



MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
S U C E A V A

PROIECT

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea condițiilor și a prețului de vânzare a spațiului medical din Suceava,
str. B-dul George Enescu, nr.15, bl.T33**

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere expunerea de motive a Primarului Municipiului Suceava înregistrată la nr. 18131 / 124.05.2018, raportul Serviciului Patrimoniu înregistrat la nr. 18132 / 124.05.2018 precum și raportul comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară a Consiliului Local al municipiului Suceava;

În baza prevederilor art. 5 alin. (2) și art. 10 alin. (1) din OUG nr. 68/28.05.2008, aprobată prin Legea nr.192/2011, privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical;

În temeiul prevederilor art. 36 al. (2) lit. c și al. (5) lit. b, art. 45 al. (3), art. 47 și art. 49 din Legea nr. 215/2001 republicată a administrației publice locale.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă raportul de evaluare pentru spațiul proprietate privată a unității administrativ teritoriale cu destinația de cabinet medical, situat în Suceava, str. B-dul George Enescu, nr.15, bl.T33.

Art. 2. Se aprobă condițiile și prețul de vânzare din procesul verbal de negociere încheiat între comisia pentru vânzarea spațiului medical și titularul acestuia conform anexei la prezenta hotărâre.

Vânzarea spațiului medical se face cu plata în rate, în următoarele condiții:

- avans de 15% din prețul de vânzare, în euro și se calculează în lei la cursul din data încheierii contractelor de vânzare – cumpărare.
- rate lunare, eşalonate pe un termen de maximum 15 ani.
- perceperea unei dobânzi anuale egale cu rata de referință stabilită periodic de Comisia Europeană pentru România și publicată în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene.


Ratele lunare sunt în euro, și se achită în lei la cursul euro valabil la data efectuării plății.

Art. 3. Cheltuielile ocazionate de procedura de vânzare în ceea ce privește efectuarea măsurătorilor cadastrale și întabularea dreptului de proprietate privată a unității administrativ teritoriale precum și înscrierea ipotecii sunt suportate de către cumpărător.


Art. 4. Rapoartul de evaluare și procesul verbal de negociere constituie anexă la prezenta hotărâre.

Art. 5. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava prin aparatul de specialitate.

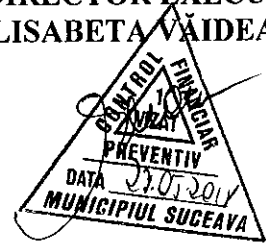
**INIȚIATOR
PRIMAR
ION LUNGE**



**AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR MUNICIPIU
Jr. IOAN CIUTAC**



**CONTROL FINANCIAR PREVENTIV PROPRIU
DIRECTOR EXECUTIV
ELISABETA VĂIDEANU**



**CONTROL FINANCIAR
PREVENTIV
DATA 27.07.2014
MUNICIPIUL SUCEAVA**



MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 18131 din 24.05.2018

EXPUNERE DE MOTIVE

În conformitate cu prevederile art. 36 alin. (5) lit. b din Legea 215/2001 a administrației publice locale republicate " Consiliul Local hotărăște vânzarea, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului"

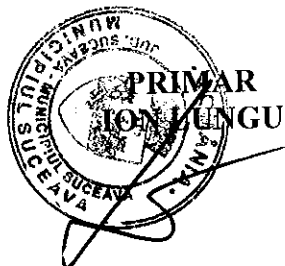
Prin OUG 68/2008 aprobată prin Legea nr.192/2011, privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical s-au aprobat condițiile în care pot fi vândute spațiile medicale:

„Prețul de vânzare al spațiului medical și al terenului aferent se stabilește în momentul vânzării, în urma unei negocieri directe între cumpărător și comisie și nu poate fi mai mic decât prețul de vânzare din raportul de evaluare.

Raportul de evaluare se întocmește de către un evaluator independent autorizat în condițiile legii, care este selectat prin licitație publică de către autoritatea administrației publice locale titulară a dreptului de administrare asupra spațiilor medicale aprobate a fi vândute”.

În baza celor menționate mai sus propun Consiliului Local al municipiului Suceava însușirea raportului de evaluare comandat de Primăria municipiului Suceava unui evaluator autorizat care a stabilit prețul de piață pentru spațiul medical situat în str. B-dul George Enescu nr.15, precum și însușirea procesului verbal de negociere încheiat de comisia pentru vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unității administrativ teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical (constituită prin Dispoziția Primar nr. 76 din 22.01.2018) și titularul acestui spațiu, CMI SC Makos Med SRL, reprezentată prin dr. Cucu Maria Camelia proces verbal înregistrat sub numărul 14540 din 25.04.2018.

Față de cele precizate mai sus, propun Consiliului Local al Municipiului Suceava aprobarea proiectului de hotărâre în forma redactată și prezentată alăturat.





MUNICIPIUL SUCEAVA

B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224

www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

Nr. 1832 din 24.05.2018



RAPORT

al serviciului de specialitate

La registratura Primăriei municipiului Suceava s-a înregistrat solicitarea nr. 31351 din 05.09.2017 privind cumpărarea unei spațiu aparținând domeniului privat al municipiului Suceava, având destinația de cabinet medical situat în Suceava B-dul George Enescu nr. 15, bl. T33, parter.

Comisia pentru vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unității administrativ teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical constituită prin Dispoziția Primar nr. 76 din 22.01.2018, a încheiat procesul verbal de negociere cu CMI SC Makos Med SRL, reprezentată prin dr. Cucu Maria Camelia, proces verbal înregistrat la registratura Primăriei Municipiului Suceava sub nr. 14540 din 25.04.2018.

Prin OUG 68/2008 aprobată prin Legea nr.192/2011, privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical s-au aprobat condițiile în care pot fi vândute spațiile medicale:

„Prețul de vânzare al spațiului medical și al terenului aferent se stabilește în momentul vânzării, în urma unei negocieri directe între cumpărător și comisie și nu poate fi mai mic decât prețul de vânzare din raportul de evaluare.

Raportul de evaluare se întocmește de către un evaluator independent autorizat în condițiile legii, care este selectat prin licitație publică de către autoritatea administrației publice locale titulară a dreptului de administrare asupra spațiilor medicale aprobate a fi vândute”.

În conformitate cu prevederile art. 36 alin. (5) lit. b din Legea 215/2001 a administrației publice locale republicate “ Consiliul Local hotărăște vânzarea, concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului”

În baza celor menționate mai sus Primăria municipiului Suceava a comandat raportul de evaluare unui evaluator autorizat care a stabilit prețul de piață pentru spațiul medical menționat mai sus.

În vederea ducerii la îndeplinire a prevederilor HCL nr. 137 din 10.07.2008 privind vânzarea spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ teritoriale cu destinația de cabinete medicale, s-a încheiat procesul verbal de negociere în vederea vânzării spațiului medical în str. B-dul George Enescu nr.15.

DIRECTOR EXECUTIV
Camelia Damian

ȘEF SERVICIU
Floarea Turcanu

14.540 | 25.04.2018

PROCES VERBAL

Încheiat astăzi 25.04.2018

Cu ocazia negocierii directe în vederea vânzării spațiilor proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale cu destinația de cabinete medicale, precum și a spațiilor în care se desfășoară activități conexe actului medical

Între:

1. Comisia pentru vânzarea spațiilor medicale, constituită în baza Dispoziției Primar nr. 76 din 22.01.2018

și

2. Cabinet medical SC MAKOS MED SRL, reprezentată prin dr. CUCU MARIA CARMELA în calitate de Reprezentant legal OM.

Spațiul medical ce face obiectul prezentului proces verbal de negociere este situat în Suceava str. B-dul George Enescu nr.15, în suprafață de _____ mp și teren aferent în suprafață de _____ mp.

Spațiul medical va fi cumpărat în comun cu:

- a)
- b)
- c)
- d)

În urma negocierii prețul de vânzare a spațiului medical acceptat de către cele două părți este de 15236 euro (exclusiv TVA) adică 69454 lei euro, respectiv a terenului aferent este de _____ euro (exclusiv TVA), adică _____ euro.

Pretul de vânzare a spațiului medical este de 15236 euro, adică _____ euro, respectiv _____ lei și va fi achitat la cursul euro din ziua plății.

Prețul de vânzare a spațiului se va plăti de cumpărător:

integral la încheierea contractului	în rate
—	<u>DA</u>

Vânzarea spațiilor medicale cu plata în rate către cumpărători se realizează în următoarele condiții:

1. avans de 15% din pretul de vânzare; 2295 euro
2. rate lunare, esalonate pe un termen de 15 ani dar nu mai mult de 15 ani. Rata lunară este de 42 euro/lună, euro valabil la data plății.

3. termen de grație _____;

4. perceperea unei dobânzi anuale cel puțin egale cu rata de referință stabilită periodic de Comisia Europeană pentru România și publicată în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene.

Cumpărătorul este obligat să constituie în favoarea vânzătorului o ipotecă asupra imobilului care face obiectul vânzării, până la achitarea în totalitate a bunului cumpărat.

Cheltuielile ocazionate de procedura de vânzare în ceea ce privește efectuarea măsurătorilor cadastrale și întabularea dreptului de proprietate al statului, precum și înscrierea ipotecii în cazul vânzării în rate a spațiului medical și a terenului aferent, sunt suportate de către cumpărător.

Drept pentru care s-a încheiat prezentul proces verbal de negociere în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

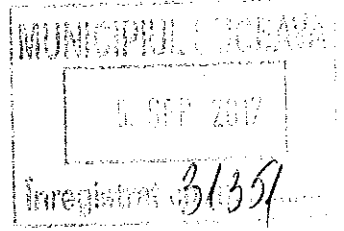
Comisia de negociere

1. Cristian Anton Irimia
2. Liliana Ioana Grădinaru
3. Mirela Liliana Oniceanu
4. Puica Jiduc
5. Teodora Lupan
6. Marcel Dan Roibu
7. Ioan Ciutac
8. Camelia Damian



Ana Stroeacă
DSC

An Patrinoiu



PP
J.P.

Domnule Primar,

Subsemnata, Cucu Maria Camelia
administrator și asociat unic al S.C.
MARKOS MED S.R.L. cu sediul în Suceava,
b.dul. George Enescu, nr. 15, bl. T33, parter
vă rog să-mi aprobați cumpăvovrea
spațiului cu sediul la adresa mai sus
menționată.

Cu respect,

Camelia Cucu

data : 5.09.2017

Cam

ROMCONTROL S.A.



Head Office: 16, Polonă st., sector 1, 010502
Bucharest, ROMANIA
Phone: +40-21-313.06.79, 312.62.36, 314.14.87
Fax: +40-21-312.56.30, 311.09.07
e-mail: marketing@romcontrol.ro
http://www.romcontrol.ro
Reg.no. J40/1/1991 ♦ Tax reg. RO 1568603

♦ ISO 17020, ISO 17025 accredited by RENAR
♦ GAFTA & FOSFA Superintendent
♦ GAFTA Analyst
♦ Member of: Romanian Association for Quality,
ASTM, Institute of Petroleum, FORUM ISO 9000,
National Association of Romanian Valuers (ANEVAR)

– INDEPENDENT SURVEYORS –

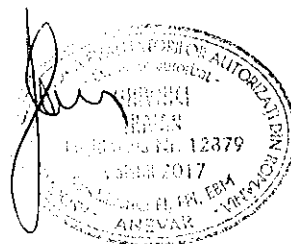
RAPORT DE EVALUARE privind „ACTIV IMOBILIAR - SPAȚIU CABINET MEDICAL Su = 31,47 MP CU COTĂ INDIVIZĂ TEREN DE 3,83 MP”

- **Apartinând : Municipiului Suceava – Domeniu Privat**
- **Solicitant : S.C. MAKOS MED S.R.L.**
Reprezentată prin dr. Cucu Maria Camelia
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava, B-dul George Enescu,
nr.15, bl. T33, parter (Dispensar nr. 8)**

ȘEF AGENȚIE ROMCONTROL
Ing. Constantin PÎRVULESCU



EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Traian Ghivnici



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al S.C. ROMCONTROL SA. București și PRIMĂRIA SUCEAVA

SUCEAVA
August 2017



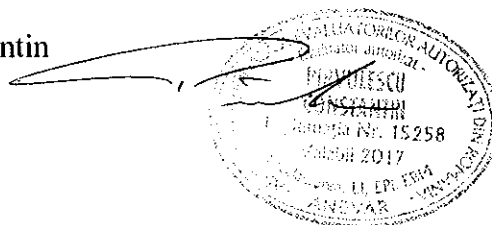
RAPORT DE EVALUARE
privind
„ACTIV IMOBILIAR - SPAȚIU CABINET MEDICAL
Su = 31,47 MP CU COTĂ INDIVIZĂ TEREN DE 3,83 MP”

- **Apartinând : Municipiului Suceava – Domeniu Privat**
- **Solicitant : S.C. MAKOS MED S.R.L.**
Reprezentată prin dr. Cucu Maria Camelia
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava, B-dul George Enescu,**
nr.15, bl. T33, parter (Dispensar nr. 8)

RESPONSABIL LUCRARE,
EVALUATOR AUTORIZAT,
Ing. Ghivnici Traian



VERIFICAT,
Ing. Pîrvulescu Constantin



August 2017





CUPRINS

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

SINTEZA EVALUĂRII (REZUMATUL R.E.)

Capitolul 1. • PREZENTARE GENERALĂ

- 1.1. Identificarea proprietății-definirea temei, scopul și data evaluării
- 1.2. Prezentarea beneficiarului-destinatarului
- 1.3. Prezentarea evaluatorului
- 1.4. Surse de informare
- 1.5. Clauza de confidențialitate
- 1.6. Răspunderea față de terți

Capitolul 2. • DELIMITAREA ȘI PREZENTAREA PROPRIETĂȚII

- 2.1. Situația juridică
- 2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietății

Capitolul 3. • PIATA SPECIFICĂ LOCALĂ ȘI CONSIDERAȚII PRIVIND UTILIZAREA

- 3.1. Prezentarea sintezei informațiilor și datelor extrase de pe piața specifică locală
- 3.2. Considerații privind utilizarea

Capitolul 4. • BAZELE EVALUĂRII

- 4.1. Tipul valorii estimate
- 4.2. Ipoteze și condiții limitative
- 4.3. Premisele evaluării și clauze speciale

Capitolul 5. • EVALUAREA PROPRIETĂȚII

- 5.1. Abordarea pe baza de comparații
 - 5.1.1. Evaluarea terenului
 - 5.1.2. Evaluarea spațiului

Capitolul 6. • CONCLUZII

- 6.1. Sinteza rezultatelor evaluării
- 6.2. Opinia evaluatorului

ANEXE:

- **Anexa 1** Prezentare fotografică
- **Anexa 2** Documente care stau la baza evaluării





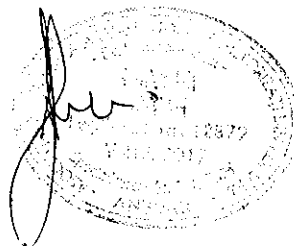
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul declar în cunoștință de cauză că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor 2017, respectându-se totodată cerințele Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat.

De asemenea, la evaluare s-au avut în vedere normele metodologice (ghiduri de evaluare GEV) și recomandările Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

**RESPONSABIL LUCRARE,
Evaluator Autorizat,
Ing. Ghivnici Traian**

02.08.2017





RAPORT DE EVALUARE

privind

**„ACTIV IMOBILIAR - SPAȚIU CABINET MEDICAL
Su = 31,47 MP CU COTĂ INDIVIZĂ TEREN DE 3,83 MP”**

- **Apartinând : Municipiului Suceava – Domeniu Privat**
- **Solicitant : S.C. MAKOS MED S.R.L.**
Reprezentată prin dr. Cucu Maria Camelia
- **Amplasament: jud. Suceava, mun. Suceava, B-dul George Enescu,
nr.15, bl. T33, parter (Dispensar nr. 8)**

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietății	: Dispensar nr.8 (<i>apartament decomandat cu 4 camere Su=92,37 mp cu cotă indiviză teren 10,85 mp</i>)
Localizare	: <i>Județul Suceava, municipiul Suceava, B-dul George Enescu, nr.15,bl.T33,parter</i>
Scopul evaluării	: <i>estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare</i>
Dreptul evaluat	: <i>întregul drept de proprietate</i>
Tipul valorii	: <i>valoarea de piață în conformitate cu standardele ANEVAR</i>
Evaluator	: <i>S.C. ROMCONTROL S.A. București</i>
Beneficiar-destinatar:	<i>PRIMĂRIA MUN. SUCEAVA</i>
Data evaluării	: 02.08.2017
Data inspecției	: 01.08.2017
Data raportului	: August 2017
Curs valutar:	<i>1 euro =4,5586 lei la 02.08.2017</i>

Situația proprietății la data evaluării: conform relevu apartament și inspecției în teren, apartamentul cu 4 camere și dependințe este situat în cartierul George Enescu. Apartamentul are suprafața utilă de 92,37 mp cu cotă de teren aferentă de 10,85 mp. În apartamentul respectiv sunt 3 cabinete medicale individuale(Dispensarul nr. 8). Se va evalua cabinetul medical al SC MAKOS MED SRL reprezentat prin dr. Cucu Maria Camelia în Su=31,47 mp și o cotă aferentă din teren în suprafață de 3,83 mp.

Evaluatorul a procedat la inspecția directă a proprietății care face obiectul prezentului raport.

Datele și informațiile respective au fost sintetizate în cadrul **capitolelor 2 și 3** și utilizate pentru efectuarea unei evaluări corecte.

Ipotezele avute în vedere la evaluare sunt prezentate explicit în cadrul **capitolul 4** al raportului.

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut în vedere Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2017 .





Valoarea de piață în premisa utilizării existente estimată pentru proprietatea imobiliară (Dispensar nr. 8 – Su= 92,37 mp și teren aferent de 10,85 mp) este de:

VP = 44.677 euro sau 203.664 lei

Din care:

Construcția 92,37 mp	471 euro/mp	198.310 lei	43.503 euro
Teren 10,85 mp	108,2 euro/mp	5.354 lei	1.174 euro
TOTAL		203.664 lei	44.677 euro

NOTĂ: Calculul s-a făcut pentru tot dispensarul, după care s-a calculat valoarea de piață pentru cabinetul S.C. MAKOS MED S.R.L.

Vp = 15.236 euro sau 69.454 lei

Nr. crt.	Denumire	Suprafață mp	Val. unitară Euro/mp	Valoare de piață	
				LEI	EURO
1.	Spațiu cabinet	31,47	471	67.565	14.822
2.	Teren cotă indiviză	3,83	108,2	1.889	414
TOTAL CABINET CU TEREN COTĂ INDIVIZĂ				69.454	15.236

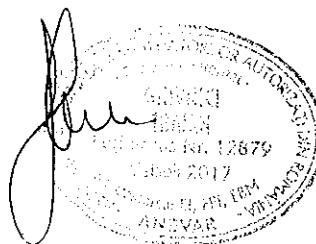
Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus și numai pentru uzul destinatarului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel că, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

Prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cat și pentru evaluator.

**RESPONSABIL LUCRARE,
Evaluator Autorizat,
Ing. Ghivnici Traian**



August 2017





Capitolul 1

PREZENTARE GENERALĂ

1.1. Identificarea proprietății – definirea temei – scopul și data evaluării

Obiectul evaluării îl constituie estimarea valorii de piață pentru proprietatea imobiliară compusă din “ spațiu cabinet medical Su=31,47 mp cu cotă parte indiviză de teren de 3,83 mp ” situată în județul Suceava, municipiul Suceava, B-dul George Enescu, nr. 15, bl.T33 așa cum rezultă din releveu dispensar– document anexat în lucrare.

Raportul de evaluare a fost solicitat cu scopul estimării valorii de piață pentru utilizarea existentă a proprietății imobiliare respective .

<u>Valoarea de piață:</u>	(definiție conf.SEV– 100-CADRU GENERAL): ”suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.” Valoarea de piață în premisa utilizării existente a proprietății implicate are un anumit nivel dictat de limitarea utilizării la cea existentă.
<u>Scopul evaluării:</u>	estimarea valorii de piață a proprietății
<u>Data evaluării:</u>	02.08.2017
<u>Data inspecției:</u>	01.08.2017
<u>Data raportului:</u>	August 2017

Cursul valutar: 1 euro = 4,5586 lei la 02.08.2017

1.2. Prezentarea beneficiarului - destinatarului

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA, sediul în Suceava, B-dul 1 Mai, nr. 5A, cod poștal 720224, cod fiscal 4244792.

1.3. Prezentarea evaluatorului

S.C. ROMCONTROL S.A. – persoană juridică, membru al asociației naționale profesionale de evaluare (ANEVAR), având calitatea de **evaluator independent**, profesie recunoscută ca fiind de **utilitate publică**.

S.C. ROMCONTROL S.A. dispune (angajați permanent) de peste 40 specialiști (experți evaluatori autorizați ANEVAR) existând posibilitatea practică prin distribuția lor teritorială și operativitate să acopere simultan probleme de evaluare în toate județele țării.

Potrivit art.3 lit. d) din Titlul VII al Legii nr.247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, cu modificările și completările ulterioare, Experții evaluatori din cadrul firmei ROMCONTROL SA sunt persoane cu experiență semnificativă în domeniu, competență în evaluarea proprietăților imobiliare, care înțeleg și pot aplica în mod corect acele metode și tehnici care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluări credibile în conformitate cu Standardele internaționale de evaluare.





Adresa (sediul social central): București, sector 1, B-dul Polonă, nr. 16
Telefon/fax: 021 – 313.18.19
Înregistrare Registrul Comerțului sub nr. J40/1/1991.
Atribuit cod fiscal: RO
Cod unic de înregistrare: 1568603
Cod IBAN: RO24 TREZ 7015 069X XX00 2096 TREZORERIE SECTOR 1 București
Celelalte detalii privind competența și logistica de care dispune societatea ROMCONTROL SA au fost prezentate în *oferta* prin care am fost selectați.

1.4. Surse de informare

- ✓ **Toate documentele juridice și tehnice puse la dispoziție de beneficiar;**
- ✓ Informații și date particularizate primite de la PRIMĂRIA LOCALITĂȚII;
- ✓ Publicații specializate privind piața imobiliară specifică (site-uri, presa specializată pe publicitate imobiliară generală și locală, agenții imobiliare locale, buletine informative ANEVAR, autorități publice locale și guvernamentale);
- ✓ Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2017 publicate de către ANEVAR;
- ✓ Recomandările și metodologiile Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România privind evaluarea proprietăților imobiliare;
- ✓ Inspecția la fața locului privind proprietatea imobiliară implicată și interviuri personale.

1.5. Clauze de confidențialitate

„Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară”.

1.6. Răspunderea față de terți

„Acest raport este confidențial pentru dumneavoastră și pentru consultanții dumneavoastră și este numai pentru destinația stabilită mai sus. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmisă altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop”.





Capitolul 2

DELIMITAREA ȘI PREZENTAREA PROPRIETĂȚII DE EVALUAT

2.1. Situația juridică

Proprietatea imobiliara compusă din “ spațiu cabinet cu Su= 31,47 mp și cu teren cotă parte indiviză de 3,83 mp ” situată în județul Suceava, municipiul Suceava, B-dul George Enescu, nr.15, bl.T33, parter, aparține Municipiului Suceava – Domeniu Privat

Spațiul este în contract de locațiune nr. 40609 din 11.01.2017 cu Primăria mun. Suceava.

Actele – documentația care atestă dreptul de proprietate:

- Relevu dispensar;
- Contract de locațiune nr. 40609

2.2. Amplasarea, delimitarea și prezentarea proprietății

Descrierea municipiului Suceava

Proprietatea imobiliara compusă din “ spațiu cabinet cu Su= 31,47 mp și cu teren cotă parte indiviză de 3,83 mp ” este situată în județul Suceava, municipiul Suceava, B-dul George Enescu, nr.15, bl.T33, parter.

Orașul este construit pe două zone geografice: dealurile și văile râului Suceava. Configurația neobișnuită a orașului include două crânguri - Zamca și Șipote - care sunt ambele localizate în granițele orașului. Orașul Suceava este localizat în partea de nord-est a României, la distanța de 450 km de București pe calea ferată și 432 km pe șosea.

Proprietatea imobiliara compusă din “ spațiu cabinet cu Su= 31,47 mp și cu teren cotă parte indiviză de 3,83 mp ” este amplasată în intravilanul orașului Suceava, cartier .George Enescu în zona Curcubeu. În vecinătate se găsesc următoarele :

- Biserica Sfinții Trei Erarhi ;
- Biserica Sf. Antonie ;
- Complex Comercial Zimbru;
- Market Kaufland
- Piața Mică
- Spații comerciale și prestări servicii;
- Școala generală nr.8
- Liceul cu program sportiv
- Universitatea Ștefan cel Mare

Echiparea tehnico-edilitară a zonei:

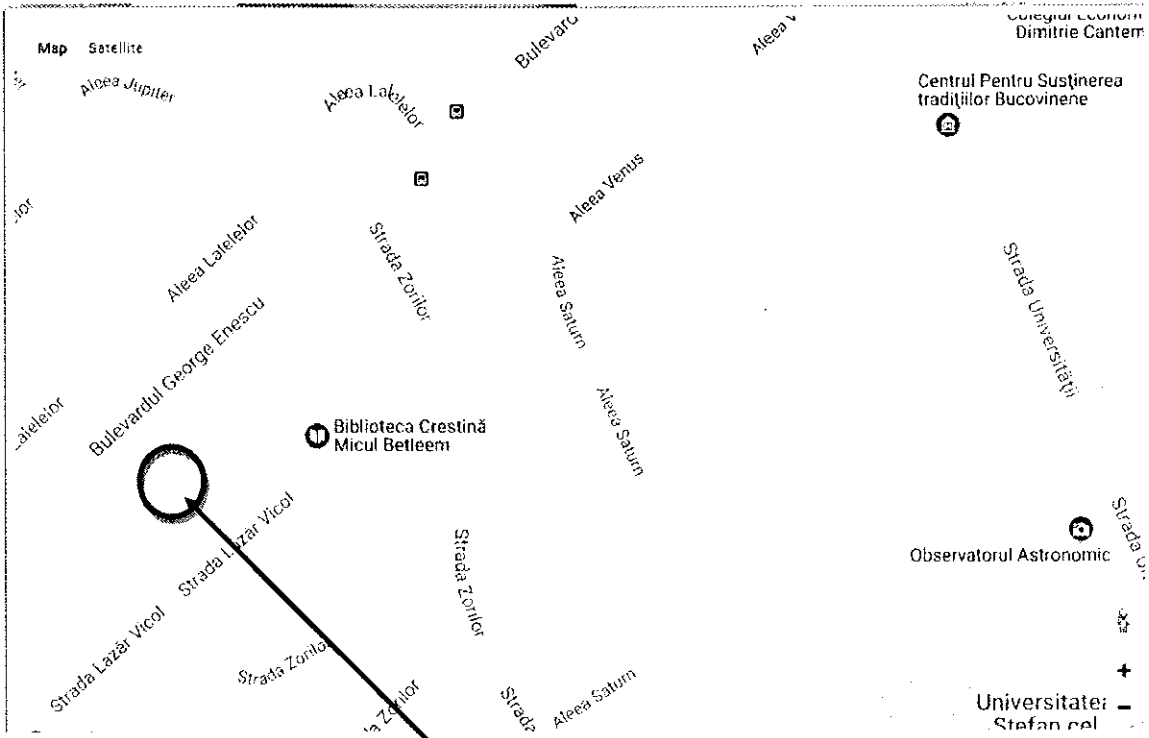
- rețea alimentare cu energie electrică,
- rețea alimentare cu apă,
- rețea de canalizare,
- rețea alimentare cu gaz metan,

Accesul la proprietatea imobiliară se face indirect din B-dul George Enescu.
Lotul de teren are forma regulată – plană.

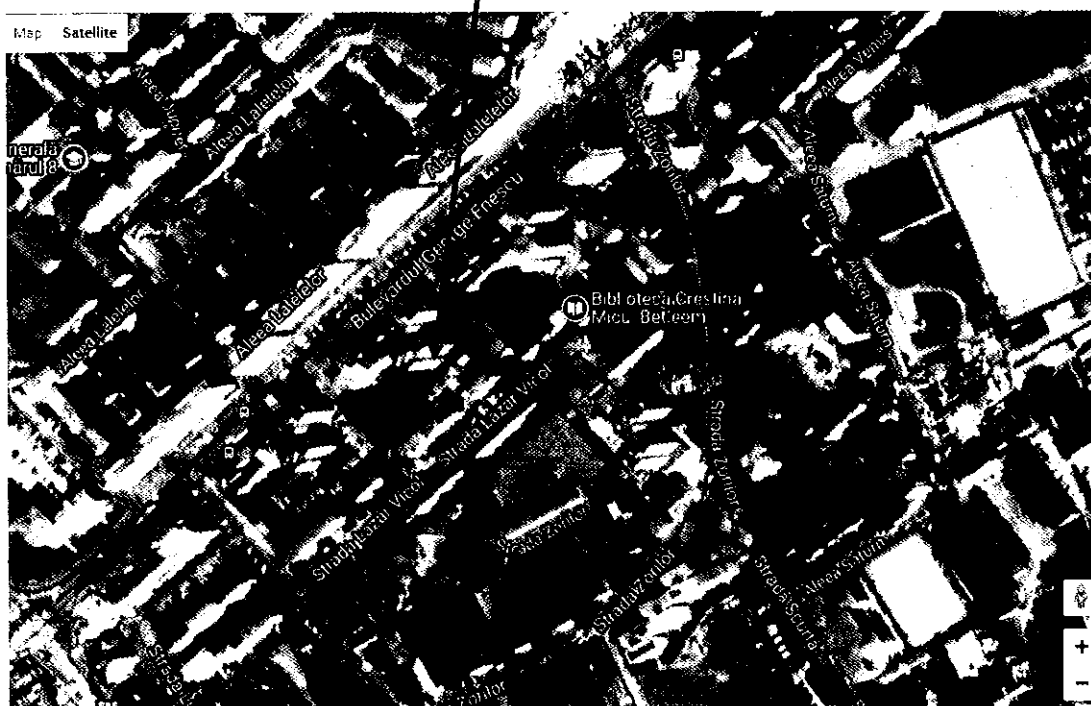




Localizare proprietate subiect



PROPRIETATEA SUBIECT





Capitolul 3

PIATA SPECIFICĂ LOCALĂ ȘI CONSIDERAȚII PRIVIND UTILIZAREA

3.1. Prezentarea sintezei informațiilor și datele extrase de pe piața specifică locală

Piața imobiliară se definește ca fiind interacțiunea între persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri.

Piețele imobiliare **nu sunt eficiente**, comportamentul lor fiind dificil de previzionat.

Cu toate acestea, în momentul de față, **piața imobiliară din România nu este transparentă** în ceea ce privește accesul public al specialiștilor în evaluare la elemente ale tranzacțiilor realizate în perioada efectuării raportului de evaluare, entitățile care dețin astfel de informații nefiind dispuse să pună la dispoziția evaluatorului datele respective, invocând motive de confidențialitate.

În **analiza pieței specifice** proprietății de evaluat s-au investigat aspecte legate de situația economică a zonei în cauză, populația sa, proiecte de dezvoltare zonală, cererea specifică și oferte competitive pentru tipul de proprietate implicat.

Atractivități ale zonei reținute a fi semnificative :

Zonă rezidențială

- acces corespunzător,
- infrastructură dezvoltată conform planului de sistematizare
- complexe comerciale, clădiri semnificative pentru municipiu în imediata vecinătate.

În cadrul analizei s-au luat în considerare:

- disponibilitatea și valorile terenurilor și apartamentelor asemănătoare expuse la vânzare;
- reglementări legale locale.

Astfel s-au extras și reținut a fi utilizate următoarele informații validate de piață:

- intervalul stabilizat privind valoarea de **ofertare** a terenurilor similare cu cel de evaluat este: *100-220 euro/mp.*
- intervalul stabilizat privind valoarea de **ofertare** a apartamentelor similare cu cel de evaluat este: *44.000-60.000 euro..*

Obiectul prezentei lucrări îl constituie evaluarea unui activ imobiliar cu destinația “ **Cabinet medical individual cu Su=31,47 mp și teren aferent de 3,83 mp**” situat în județul Suceava, municipiul Suceava, B-dul George Enescu, nr.15, bl. T33, într-o zonă în care piața specifică este activă.

3.2. Considerații privind utilizarea

Valoarea proprietății este influențată de modul în care aceasta este utilizată.

Achiziția de apartamente se face exclusiv în scopul realizării unei investiții.

Proprietatea – Cabinet medical cu Su= 31,47 mp cu teren colț parte indiviză de 3,83 mp este utilizat cu maxim de randament pentru destinația existentă – Prestări servicii medicale.

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





Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber,
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- _ demolare construcție și vânzare teren liber - NU
- _ utilizare rezidențială – NU
- _ utilizare comerciala – NU
- _ utilizare comerciala, birouri – DA

Practic, ținând cont de tipul clădirii, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară – Dispensar Medical

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.

- este maxim productivă se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).





Capitolul 4

BAZELE EVALUĂRII

4.1. Tipul valorii estimate

Având în vedere scopul declarat al evaluării, solicitarea expresă a beneficiarului și specificitatea proprietăților de evaluat, tipul valorii adecvat și estimat în prezentul raport îl reprezintă **valoarea de piață pentru utilizarea existentă**.

Baza de evaluare în prezentul raport este în conformitate cu Standardul de Evaluare a Bunurilor 2017 SEV 230– Drepturi asupra proprietății imobiliare, iar **valoarea de piață** este definită de SEV 100 – Cadrul general ca fiind: *”suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”*

Valoarea de piață în premisa utilizării existente a proprietății implicate are un anumit nivel dictat de limitarea utilizării la cea existentă.

Alte baze:

- scopul evaluării;
- data evaluării;
- premise, ipoteze și condiții limitative;
- caracteristicile și datele de identificare a bunului de evaluat;
- rezultatele inspecției în teren;
- informații privind valorile de ofertare sau tranzacționare pentru loturi de teren similare, extrase de pe piața specifică locală;
- baza de date proprii a evaluatorului; presa specializată ;
- cursul de schimb oficial (BNR) la data evaluării ;
- metode de evaluare adecvate (precizate în cadrul cap. 5).

4.2. Ipoteze și condiții limitative

- *Valoarea globală estimată pentru activul imobiliar (spațiu cabinet medical cu teren cotă parte indiviză) nu a luat în considerare posibile cheltuieli viitoare pentru încadrarea în normele legii mediului și valorile sunt valabile în ipoteza că nu există așa ceva.*
- *Conform datelor și informațiilor puse la dispoziție de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA (beneficiar) spațiu aparține Municipiului Suceava - Domeniu Privat și este în contract de Locuțiune cu Primăria.*
- *Evaluatorul a utilizat la estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție (parte din informații fiind probate prin documentele aflate în anexe), fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință.*
- *Au fost luați în calcul toți factorii cu influență semnificativă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă.*





4.3. Premise și clauze speciale

- ▶ *Evaluarea s-a bazat pe continuarea utilizării existente a proprietății respective.*
- ▶ *Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără aprobare scrisă și prealabilă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar urma să apară.*
- ▶ *Acest raport este confidențial atât pentru evaluator cât și pentru destinatar.*
- ▶ *Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în legătură cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care derivă din acest context.*
- ▶ *Prezentul raport a fost realizat pe baza informațiilor și datelor furnizate de beneficiar și pe baza datelor și informațiilor extrase de către evaluator de pe piața specifică locală.*
- ▶ *În conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data precizată în raport.*
- ▶ *Evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.*





Capitolul 5

EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Având în vedere **scopul evaluării**, categoria de valoare adecvată acestuia este **valoarea de piață pentru utilizarea existentă**.

Selectarea **metodelor de evaluare** pentru **estimarea valorii de piață** a proprietății imobiliare respective are la baza contextul și segmentul economic în care aceasta este plasată.

Dintre **abordările în evaluare** cunoscute s-au ales cele care se **bazează pe comparații de piață** pentru dispensar cu teren aferent și comparația directă pentru teren aferent dispensarului - considerate ca având relevanța cea mai pronunțată în astfel de cazuri.

Lipsa datelor și informațiilor certe de piață referitoare la închirieri/arendări ale terenurilor din aria administrativă în care este amplasată proprietatea subiect nu dau posibilitatea abordării în evaluarea proprietății expertizate prin metode de randament (capitalizarea veniturilor generate de aceasta).

5.1. Abordarea pe bază de comparații

Estimarea valorii de piață prin metoda comparației se bazează pe faptul că participanții pe piață recunosc o **relație directă** între **valoarea proprietății de evaluat** și **valorile altor proprietăți similare și competitive tranzacționate sau oferțate recent**.

5.1.1 Evaluarea terenului

Metoda se utilizează când există date comparabile privind tranzacția de terenuri similare sau asemănătoare cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate.

Din analiza pieței specifice locale cu raportare directă la zona în care este localizat terenul de evaluat rezultă **disponibilitatea terenului liber și tranzacționarea** acestuia.

Valorile de ofertare sunt cuprinse între 100– 220 euro/mp pentru loturi de 500 ÷ 1.000 mp (v. *extras oferte proprietăți comparabile similare*).

Elementele de comparație sunt:

- dreptul de proprietate transmis;
- condițiile de finanțare și de vânzare;
- restricții legale;
- condițiile pieței (data vânzării);
- localizarea - orientarea;
- caracteristicile fizice (amplasament, zona pedoclimatică, suprafața, forma, dimensiuni, topografia);
- utilizarea în funcție de construcțiile ce sunt amplasate pe el.

Se subliniază faptul că terenul de evaluat are caracteristici similare cu cele ofertate și diferă prin mărime, poziționare și atractivitate.

În concluzie, rezultă, prin comparare directă că sunt necesare corecții (în plus sau în minus), care să compenseze aceste diferențieri.

Din informații și din ofertele la nivelul municipiului, am selectat trei terenuri ofertate spre vânzare .



**COMPARABILA T1**

<https://www.olx.ro/oferta/teren-ultracentral-zona-policlinica-ID7X13Z.html#78db0ff6c3>

Teren ultracentral -zona policlinica

Suceava, judet Suceava *Adaugat La 09:02, 18 iulie 2017, Numar anunt: 117499795*

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 948 m²

Teren ultra central pozitionat langa primaria Suceava , 948 m.p 158 €/mp 150.000 €

Tel: 0742 622 072

COMPARABILA T2

<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-urgent-ID6odas.html#d7dfcf7148>

Teren de vânzare. Urgent 50 000 €

Suceava, judet Suceava *Adaugat de pe telefon La 21:44, 12 iulie 2017, Numar anunt: 94428508*

Oferit de Proprietar Suprafata utila 500 m²

Vând teren în spate la scoala filadelfia. 5 ari, demisol, proiect deosebit. Pretul este negociabil 100 €/mp Nr telefon: 740769136

COMPARABILA T3

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-ultracentral-zamca-ID8NmKN.html#6e022a4d2b>

Vând teren ultracentral zamca 72 500 €

Suceava, judet Suceava *Adaugat de pe telefon La 22:41, 26 iulie 2017, Numar anunt: 129976229*

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 500 m²

Vând teren ultracentral , strada Dionisie Para, zona Zamca, toate utilitățile , zona doar case . 145 €/mp tel. 0742 502 185

ALTĂ OFERTĂ

<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-zona-centrala-deosebita-ID7N2Co.html#beb82c9897>

Teren de vanzare zona centrala deosebita**110 000 € (220 €/mp)**

Suceava, judet Suceava *Adaugat La 15:03, 27 iulie 2017, Numar anunt: 115122492*

Oferit de Agentie Suprafata utila 500 m²

Suprafata de teren este pozitionata intr-o zona la doar 2 minute de Primaria Suceava. Ofera posibilitatea construirii unei case sau a unui bloc deoarece are o forma patrata cu o deschidere de aproximativ 20 de m la strada. Pe aceasta suprafata de teren se afla construita o casa din 1960, compusa din bucatarie, 4 camere si o baie in constructie, precum si doua anexe. Zona este foarte linistita. Aceasta proprietate beneficiaza de toate utilitatile (apa, canal, electricitate si gaz). Anunt promovat de Agentia Imobiliara Pro Urbis. Pentru mai multe detalii va asteptam la sediul agentiei, vizavi de Complexul Comercial Bucovina. Anunturi publicate de: Pro Urbis 0743 936 412





ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

		02.08.2017	1 EURO =	4.5596
		10.85	948	500
Valoare oferta/preț (euro/mp)	? (euro)	158	100	145
Informatii disponibile la data evaluării		oferta	oferta	oferta
Corecție marja negociere %		-15%	-15%	-15%
Corecție (Euro)		-23.7	-15	-21.75
PREȚ (EURO/mp)		134.30	85.00	123.25
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Corecție %		0%	0%	0%
Corecție (Euro)		0	0	0
PREȚ (EURO/mp)		134.30	85.00	123.25
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
Corecție %		0%	0%	0%
Corecție (Euro)		0	0	0
PREȚ (EURO/mp)		134.30	85.00	123.25
Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent
Corecție %		-10%	-10%	-10%
Corecție (Euro)		-13.43	-8.5	-12.325
PREȚ (EURO/mp)		120.87	76.50	110.93
Condițiile pieței	aug.2017	recent	recent	recent
Corecție %		0%	0%	0%
Corecție (Euro)		0.00	0.00	0.00
PREȚ CORECTAT (EURO/mp)		134.30	85.00	123.25
Localizare	B-dul G.Enescu	Policlinica	Zamca perif.	Zamca
Corecție %		-10%	15%	-2%
Corecție (Euro)		-13.43	12.75	-2.47
PREȚ CORECTAT (EURO/mp)		120.87	97.75	120.79
Acces la proprietate	indirect	direct	indirect	direct
Corecție %		-10%	0%	-10%
Corecție (Euro)		-13.43	0.00	-12.33
PREȚ CORECTAT (EURO/mp)		107.44	97.75	108.46
Echiparea tehnico-edilitara a zonei	complete	complete	complete	complete
Corecție %		0%	0%	0%
Corecție (Euro)		0.00	0.00	0.00
PREȚ CORECTAT (EURO/mp)		107.44	97.75	108.46
Forme dimensiuni, topografie	regulata, plana	regulat,plana	regulat,panta	regulat,plana
Corecție %		0%	10%	0%
Corecție (Euro)		0	8.5	0
PREȚ CORECTAT (EURO/mp)		107.44	106.25	108.46
Cea mai buna utilizare (CMBU)	prestari servicii	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Corecție %		10%	10%	10%
Corecție (Euro)		13.43	8.50	12.33
PREȚ CORECTAT (EURO/mp)		120.87	114.75	120.79
Suprafata (mp)	10.85	948	500	500
Corecție %		-13%	-10%	-10%
Corecție (Euro)		-17.46	-8.50	-12.57
PREȚ CORECTAT (EURO/mp)		103.41	106.25	





Corectie totala bruta absoluta - EURO		71.18	46.75	
Corectie totala bruta absoluta - %		53.0%	55.00%	
Numar corectii		4	4	
Valoare estimata - euro/mp	108.20	CONCLUZIE: Comparabila 3 a suportat cele mai mici corecții (% absolut) și susține valoarea terenului de evaluat pe această cale (comparație directă).		
Valoare estimata - lei/mp	493.35			
Valoare totala teren - euro	1,174			
Valoare totala teren - lei	5,353			

Valoarea de piață propusă în urma abordării prin metoda comparațiilor directe este dată de comparabila 3 pentru care s-a obținut cea mai mică corecție brută (42,20 %).

Având în vedere că terenul intravilan curți construcții de evaluat este mai aproape ca amplasament și calitate de comparabila 3 vom alege valoarea de 108,20 euro/mp sau 493,35 lei/mp.

Notă:

Calculul s-a efectuat pentru toată suprafața aferentă dispensarului de 10,85 mp

Pentru cota parte indiviză de 3,83 mp aferentă cabinetului medical al SC MAKOS MED SRL:

$$V_t = 3,83 \text{ mp} \times 493,35 \text{ lei/mp} = 1889.53 \text{ lei}$$

$$V_t = 3,83 \text{ mp} \times 108,20 \text{ euro/mp} = 414,406 \text{ euro}$$

$$V_t = 1.889 \text{ lei sau } 414 \text{ euro}$$

5.1.2. Evaluarea spatiului cu cotă parte indiviză de teren

Valorile de ofertare pentru apartamente 4 camere sunt cuprinse între 44.000 și 60.000 euro (v. extras oferte proprietăți comparabile similare).

Elementele de comparație sunt:

- dreptul de proprietate transmis;
- condițiile de finanțare și de vânzare;
- condițiile pieței (data vânzării);
- localizarea - orientarea;
- regim înălțime;
- suprafață;
- an construire;
- tipul apartamentului;
- echiparea tehnico-edililară;
- finisaje/dotări.

Se subliniază faptul că bunul de evaluat are caracteristici similare cu cele ofertate și diferă prin localizare, suprafață, tip, echipare tehnico-edililară și finisaje/dotări.

În concluzie, rezultă, prin comparare directă că sunt necesare corecții (în plus sau în minus), care să compenseze aceste diferențieri.

Din informațiile din baza de date și din ofertele la nivelul municipiului, am selectat trei apartamente ofertate spre vânzare.





COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/oferta/apartament-4-camere-4c-196-ID6yaxA.html#cba13ae5b3>

Apartment 4 camere (4C-196) 55 000 €

Suceava, judet Suceava *Adaugat La 15:02, 2 august 2017, Numar anunt: 96801690*

Oferit de Agentie

Suprafata utila 90 m²

Etaj 4

55000E, apartament 4 camere decomandat cu faianta, gresie, parchet, termopan, centrala, 2 boxe, pe Zamca. Anunturi publicate de: Proactiv Business 0728 218 212

COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/oferta/apartament-4-camere-4c-564-ID8VbDj.html#cba13ae5b3>

Apartment 4 camere (4C-564) 53 500 €

Suceava, judet Suceava *Adaugat La 16:47, 31 iulie 2017, Numar anunt: 132078433*

Oferit de Agentie

Suprafata utila 60 m²

53500E, apartament 4 camere semidecomandat, et.3, renovat cu gresie, faianta, parchet, termopan, centrala, in George Enescu. Anunturi publicate de: Proactiv Business 0330 802 122

COMPARABILA 3

<https://www.olx.ro/oferta/obcine-4-camere-decomandate-bloc-bca-ID7ZXor.html#cba13ae5b3>

Obcine 4 camere decomandate bloc BCA

Suceava, judet Suceava *Adaugat La 13:02, 28 iulie 2017, Numar anunt: 118200671*

Oferit de Agentie

Compartmentare Decomandat

Suprafata utila 75 m²

An constructie 1977 – 1990

Obcine 4 camere decomandate bloc BCA „c.termica, 2 bai ,un balcon, partial imbunatatit, orientare in 3 parti. Apartamentul se afla la parter, merita vizionat!

Anunturi publicate de: Agentia OK 7445 117 37 Pret: 57 000 €

GRILA DATELOR DE PIATA - APARTAMENT 4 CAMERE

Curs valutar: 1 Euro = 4.5586 lei la data: 02.08.2017

Elem.de comparatie	Propr. de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta (€)		55,000	53,500	57,000
Marja negociere (%)		10%	10%	10%
Pret estimat (€)		49,500	48,150	51,300
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie (€)		0	0	0
Pret corectat (€)		49,500	48,150	51,300
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie (€)		0	0	0
Pret corectat (€)		49,500	48,150	51,300
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent





Corectie %		-5%	-5%	-5%
Corectie (€)		-2475	-2408	-2565
Pret corectat (€)		47,025	45,743	48,735
Condițiile pietei	aug.2017	recent	recent	recent
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie (€)		0	0	0
Pret corectat (€)		47,025	45,743	48,735
Localizare	B-dul G. Enescu	Zamca	George Enescu	Obcini
Corectie %		-8%	-5%	-5%
Corectie (€)		-3533	-2287	-2437
Pret corectat (€)		43,492	43,455	46,298
Etaj /regim inaltime	parter	etaj 4	etaj 3	parter
Corectie %		0%	-5%	0%
Corectie (€)		0	-2287	0
Pret corectat (€)		43,492	41,168	46,298
Suprafata, mp	92.37	90	60	75
Diferenta suprafata		2	32	17
Corectie (€)		1,185	16,185	8,685
Pret corectat (€)		44,677	57,353	54,983
An constructie	1977-1980	1977-1980	dupa 2000	1980-1985
Corectie %		0%	-20%	-10%
Corectie (€)		0	-9,149	-4,874
Pret corectat (€)		44,677	48,205	50,110
Tip apartamentului	ap.dec.	ap.dec.	ap.semdec.	ap.dec.
Corectie %		0%	3%	0%
Corectie (€)		0	1144	0
Pret corectat (€)		44,677	49,348	50,110
Echiparea tehnico-edilitara				
alim. curent electric	da	da	da	da
alim. apa	da	da	da	da
canalizare	da	da	da	da
alim. gaz metan	da	da	da	nu
centrala termica proprie	da	da	nu	da
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie (€)		0	0	0
Pret corectat (€)		44,677	49,348	50,110
Finisaje, dotari:	da/nu			
Usa de acces	metalica	metalica	metalica	metalica
tamplarie	PVC	PVC	PVC	PVC
gresie, faianta	da	da	da	da
pardoseli	parchet	parchet	parchet	parchet
finisaj interior	mediu	mediu	superior	superior
Corectie %		0%	-10%	-10%
Corectie (€)		0	-4574	-5068
Pret corectat (€)		44,677	44,774	45,041
Corectie totala bruta absoluta - Euro			38033	23629
Corectie totala bruta absoluta - %			78.99%	46.06%
Numar corectii			7	5
Valoarea estimata (Euro)			44,677	
Valoarea estimata (lei)			203,664	

Vp = 203.664 lei sau 44.677 euro





Din valoarea obținută se scade valoarea terenului și rezultă :

$$V_{const.} = 203.664 \text{ lei} - 5.354 \text{ lei} = 198.310 \text{ lei}$$

$$V_{const.} = 44.677 \text{ euro} - 1.174 \text{ euro} = 43.503 \text{ euro}$$

Preț unitar construcție :

$$V_{const.} = 198.310 \text{ lei} : 92,37 \text{ mp} = 2.146,9 \text{ lei/ mp}$$

$$V_{const.} = 43.503 \text{ euro} : 92,37 \text{ mp} = 470,9 \text{ euro/mp}$$

Pentru spațiul de 31,47 mp aferentă cabinetului medical al
SC MAKOS MED SRL

$$V_{const.} = 2.146,95 \text{ lei/ mp} \times 31,47 \text{ mp} = 67.564,51 \text{ lei}$$

$$V_{const.} = 471 \text{ euro/mp} \times 31,47 \text{ mp} = 14.822,37 \text{ euro}$$

ROTUNJIT :

$$V_{const.} = 67.565 \text{ lei}$$

$$V_{teren} = 1.889 \text{ lei}$$

$$V_{const.} = 14.822 \text{ euro}$$

$$V_{teren} = 414 \text{ euro}$$

Nr. crt.	Denumire	Suprafață mp	Val. unitară Euro/mp	Valoare de piață	
				LEI	EURO
1.	Spațiu cabinet	31,47	471	67.565	14.822
2.	Teren cotă indiviză	3,83	108,2	1.889	414
TOTAL CABINET CU TEREN COTĂ INDIVIZĂ				69.454	15.236

$$V_p = 15.236 \text{ euro sau } 69.454 \text{ lei}$$





Capitolul 6

CONCLUZII

6.1. Sinteza rezultatelor evaluării

Rezultatul evaluării este:

- abordarea pe bază de comparații de piață :

Vp = 69.454 lei sau 15.236 euro

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării (02.08.2017).

Valorile respective **nu cuprind TVA și nici obligațiile față de mediu.**

Pentru fundamentarea rezultatului s-au avut în vedere criteriile de bază oferite de standarde pentru selectarea valorii finale: adecvarea metodelor la scop și utilizare; precizia, cantitatea și calitatea informațiilor utilizate.

Valoarea de piață în premisa utilizării existente estimată la data de 02.08.2017 pentru proprietatea expertizată "spațiu cabinet medical de 31,47 mp cu teren 3,83 mp cotă parte indiviză" situată în județul Suceava, municipiul Suceava, B-dul George Enescu, nr.15, bl.T33, parter, în scopul stabilirii valorii de piață este:

Vp = 69.454 lei sau 15.236 euro

(exclusiv TVA și obligațiile față de mediu)

Nr. crt.	Denumire	Suprafață mp	Val. unitară Euro/mp	Valoare de piață	
				LEI	EURO
1.	Spațiu cabinet	31,47	471	67.565	14.822
2.	Teren cotă indiviză	3,83	108,2	1.889	414
TOTAL CABINET CU TEREN COTĂ INDIVIZĂ				69.454	15.236

Este important de subliniat faptul ca **valoarea de piață pentru utilizarea existentă** propusă este o **estimare** făcută de evaluator bazată pe informațiile avute la dispoziție și pe previziunile făcute la un moment dat.

Valoarea de piață - conf. SEV 100 –Cadrul general: "suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Valoarea de piață în premisa utilizării existente a proprietății implicate are un anumit nivel dictat de limitarea utilizării la cea existentă.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

6.2. Opinia evaluatorului

Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

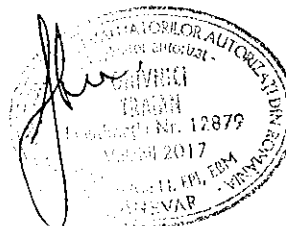
RESPONSABIL LUCRARE,

Evaluator Autorizat,

Ing. Ghivnici Traian



Raport de Evaluare





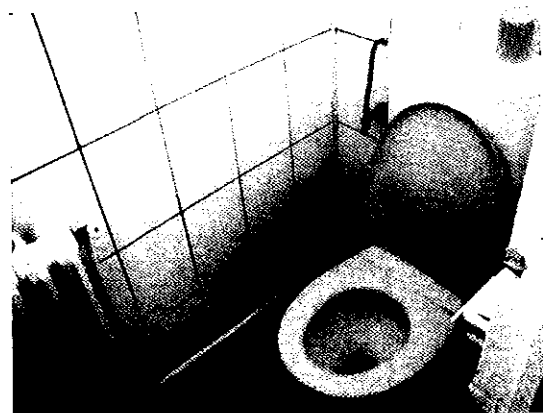
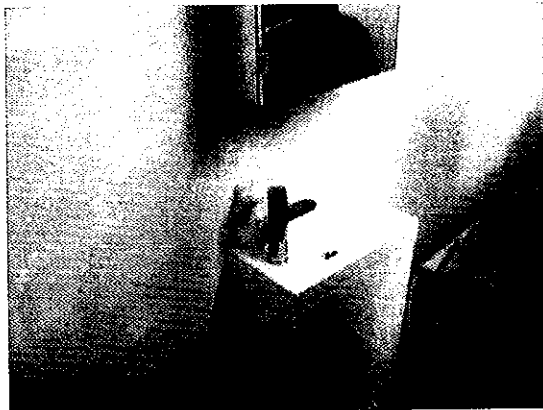
ANEXA 1

PREZENTARE FOTOGRAFICĂ





**B-dul George Enescu, nr. 15, bl.T33, parter
Mun. Suceava, jud. Suceava**



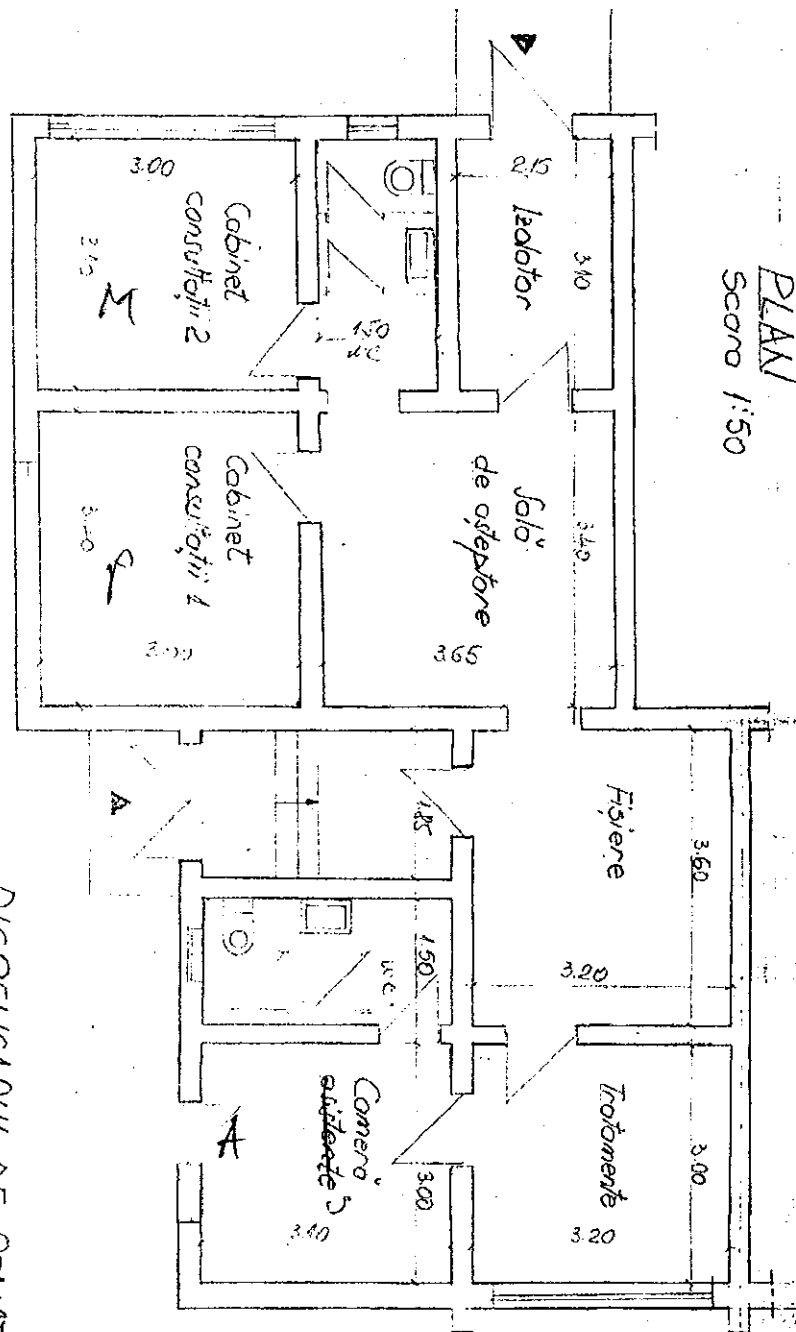




ANEXA 2

DOCUMENTE CARE STAU LA BAZA EVALUĂRII





DISPENSARUL DE PEDIATRIE
NR. 8 SUCEAVA





MUNICIPIUL SUCEAVA
 B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224
www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro
 Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU
Serviciul Patrimoniu

CONTRACT DE LOCAȚIUNE
Nr. 40609 din 11.01.2017

I. Părțile contractante

1.1. Municipiul Suceava, reprezentat de **D-Ion Lungu – Primar**, împuternicit prin dispozițiile art.67 al.1 din Legea nr. 215/2001, a administrației publice locale să reprezinte interesele unității administrativ teritoriale, în calitate de locator,

și

1.2. **SC MAKOS MED SRL** (cu sediul în Suceava, B-dul George Enescu nr.15, bl.T33, parter, județul Suceava, telefon 0230524387 , cu certificat de înregistrare nr. J33/325/01.03.2016 , CUI 35734999 din data de 01.03.2016, reprezentat(ă) de d-na dr. Cucu Maria Camelia domiciliată în Suceava, str.Mărășești nr. 39A bl.A12 sc.G et.2 ap.5, posesor al CI, seria XV nr.093337 eliberat de SPCLEP Suceava, la data de 15.09.2015, CNP 2591208335004) medicul titular al cabinetului medical individual medicină generală , cu sediul social în Suceava str. B-dul George Enescu nr.15, înregistrat la Registrul unic al cabinetelor medicale sub nr. T29913 din 08.04.2016 , cod fiscal 35734999 , au convenit să încheie prezentul contract de locațiune.

Prezentul contract de locațiune s-a încheiat în baza HCL nr.362/15.12.2016 privind aprobarea prelungirii contractelor de închiriere, concesiune, administrare ori folosință (cu titlu gratuit sau oneros) pentru terenurile și spațiile cu altă destinație decât locuință, proprietate publică sau privată a municipiului Suceava, HCL nr.363/15.12.2016 privind cuantumul ratelor lunare/anuale stabilite sub forma unei sume egale cu chiria stabilită pe piața liberă și a tarifelor aplicabile pentru anul 2017 , ale Codului Fiscal și a cererii nr.40609/29.12.2016.

2. Obiectul contractului de locațiune

2.1. Obiectul contractului de locațiune îl constituie exploatarea spațiului (bunul imobil) în care funcționează cabinetul medical individual medicină generală, situat în Suceava Dispensar nr.8 str. George Enescu nr.15, bl.T93, format dintr-o încăpere în suprafața de 31,47 mp, (suprafața utilă de 11,55 mp și suprafața auxiliară de 19,92 mp).

2.2. Spațiul este folosit în regim de tură / contratură cu _____ conform acordului lor de voință privind împărțirea timpului de folosință a spațiului.

2.3. Este interzisă sublocațiunea în tot sau în parte, unei terțe persoane, a spațiului care face obiectul prezentului contract de locațiune.

3. Termenul

3.1. Durata locațiunii este de 22 ani, începând de la data de 14.01.2005.

3.2. Contractul de locațiunii poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, astfel încât durata întregului contract să nu depășească 49 de ani.

*Firma Makos Med SRL
 reprezentat de
 dr. Maria Camelia Cucu*





4. Prețul locațiunii

- 4.1. Contravaloarea locațiunii este 21 lei/mp/lună.
- 4.2. Locațiunea se va achita lunar în numerar la casieria Primăriei Municipiului Suceavasau în contul nostru nr. RO27TREZ59121A300530XXX deschis la Trezoreria municipiului Suceava până la data de 30 a lunii în curs, fără obligația locatarului de a emite facturi.
- 4.3. Beneficiarii contractelor sunt obligați să plătească proprietarului majorări de întârziere, aplicate pentru creanțe fiscale datorate bugetului local, valabile la data efectuării plății, în cazul în care execută cu întârziere obligația de plată a prețului stabilit prin contract.
- 4.4. Neplata locațiunii pentru o perioadă de 3 luni duce la rezilierea contractului de locațiune.

5. Drepturile părților

- 5.1. Drepturile locatarului
 - 5.1.1. Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de locațiune.
- 5.2. Drepturile locatarului
 - 5.2.1. Locatarul are dreptul să inspecteze bunul imobil, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar.
 - 5.2.2. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului.

6. Obligațiile părților

6.1. Obligațiile locatarului

- 6.1.1. Locatarului este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului imobil care face obiectul locațiunii.
- 6.1.2. Locatarul este obligat să plătească locațiunea.
- 6.1.3. Locatarul are obligația de a restitui, după expirarea contractului de locațiune, în deplina proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv investițiile realizate, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.
- 6.1.4. Locatarul poate investi în bunul imobil sau poate realiza lucrări de modernizare a acestuia numai cu acordul locatarului.
- 6.1.5. La încetarea contractului de locațiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, locatarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității sau serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către locatar.
- 6.1.6. În cazul în care locatarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității sau serviciului public, va notifica de îndată acest fapt locatarului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.
- 6.1.7. Locatarul are obligația de a onora anumite solicitări ale Ministerului Sănătății, specifice sistemului sanitar (efectuare de gărzi, acordare de asistență medicală de specialitate anumitor categorii de pacienți etc), care vor fi reglementate prin ordin al ministrului sănătății.
- 6.1.8. Locatarul este obligat să încheie contract cu furnizorii de utilități pentru energie electrică, pentru furnizarea de apă, pentru furnizarea de agent termic, etc) platind utilitățile consumate direct furnizorilor de utilități.

6.2. Obligațiile locatarului

- 6.2.1. Locatarul este obligat să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de locațiune.
- 6.2.2. Locatarul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de locațiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract.
- 6.2.3. Locatarul este obligat să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă





atingere drepturilor locatarului, dacă are cunoștință despre aceasta.

7. Modificarea contractului

7.1. Locatorul poate modifica unilateral partea reglementară a prezentului contract de locațiune, cu notificarea prealabilă a locatarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

7.2.1. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de locațiune îi aduce un prejudiciu, locatarului are dreptul să primească în mod prompt o despăgubire adecvată și efectivă.

7.2.2. În caz de dezacord între locator și locatar cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanța judecătorească competentă.

7.2.3. Dezacordul dintre locator și locatar cu privire la despăgubiri nu poate să constituie un temei pentru locatar care să conducă la sustragerea de la obligațiile sale contractuale.

8. Încetarea contractului de locațiune

8.1. Prezentul contract de locațiune încetează în următoarele situații:

- a). la expirarea duratei stabilite în prezentul contract, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b). în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina locatarului;
- c). în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- d). în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin rezilierea unilaterală a contractului de către locatar, cu plata de despăgubiri în sarcina locatarului;
- e). la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- f). schimbarea destinației spațiilor după locațiune atrage rezilierea de drept a contractului de locațiune;
- g). locatarul poate denunța unilateral contractul de locațiune pentru motive personale, notificând locatorului cu 60 de zile înainte de data denunțării;
- h) în cazul în care titularul cabinetului medical nu mai desfășoară activitate medicală.

9. Răspunderea contractuală

9.1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de locațiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

10. Forța majoră

10.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract de locațiune, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, astfel cum este definită în lege.

10.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 24 ore de la producerea evenimentului, și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

10.3. Dacă în termen de 3 zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de plin drept a prezentului contract de locațiune fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

11. Notificări

11.1. În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în prezentul contract de locațiune.

11.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

3





11.3. Dacă notificarea se trimite prin telex sau prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

11.4. Notificările verbale nu se iau în considerare.

12. Litigii

12.1. În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanței competente.

13. Clauze finale

13.1. Orice modificare a prezentului contract de locațiune se face numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante.

13.2. Prezentul contract de locațiune a fost încheiat în două exemplare, din care unul la locator și unul la locatar.

Prezentul contract a fost eliberat la data de 22.02.2017

**LOCATOR,
MUNICIPIUL SUCEAVA**

**LOCATAR,
SC MAKOS MED SRL
Dr. Cucu Maria Camelia**

PRIMAR
Ion Lungea



Viză control financiar preventiv
Sîrteanu Mihaela Angelica

Director executiv
Jitariuc Mihail

Vizat pentru legalitate,
cons. juridic

Șef Serviciu Patrimoniu,
Damian Camelia

Întocmit,
Slevoacă Alina-Simona

