Potential (EURO/an):	1.622,28
Gno	Grad de neocupare (% din VBP):	
VBE = VBP x (1 - Gno)	Venitul Brut Efectiv (EURO/an):	
CH	Cheltuieli aferente proprietarului: asigurare , impozit pe cladire, cheltuieli de managementul proprietății, alte cheltuieli specifice	81,11
VNE = VBE - CH	Venitul Net din Exploatare (EURO/an):	1.541,17
c	Rata de capitalizare (%):	5,0%
Vr = VNE/c	Valoare cabinet medical (EURO):	30.823
Curs		4,9221
Vr = VNE/c	Valoare cabinet medical (RON):	151.716 lei
Vr = VNE/c	Valoare cabinet medical (EURO)/m.p. :	228,00
Curs		4,9221
Vr = VNE/c	Valoare cabinet medical (RON):)/m.p. :	1.122,24

Valoarea proprietatii estimata in urma abordarii prin venit doar in ipoteza utilizării sale ca și centru de permanență medicală este de:

Astfel valoarea proprietăți imobiliare , respectiv suprafata de 135,19 m.p. prin metoda capitalizarii veniturilor din inchiriere este :

$$\begin{aligned} V_{\text{proprietate}} &= 228 \text{ E/m.p} \times 135,19 \text{ m.p.} = 30.823 \text{ euro} \\ &= 30.823 \text{ euro} \times 4,9221 \text{ lei/euro} = 151.716 \text{ lei} \end{aligned}$$

Valoarea proprietății imobiliare evaluate respectiv a Cabinetelor Medicale Poiana in suprafata utilă de 135,19 m.p. prin metoda capitalizarii veniturilor din inchiriere este :

$$V_p \text{ proprietate} = 30.823 \text{ Euro} = 151.716 \text{ lei}$$

4.4. SINTEZA REZULTATELOR

In urma aplicarii metodei de evaluare prezentata anterior a fost obtinuta urmatoarea valoare:

Abordarea prin venit:

$$V_{\text{proprietati}} = 30.823 \text{ Euro} = 151.716 \text{ lei}$$

Aceste valori s-au calculat pentru a se stabili cuantumul lunar al chiriei (concesiunii) cu care pot fi inchiriate cabinetele medicale pentru centrul de permanență medicală , in suprafata utilă de 135,19 m.p. situat in satul Poiana , comuna Vorona .

4.5. RECONCILIAREA REZULTATELOR, VALOAREA DE PIATA

Tinand cont de cantitatea si precizia informatiilor utilizate in evaluare, dar si de scopul prezentului raport de evaluare, acela de concesionare inchiriere a centrului de permanență medicală, in opinia evaluatorului, valoarea concesiune a imobilului subiect , avandu-se in vedere si utilitatea sa socială este cea obtinuta in abordarea prin venit :

$$V_{\text{CONSTRUCȚIE M/P}} = 228 \text{ E} = 1.122,24 \text{ LEI}$$

$$V_{\text{CHIRIE /LUNA}} = 135,19 \text{ E} = 665,42 \text{ LEI}$$

$$V_{\text{CHIRIE M/P}} = 1,00 \text{ E} = 4,9221 \text{ LEI}$$

N.B. Valoarea un cuprinde TVA

Evaluator autorizat:
Ec. ZAHARIA RUSU DAN
Membru Titular ANEVAR – E.I.; E.P.IE.B.M

Cap. 5. ANEXE

Anexa nr. 1

DOCUMENTE PROPRIETATE



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BOTOȘANI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botosani

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 52154 Vorona

Nr. cerere 76519
Ziua 25
Luna 10
Anul 2017



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Poiana, Jud. Botosani

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52154	2.901	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	52154-C1	Loc. Poiana, Jud. Botosani	S. construita la sol:150 mp; Dispensar uman construit in anul 1960 din caramida, acoperit cu tabla
A1.2	52154-C2	Loc. Poiana, Jud. Botosani	S. construita la sol:95 mp; Anexa dispensar uman construita in anul 1960 din caramida, acoperita cu tabla

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
76519 / 25/10/2017		
Act Administrativ nr. 76, din 21/09/2017 emis de Consiliul Local al Comunei Vorona, anexa nr. 2;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) COMUNA VORONA, CIF:3672049, domeniul privat	A1
Act Administrativ nr. 76, din 21/09/2017 emis de Consiliul Local al Comunei Vorona, anexa nr. 1;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) COMUNA VORONA, CIF:3672049, domeniul privat	A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI .

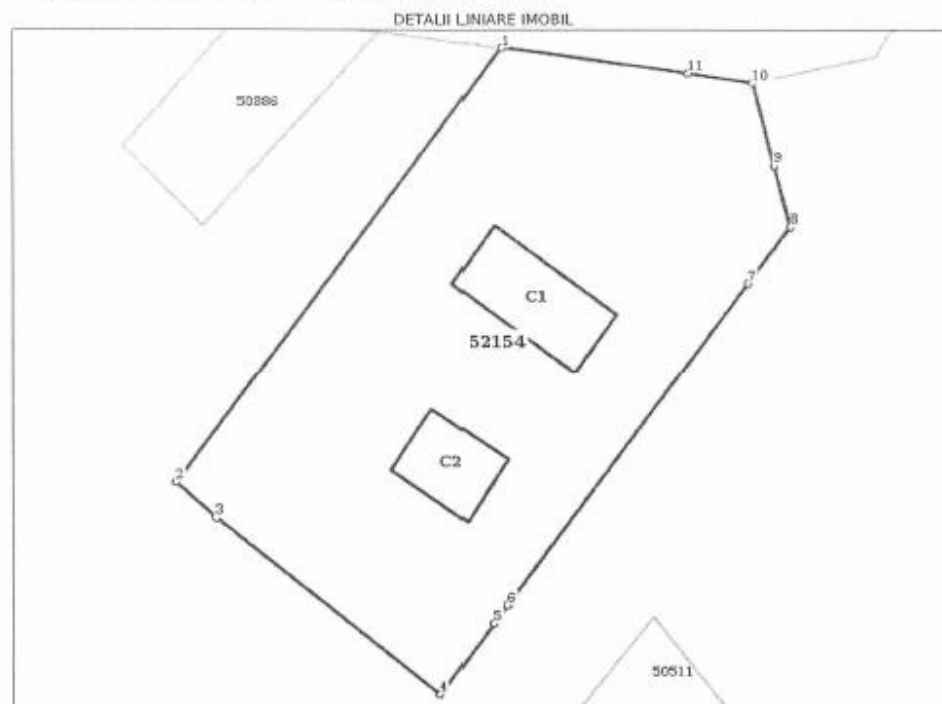
Înscrieri privind dezmembămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
52154	2.901	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.411	-	668	-	
2	arabil	DA	1.490	-	668	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	52154-C1	construcții administrative și social culturale	150	Cu acte	S. construita la sol:150 mp; Dispensar uman construit în anul 1960 din caramida, acoperit cu tabla
A1.2	52154-C2	construcții anexa	95	Cu acte	S. construita la sol:95 mp; Anexa dispensar uman construita în anul 1960 din caramida, acoperita cu tabla

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
---------------	---------------	--------------------------

Comuna Vorona , judetul Botosani

Carte Funciară Nr. 52154 Comuna/Draş/Municipiu: Vorona

Punct inceput	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	64.06
2	3	6.329
3	4	33.603
4	5	10.39
5	6	2.673
6	7	47.429
7	8	8.368
8	9	7.503
9	10	10.02
10	11	7.748
11	1	22.267

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbateră succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluţionării,

30-10-2017

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
VERONICA HOLBĂNEL

(parafa şi semnătura)

HOLBANEL VERONICA
Asistent registru

Referent,

DASCĂLU
Petronela Roxana
Referent

Plan de amplasament si delimitare a imobilului			
Scara 1:1000			
Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului: intravilan	
	2901.00 mp	loc. Poiana, P.C. 668	
Carte Funciara nr.		UAT	Vorona

52154

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
668	Cc	1411.00		
668	A	1490.00		
TOTAL		2901.00		

B. Date referitoare la constructii				
Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
C1	CL	150.00		Dispenser uman construit in anul 1960 din caramida, acoperit cu tabla
C2	CANEX	95.00		Anexa dispenser uman construita in anul 1960 din caramida, acoperita cu tabla
TOTAL		245.00		

Suprafata totala masurata a imobilului = 2901.00 mp
Suprafata din act = 2901.00 mp

Executant: ing. Males George Catalin Confirm executarea masuratiilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea din teren _____ Semnatura si stampila Data: 10.10.2017	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral _____ Semnatura si Parafa Data: 10.10.2017 Stampila: ECH
--	--

**DETERMINAREA VALORII PRIN METODA CAPITALIZĂRII
ACTUALIZAREA VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE (CHIRIE)**

Abordarea prin capitalizarea veniturilor nete

<u>Relatii de calcul</u>	CABINETE MEDICALE POIANA	
Ch	Chirie lunara (EURO): 1,0 euro	135,19
Su (mp)	Suprafața utila închiriabila(mp)	135,19
VBP = Ch x 12	Venit Brut Potențial (EURO/an):	1.622,28
Gno	Grad de neocupare (% din VBP):	
VBE = VBP x (1 - Gno)	Venitul Brut Efectiv (EURO/an):	
CH	Cheltuieli aferente proprietarului: asigurare , impozit pe clădire, cheltuieli de managementul proprietății, alte cheltuieli specifice	81,11
VNE = VBE - CH	Venitul Net din Exploatare (EURO/an):	1.541,17
c	Rata de capitalizare (%):	5,0%
Vr = VNE/c	Valoare cabinete medicale (EURO):	30.823
Curs		4,9221
Vr = VNE/c	Valoare cabinete medicale (RON):	151.716 lei
Vr = VNE/c	Valoare cabinete medicale (EURO)/m.p. :	228,00
Curs		4,9221
Vr = VNE/c	Valoare cabinete medical (RON):)/m.p. :	1.122,24

**EVALUATOR ANEVAR,
Ec. ZAHARIA RUSU DAN**