

PFA MOLDOVAN SIMION  
F12/1430/2004  
CUI.20688436  
Expert tehnic judiciar,  
Leg. nr.4452-117521/1998, MINISTERUL JUSTITIEI  
Evaluator,  
Certificat ANEVAR nr.1127/ 18.03.1999

# **RAPORT DE EVALUARE SPATIU CABINET MEDICAL Ap.24**

**Str. Poet ANDREI MURESANU nr.12-16  
CAMPIA TURZII**



*Lucrarea a fost realizata de*

*Expert tehnic judiciar  
Evaluator ANEVAR  
Ing.MOLDOVAN SIMION*



## Cap.1.Introducere

### 1.1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

1. Tipul proprietatii:	<b>Spatiu medical</b>
2. Localizare:	<b>Municipiul CAMPIA TURZII, loc.Campia Turzii str.Poet ANDREI MURESANU nr.12-16 jud.CLUJ</b>
3. Client:	<b>PRIMARIA CAMPIA TURZII – reprezentata de dl.ing.Radu Hanga, in calitate de PRIMAR</b>
4. Scopul evaluarii:	<b>Stabilirea valorii de piata in vederea vanzarii</b>
5. Conditii limitative privind tranzactia:	Din datele si informatiile aflate la dispozitia evaluatorului proprietatea nu este supusa nici unei limitari in ceea ce priveste dreptul de proprietate
6. Dotarea tehnica si nivelul de uzura fizica si morala a proprietatii	Detalii despre starea proprietatii se gasesc in continutul raportului de evaluare la capitolul 3
7. Valoarea patrimoniala in opinia evaluatorului a proprietatii	<b><math>V_{PROPRIETATE} = 14\ 150\text{euro} = 62\ 600\text{lei}</math></b>

Valoarea obtinuta este o valoare care tine cont de mecanismele pietei, exprimata exclusiv in baza ipotezelor si conditiilor limitative prezentate in prezentul raport.

Valoarea se refera la plata integrala cash la data vanzarii (fara a tine cont de conditiile de finantare) si nu contine TVA.

septembrie 2015



## 1.2.Certificarea lucrarii

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca faptele prezentate in acest raport sunt adevarate si corecte.

Certific ca la data elaborarii prezentului raport de evaluare subsemnatul ing. **MOLDOVAN SIMION**, domiciliat in TURDA, str. LIBERTATII nr. 3, bl.A',sc.2, ap.32, expert tehnic judiciar, cu legitimatia nr. 4452-11752, eliberata de MINISTERUL JUSTITIEI, fiind in evidenta Biroului Local de Expertize de pe langa Tribunalul Judetean Cluj, atestat ANEVAR cu Certificat ANEVAR nr.1127/ 18.03.1999, Autorizatie PFA, inregistrata la Registrul comertului sub numarul **F12/1430/2004 CUI 20688436**, sunt competent sa efectuez prezentul raport de evaluare.

De asemenea certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, neinfluentate de nici un factor si nepartinitoare.

Certific ca nu am nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce imi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori prestabilite (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior.

Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar.

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator. La elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistenta semnificativa din partea nici unor specialisti in domeniul. La intocmirea raportului de evaluare am respectat "Codul deontologic al profesiei de evaluator".

septembrie 2015



## Cap.2.Premizele evaluarii

### 2.1.Ipoteze si conditii limitative

Din informatiile publice aflate la dispozitia evaluatorului, proprietatea nu este supusa nici unei limitari in ceea ce priveste dreptul de proprietate datorita unei ipoteci, care ar putea influenta sau ingradi dreptul de folosinta a proprietatii dupa efectuarea vanzarii-cumpararii.

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele;

#### a)Ipoteze:

- Aspectele juridice privind proprietatea sunt cele inscrise in **CF. nr.7794, nr.cad2071-C1-U24**, iar evaluatorul nu a efectuat alte verificari sau investigatii suplimentare. S-a presupus ca titlul asupra proprietatii este bun si marketabil;
- Proprietatea este evaluata libera de orice sarcini;
- Se presupune ca exista o stapanire responsabila si administrarea este competenta a proprietatii;
- Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism si legile in constructii si reglementarile sanitare si de mediu iar in cazul in care nu sunt respectate valoarea este afectata.
- Informatiile oferite de catre terti sunt considerate de incredere dar nu li se acorda garantii pentru acuratete;
- Se presupune ca proprietatea va fi asigurata pentru toate riscurile si nu exista litigii sau recuperari din asigurari nerezolvate.
- S-a presupus ca nu sunt conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii solului care sa influenteze valoarea.Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Planurile si fotografiile din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul sa-si faca o imagine referitoare la proprietate;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii **numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie** privind ofertele de pr t la vanzare pentru proprietati similare existand posibilitatea existentei unor tranzactii de care evaluatorul nu a avut cunostinta.

#### b)Conditii limitative:

- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport.
- Intrarea in posesia acestui raport sau a unei copii a sa nu da dreptul de a-l face public;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, **nu** este obligat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune, in afara cazului cand aceasta a fost convenitata scris si in prealabil;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- Previziunile sau estimarile de exploatare continute in raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie stabila in continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba functie de conditiile viitoare.

## **2.2.Clientul si destinatarul lucrarii**

Lucrarea este adresata **CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CAMPIA TURZII SI PRIMARIA CAMPIA TURZII**, reprezentata de catre **dl.ing.Radu Hanga**, primar, in calitate de client si beneficiar.

## **2.3.Obiectul scopul si utilizarea raportului de evaluare**

Obiectul evaluarii il constituie **proprietatea imobiliara** formata conform **CF 7794 nr.cad. 2071-C1-U24**, anexat **AP.24**, compus din **2cabinete, depozit si hol in suprafata utila de  $S_{UTIL}=35,23mp$ ,cu parti indivize comune din policlinica in cota de 1,96/100 parte cu cota de 29/1473 a parte teren atribuit in proprietate si cota de 0,69/100 a parte din partile comune indivize a intregului spital, proprietar Municipiul Campia Turzii cu titlu de drept constructie proprie respectiv dezmembrare**– amplasat la etajul intai al cladirii **POLICLINICA MUNICIPALA – Campia Turzii**, avand pozitionarea in cadrul imobilului conform xerocopie releveu,„Plan etaj I” anexat, iar scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii juste al imobilului proprietate de **tip special pentru sanatate**, situat in **loc.Campia Turzii str.Poet Andrei Muresanu nr.12-16, jud.CLUJ**, conform Standardelor Internationale de Evaluare IVS,corelate cu cerintele Standardelor Internationale de Raportare Financiara IFRS si reglementarile contabile romanesti L82/1991 si OMFP1752/2005, in vederea concesiunii.

## **2.4.Drepturile de proprietate evaluate**

Dreptul de proprietate evaluat este transferat integral asupra proprietatii evaluate conform **CF 7794 nr.cad. 2071-C1-U24** anexat, formata din constructie inclusiv cotele indivize aferente acesteia dar exclusiv teren.

## **2.5.Tipul proprietatii**

In cazul prezentului activ tipul proprietatii se defineste ca fiind proprietate imobiliara de tipul „**Cladiri si constructii speciale pentru sanatate, asistenta sociala, cultura fizica si agrement**”, avand destinatia de **CABINET MEDICAL**, constructie amplasata in loc.Campia Turzii la adresa mentionata mai sus.

## **2.6.Data evaluarii moneda raportului si modalitati de plata**

La baza evaluarii au stat informatiile privind informatiile preturilor corespunzatoare lunii **septembrie 2015** data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate. Evaluarea a fost realizata in prima decada a lunii septembrie.Moneda raportului este in **euro**, iar modalitatea de plata se va face integral cash la data vanzarii fara a tine cont de conditiile de finantare. Raportul **leu-dolar** fiind **3,9664lei/\$**, iar raportul **leu-euro** fiind de **4,4263lei/euro** la data de 07.09.2015

## **2.7 Sursele de informatii utilizate si riscul evaluarii**

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- documentele si fotografiile privind proprietatea puse la dispozitie de catre client;
- informatii privind istoricul proprietatii, situatia lui juridica etc.

Veridicitatea si corectitudinea informatiilor furnizate de catre client este in exclusivitate responsabilitatea acestuia.

## **2.8.Clauza de nepublicare**

Nici prezentul raport, nici parti ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris si prealabil al partilor cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Intrarea in posesia acestui raport sau a unei copii a sa nu da dreptul de a-l face public.

## **Cap.3.Prezentarea datelor**

### **3.1.Identificarea proprietatii Situatie juridica**

Proprietatea imobiliara de **tip special** care face obiectul prezentului raport de evaluare reprezinta un spatiu aferent unei constructii amplasata la intersectia strazilor **Avram Iancu** si str. **Poet Andrei Muresanu** avand regimul de inaltime **S+Parter+2E**, care conform inscriurilor din **CF.nr.7622: C10** cu destinatia de **Corp de urgenta + pediatrie + farmacie**, in suprafata construita  **$S_c = 480mp$** , suprafata desfasurata  **$S_d = 1920mp$** , cu **pci** in cota de **20.5%** si cota de **1751/6990** a parte teren atribuit in proprietate proprietar pe teren Statul Roman cu titlu de drept lege asupra terenului (L213/1998) si asupra constructiei **Municipiul Campia Turzii** cu titlu de drept, bun propriu constructie proprie.

### **3.2.Zonare, localizare, vecinatate**

Municipiul Campia Turzii este situat in partea de sud-est a judetului Cluj, pe valea Ariesului inferior, pe drumul national DN15, Cluj Napoca-Targu Mures. Proprietatea este amplasata in loc. Campia Turzii, intr-o zona centrala la o distanta de aprox. 300m fata de centru civic al municipiului in apropierea a unor institutii administrative, culturale si sociale ale municipiului cum ar fi primaria orasului, politia, unitati scolare si prescolare, piata alimentara si complexe comerciale statie de autobuz si taximetru in imediata apropiere a garii.

### **3.3.Descrierea proprietatii**

Proprietatea imobiliara analizata in prezentul raport de evaluare, se afla asa cum s-a aratat la etajul 1 al policlinicii municipale Campia Turzii cu posibilitate de acces direct din strada Poet Andrei Muresanu dar si din spital. Activul (constructia) unde este amplasat si din care face parte, spatiul analizat are structura anvelopei realizata din caramida plina, acoperis tip terasa din chesoane, invelitoare din membrana bituminoasa, tamplarie exterioara metalica la casa scarii si tamplarie din PVC, cu geam termopan in rest, pereti de compartimentare din BCA, pardoseli din beton mozaicat, finisaje interioare simple de zugraveli in vopse lavabila alba iar cele exterioare din tencuieli in trazit si ancandramente de beton, iluminat mixt (fluorescent si incandescent), incalzire cu centrala termica proprie. constructia fiind racordata la toate utilitatile zonei (apa - canal, gaz, electricitate Tv-internet si telefonie). Accesul la proprietatea analizata se poate face facil asa cum sa mai aratat atat prin spital cat si prin policlinica. Spatiul in cauza este compus din **2 cabinete, depozit si hol** in suprafata totala utila de  **$S_{UTIL} = 35,23mp$** , si o suprafata desfasurata determinata prin metoda coeficientilor de echivalenta de **47,56mp**, are finisaje interioare simple, este racordat la reseaua de apa canal si cea de alimentare cu energie electrica a policlinicii in sa debransat de la incalzire avand starea tehnica **satisfacatoare**. (vezi foto anexate)



### **3.4. Istoric privind vanzari anterioare, oferte si cotationi curente**

Din investigatiile evaluatorului nu se cunosc tranzactii recente pe piata imobiliara a zonei (loc. Campia Turzii) de astfel de active datorita declinului pietei imobiliare se cunosc numai oferte de vanzare pentru spatii de locuit s-au comerciale.

### **3.5 Analiza pietei imobiliare**

#### 3.5.1. Definirea pietei imobiliare

*Piata imobiliara* se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei).

In cazul prezentului imobil (**spatiu**), piata se defineste ca piata **proprietatilor speciale**, piata a carei localizare geografica este municipiului Campia Turzii. Fiind o localitate monoindustriala cu activitati economice preponderent servicii si agricultura a carei locuitori lucreaza fie local in servicii publice, mediu privat s-au agricultura, in consecinta puterea de cumparare a locuitorilor depinde in mare masura de situatia economica a societatilor comerciale private si de puterea acestora de mentinere a fortei de munca situatie care in ultimii ani datorita destructurarii sistemului economic centralizat si trecerea la sistemul economic de piata a dus la disponibilizari masive a fortei de munca fara conversia acesteia, insa in acelasi timp nu putem sa nu remarcam faptul ca au aparut multe initiative particulare care au sensibilizat foarte mult piata imobiliara de tip rezidential, comercial si industrial, in sensul cresterii acesteia, insa in continuare, singura posibilitate pentru impulsinarea vietii economice a orasului este aparitia si dezvoltarea sectorului privat dar care datorita situatiei economice generale dificile in prezent acest sector nu se dezvolta corespunzator si la nivelul preconizat si datorita crizei economice veniturile populatiei sunt in scadere iar bancile sunt din ce in ce mai retinute in sprijinirea investitiilor imobiliare acordand credite cu costuri din ce in ce mai ridicate iar accesul la acestea fiind limitat. Piata imobiliara a zonei este in stagnare cu tranzactii sporadice datorita crizei economice atat in privinta proprietatilor rezidentiale, comerciale cat si a celor de tip funciar.

#### 3.5.2 Analiza cererii

Pentru ca a existat o usoara tranzitie economica in ultimi ani a unor categorii de populatie cu venituri in crestere a declansat o activare a pietei imobiliare in general dar si in particular pentru tipul de imobil analizat, care vine fie din partea locatorilor care detin in chirie asemenea spatii respectiv specialisti din domeniu sanatatii s-au conex acestuia fie de catre persoane s-au societati private cu afaceri in domeniul sanatatii si care doresc extinderea activitati prin infiintarea unor noi cabinete s-au spatii pentru farmacii in locatii cat mai apropiate de nevoile pacientilor posibil clienti. Insa la ora actuala, cererea pentru proprietati imobiliare de tipul acesta cat si de tip rezidential, comercial, este la un nivel foarte scazut aproape nula, datorita in primul rand asa cum s-a mai aratat recesiunii economice ce se manifesta, stare intretinuta si de o oarecare instabilitate politica la nivel national in plus la

nivelul municipiului datorita inchiderii recente a activitatii combinatului metalurgic SC.Mechel SRL dar si a conditiilor dificile de finantare.Se poate afirma ca la ora actuala in baza unor expertize emise de expertii imobiliari, piata imobiliara a municipiului este aproape fara miscare unele oferte de vanzare regasindu-se in revistele de specialitate de cate doi trei ani fara ca oferta sa se intalneasca cu cererea . Astfel ca in opinia evaluatorului in urmatorii ani cererea de astfel de active comparabile cu cel analizat va depinde de dezvoltarea economica in general a economiei nationale, dar si a municipiului si zonelor limitrofe, esentiala insa pentru proprietatile comparabile fiind pozitionarea acestora, dimensiunile, dotarile cu utilitati de care acestea dispun, apropierea de cai de acces si de mijloace de transport facil.

### 3.5.3. Analiza ofertei

In zona municipiului CampiaTurzii in ultimii zece ani s-au construit cateva imobile putine la numar, cu destinatia insa de spatii de locuit si birouri ce ar pute fi asimilate spatiului analizat si care partial sunt inca la vanzare –inchiriere, in consecinta asa cum s-a mai spus datorita crizei economice declansate pe piata imobiliara in general din ultimii ani si in special pe cea a municipiului Campia Turzii, aceasta este in declin, astfel ca oferta este mai mare decat cererea pentru toate tipurile de imobile inclusiv pentru tipul analizat, fapt care influenteaza valoarea de piata si care pare ca este in continua scadere fapt confirmat de tranzactiile imobiliare foarte putine la numar realizate in ultimul an.

### 3.5.4.Echilibrul pietei

In prezent, piata imobiliara a municipiului CampiaTurzii asa cum s-a aratat in capitolele de mai sus, este putin activa, cererea fiind mult sub nivelul mediu, oferta fiind mare, iar preturile de tranzactionare pentru tipul de proprietate analizat fiind stationare pentru cele ocupate si amplasate central s-au in apropierea centrelor de sanatate si in scadere pentru cele cu o amplasare defavorabila si cu neadecvati functionale.

In aceste conditii, punctul de echilibru in care se intalneste cererea cu oferta este dificil de atins, cererea ramanand in urma ofertei. O problema care afecteaza echilibrul pietei sunt conditiile de finantare si rata dobanzii pe un fond de profunda criza economica.

## **Cap.4.Analiza datelor si concluziilor**

### **4.1. Evaluarea proprietatii**

#### **4.1.1.Baza de evaluare si tipul valorii estimate**

Evaluarea executata conform prezentului raport reprezinta o estimare a valorii de piata a proprietatii imobiliare asa cum este aceasta definita in standardul ANEVAR SEV7.02 (care are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR), standard care este in concordanta cu:

- standardul international IVS -4;
- standardul european EVS -7.02;
- directiva Uniunii Europene 91/674/EEC.

Acest standard este aplicabil valorii de piata a unei proprietati, de obicei imobiliare si elementelor conexe. Conform standardului definitia valorii de piata este urmatoarea;

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat sa cumpere si un vanzator hotarat sa vanda, intr-o tranzactie echilibrata, dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte actioneaza in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri.

O conditie esentiala insa pentru a putea fi estimata o valoare de piata este existenta unei pieti libere si competitive, cea ce in cazul nostru acest lucru nu prea este indeplinit, astfel ca in cazul bunurilor imobiliare ce se tranzactioneaza mai rar pe piata s-au pentru care nu exista suficiente date referitoare la tranzactionari comparabile cu bunurile evaluate se pot estima si alte tipuri de valoare. Deși majoritatea evaluărilor efectuate de experți, în special evaluările de active, la care se face referire în IVA 1 implică valoarea de piață așa cum s-a aratat mai sus, există circumstanțe în care sunt necesare baze de evaluare, altele decât valoarea de piață.



- **Valoare justă** Este suma pentru care ar putea fi tranzacționat un *activ* sau decontată o datorie, între părți interesate, în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții desfășurate în condiții obiective (IFRS). De asemenea, poate reprezenta potențialul de servicii al unui *activ*, de exemplu beneficiile economice viitoare reprezentate de *activ* în sensul potențialului său de a contribui, direct sau indirect, la fluxul de numerar și echivalentele de numerar pentru entitate (IVS).
- **Costul de înlocuire net (CIN)** este considerat o metodă acceptabilă utilizată în raportarea financiară pentru a determina un surrogat al *valorii de piață* a proprietăților specializate și cu piață limitată pentru care nu sunt disponibile informații de piață. *CIN* se bazează pe estimarea valorii de piață pentru utilizarea existentă a terenului, plus costul de nou al clădirilor minus corespondentul valoric al deprecierei cumulate.
- **Cea mai bună utilizare (CMBU)** Este cea mai probabilă utilizare a unei proprietăți (*activ*), care este fizic posibilă, justificată în mod adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă valoarea cea mai mare a proprietății (*activului*) evaluate.

#### 4.1.2.Procedura de evaluare

La baza evaluării realizate în prezentul raport așa cum a fost ea definită mai sus în opinia evaluatorului, ca cele mai potrivite abordări sunt abordarea prin costuri și abordarea prin randament pentru care se pot aplica următoarele metode:

- **Metoda costului de înlocuire**
- **Metoda capitalizării veniturilor**

##### 4.1.2.1.Etape parcurse

- ⇒ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- ⇒ inspectia amplasamentului;
- ⇒ discuții purtate cu clientul;
- ⇒ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- ⇒ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- ⇒ deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- ⇒ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ⇒ aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare.

Procedura de evaluare este în conformitate cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR

##### 4.1.2.2.Cea mai bună utilizare

Conceptul de **cea mai bună utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare 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 bună 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 buna utilizare a terenului construit
- Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:
- ⇒ *permisibila legal*: sunt indeplinite conditiile legale de functionare;
  - ⇒ *posibila fizic*: suprafata, forma, structura permit desfasurarea activitatii comerciale;
  - ⇒ *fezabila financiar*: veniturile din activitatea actuala acopera cheltuielile de exploatare;
  - ⇒ *maxim productiva*: se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile exploatarei in varianta aleasa.

Tinand seama de aceste considerente in cazul imobilului analizat cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia **terenului construit**.

Pentru imobil cea mai buna utilizare se considera utilizarea actuala ca spatiu comercial de aceea se analizeaza ca proprietate imobiliara de tip comercial.

#### **4.1.3.Evaluarea constructiilor**

##### **4.1.3.1.Metoda costului de inlocuire**

**Costul de inlocuire** s-au de **reconstructie** reprezinta costul estimat pentru a construi la preturile curente de la data evaluarii o copie, o replica exacta a cladirii evaluate, folosind aceleasi materiale, normative de constructii, arhitectura, planuri de calitate si manopera ingloband toate deficientele, supradimensionarile si deprecierea cladirii evaluate.

Abordarea prin **costul de inlocuire** s-au **metoda antreprenorului** consta in costul curent de inlocuire a unui activ cu un activ modern echivalent din care se scad deteriorarea fizica si orice forme relevante de depreciere si optimizare.

Etapele acestei metode sunt :

- Determinarea costului curent al unui activ modern echivalent la data evaluarii, si eventual costul amenajarilor terenului necesar
- Determinarea deprecierei prin compararea (AME)cu activul supus evaluarii , respectiv:-deteriorare fizica,depreciere functionala si depreciere economica

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

- ⇒ **uzura fizica** - este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc.
- ⇒ **neadecvare functionala** - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate.
- ⇒ **depreciere din cauze externe** - se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc. in cazul nostru datorita restrictiei de acces.

**Gradele de uzura** s-au stabilit pe elemente componente respectiv: structura de rezistenta, finisaj exterior, finisaj interior, pardoseli, tamplarie, instalatii pentru fiecare constructie analizata. Nivelul uzurilor s-a stabilit pe baza Normativului P135/1995 (avizat MLPAT cu Ordinul 2/N/20.01.1995).

Asadar in procedura de evaluare s-a optat pentru metoda costului de inlocuire deoarece in absenta unei evidente directe de piata aceasta este privita ca o metoda acceptabila de determinare a valorii activelor, **dar metoda trebuie sa se bazeze pe informatiile de piata referitoare la costurile curente si la depreciere**. Daca se bazeaza pe astfel de informatii de piata, abordarea prin cost poate duce la o opinie acceptabila asupra **valorii de piata**. În situația proprietății ce face obiectul prezentei evaluări, **Gradul de uzura** fizica s-a stabilit prin metode specifice care servesc determinării intervalului de timp viitor în care mijlocul fix poate fi folosit în regim de exploatare normală și în condiții de eficiență economică (performanța), pe baza observațiilor făcute de **evaluator** în procesul de inspecție și a discuțiilor cu

conducerea, tinand cont de prevederile cu caracter **orientativ** ale **Normativ P135/1995**, modificat **P135/1999**, prin ord.**MLPAT 85/N/1999**. din „**Evaluari in expertizele tehnice juridice imobiliare,, arh.Aurel Cristian ed. Matrix Rom iunie 2000**, respectand pasii recomandati de metoda aleasa s-a obtinut **valoarea de piata rotunjita** a activului analizat, care conform Fisa de calcul nr.1 din anexa este de :

$$V_{CIN}=69\ 000lei=15\ 600euro$$

#### 4.1.3.2. Metoda capitalizarii veniturilor

Valoarea de rentabilitate a fost determinata prin metoda capitalizarii veniturilor. Esenta acestei metode deriva din considerentul ca o proprietate este o investitie generatoare de venituri.Capitalizarea veniturilor este procesul de transformare a unei serii de transe periodice anticipate de venit net, in valoarea lor prezenta.

Venitul brut potential reprezinta venitul total generat de proprietatea imobiliara in conditii de utilizare maxima (grad de utilizare integrala), inainte de scaderea cheltuielilor operationale. Acest indicator este la nivelul chiriei (venit sub forma de chirie) practicate in mod curent la data evaluarii. Chiria de piata- este cea la care o proprietate s-ar oferi pe piata libera;este indicarta de chiriile platite si solicitate in mod curent pentru spatii comparabile si la data evaluarii. Utilizand nivelul chiriei care se percepe pentru spatiile comerciale din zona in care este amplasata proprietatea(municipiu Campia-Turda),opinia evaluatorului este ca pentru imobilul analizat poate fi intre **3-5euro/m<sup>2</sup>/luna suprafata utila**, aceasta ar insemna o chirie medie de **4euro/m<sup>2</sup>/luna suprafata utila**, pret ce include si spatiile cu destinatie, grup sanitar, astfel ca venitul anual rezultat este de:**1691.04euro**, pentru suprafata utila de **S<sub>UTIL</sub>=35.23mp**. Din aceasta valoare nu se deduc cheltuielile de reparatii si igienizare consumul(electricitate, gaz , apa-canal,etc.) a imobilului acestea fiind cheltuieli pentru chirieas.. Cursul mediu leu-euro in data de 07. 09. 2015, fiind de **4.4263lei/euro**,

Rata de capitalizare reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia un venit se transforma in capital, respectiv valoare a investitiei, indiferent de forma in care aceasta este realizata. Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit in capital se face numai in cazul in care venitul net este sub forma unei anuitati.

Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata. In cadrul prezentei lucrari, datorita saraciei informatiilor de piata deducerea ratei de capitalizare s-a facut prin metoda construirii in trepte luand riscuri situate in intervalul(0-4%).Astfel tinand cont de conditiile locale specifice se considera ca;

- rata de baza (plasament de bani in conditii lipsite de risc):5%
- rata de risc pentru investitie(riscul de lichidare):2%
- rata de risc pentru instabilitatea pietei :1%,

in cadrul prezentei lucrari, tinand cont de conditiile locale specifice s-a estimat o rata de capitalizare de 8%

$$V_{RANDAMENT} = V/c$$

Unde V= venitul net din chirie s-au exploatare

c= rata de capitalizare

Valoarea activ (metoda costului de inlocuire)	<b>15 600</b>	<b>euro</b>
Chirie de piata	<b>4</b>	<b>euro</b>
Venit lunar din chirie	140.9	euro
Venit anual din chirie	1691.04	euro
Alte venituri	-	euro
<b>Total venituri</b>	<b>1691.04</b>	<b>euro</b>
Grad de neocupare 0%-din total venituri	0	euro
<b>VENIT BRUT DIN EXPLOATARE</b>	<b>1691.04</b>	<b>euro</b>
Impozit pe cladiri -1.5%Valoare activ	-234	euro
Cheltuieli administrative, 2% chirie	-33.82	euro
Prelevari pentru reparatii si intretinere,2%valoare activ	-312	euro
Prima de asigurare 0.6%Valoare activ	-93.6	euro
<b>TOTAL CHELTUIELI</b>	<b>-673.42</b>	<b>euro</b>

## FISA DE CALCUL

Catalog de reevaluare nr.118

fisa nr.1

CABINET MEDICAL NR.cad. 2071-C1-U24

CLADIRE SPITAL P+2E

**1.OBIECTUL**  
AMPLASAMENT  
DATA PIF  
VECHIMEA (ani)

1983  
32

### 2. DATE CONSTRUCTIVE

SUPRAFATA UTILA (mp)	35.23
SUPRAFATA CONSTRUITA (mp) conf.IIc16-coef. de echiv. pt.stabilirea supraf.desfasuratek-1.35	47.5605
INALTIME NIVEL (m)	2.6
NUMAR NIVELE	1
TERASA- BALCON(mp)	0

### 3. DESCRIERE

#### a. Partea de constructii

fundatie	izolate si grinzi de fundare
zidarie	caramida,
acoperis terasa	beton
invelitoare	membrana pluvitech
plansee	beton
inchideri si compartimentari	caramida
finisaj exterior	tencuieli driscuite
finisaj interior	zugraveli simple
pardoseli	beton si gresie
tamplarie exterioara	pvc
tamplarie interioara	pvc

#### b. Instalatii

electrice	exista
sanitare	exista
incalzire	nu exista

Fata de elementele de mai sus starea activului este satisfacatoare-

### 4. STABILIREA ELEMENTELOR DE CALCUL

suprafata desfasurata (mp)	47.5605
inaltime medie (m)	3.3

### 5. CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE

#### 5.1. Valoare unitara (lei/mp)

Valoare constructie	870
Instalatii electrice	70
Instalatii sanitare	110
Instalatie de incalzire proprie CT	70
<b>Total</b>	<b>1120</b>

#### 5.2. Corectii

Pentru finisaj inferior	-30
Pentru inaltime ale nivelului mai mici sau mai mari de h=3.3 pt.fiecare 0.1m	-50
Pentru lipsa unor instalatii incalzire centrala	-70
Pentru lipsa altor instalatii	0

#### 5.3. Valoare totala (lei)

Constructii	37573
Instalatii	8561

**TOTAL (lei)**

**46134**

**TOTAL GENERAL 01.01.1965 (lei)**

**46134**



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Turda

Nr.cerere	24729
Ziua	10
Luna	09
Anul	2015

### A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

#### Unitate individuala

Nr. CF vechi: 7794 CAMPİA TURZII

**Adresa:** Cămpia Turzii, Strada Avram Iancu, nr. 33, etaj 1, nr. ap.

24

**Parti comune:** dreptul de folosință asupra terenului în suprafață de 1473 mp alocat clădirii policlinică, fundații, fațade, planșee între nivele, pereți comuni despărțitori, case de scări, acoperiș tip terasă, coridoare, canal tehnic, grupuri sanitare, spațiu de depozitare deșeuri medicale, trotuare de acces și protecție, curte interioară bransamente și racorduri de apă, canal, electric, termic, gaz metan și telefonic până la intrarea în apartamente, fișier; părți comune din întregul spital: împrejurimi, rețele interioare, racorduri și bransamente de apă, canalizare, electricitate, telefonie, gaze naturale, punct gospodăresc

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 2071-C1- U24	-	35,00	2/ 100	29/ 1473	Apartament nr 24 - compus din: hol, 2 cabine,, depozit, hol, în suprafața utilă de 35,23 mp. cu părți comune indivize din policlinică în cotă de 1,96/100 parte, cu cota de 29/1473 a parte teren atribuit în proprietate și cota de 0,69/100 a parte din părțile comune indivize ale întregului spital

### B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale			Observatii / Referinte
<b>23790 / 03.12.2008</b>			
Certificat atestare nr. 13630, din 10.11.2008, emis de PRIMĂRIA CĂMPİA TURZII, dosar cadastru			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de drept construcție proprie, înch. de cf 19407/2008, în baza hot. consiliului local nr. 63/2008, respectiv dezmembrare, dobandit prin Construire, cota actuala 1 / 1	A1	(provenita din conversia CF 7794 CAMPİA TURZII) transcris din cf 7770 Campia Turzii
1) MUNICIPIUL CĂMPİA TURZII			

### C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

## Anexa Nr. 1 la Partea I

## Unitate individuala

Adresa: Cămpia Turzii, Strada Avram Iancu, nr. 33, etaj 1, nr. ap. 24

**Parti comune:** dreptul de folosință asupra terenului în suprafață de 1473 mp alocat clădirii policlinică, fundații, fațade, planșee între nivele, pereți comuni despărțitori, case de scări, acoperiș tip terasă, coridoare, canal tehnic, grupuri sanitare, spațiu de depozitare deșeuri medicale, trotuare de acces și protecție, curte interioară bransamente și racorduri de apă, canal, electric, termic, gaz metan și telefonic până la intrarea în apartamente, fișier; părți comune din întregul spital: împrejurimi, rețele interioare, racorduri și bransamente de apă, canalizare, electricitate, telefonie, gaze naturale, punct gospodăresc

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinta
A1	Top: 2071-C1- U24	-	35,00		2/ 100	29/ 1473	Apartament nr 24 - compus din: hol, 2 cabine,, depozit, hol, în suprafața utilă de 35,23 mp. cu părți comune indivize din policlinică în cotă de 1,96/100 parte, cu cota de 29/1473 a parte teren atribuit în proprietate și cota de 0,69/100 a parte din părțile comune indivize ale întregului spital

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

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, chitanța nr. CJ1546633/09-09-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272,

Data soluționării,  
14/09/2015

Asistent-registrator,  
OLIMPIA MUNTEAN

Referent,

Data eliberării,  
\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Semnatura digitala  
Data 14.09.2015 09:39:30  
Soluționez cartea 24772/2015  
BCPI: Turda

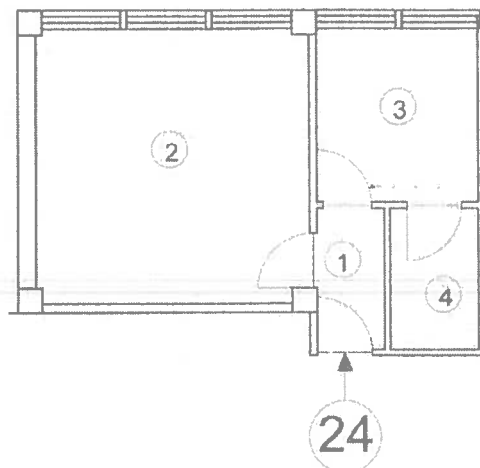
(parașa și semnătura)

(parașa și semnătura)

# RELEVU APARTAMENT nr. 24 la etajul 1

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata masurata	Adresa imobilului
2071	2469 / 6990	str. Avram Iancu, nr.33
cartea funciara colectiva nr.	UAT	CAMPIA TURZII
Cod unitate individuala (U)	2071-C1-424	CF individuala



24

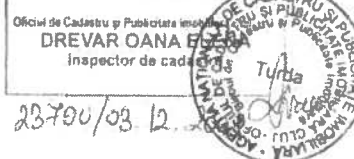
nr. incapere	denumire incapere	S.u. [mp]	data
1	hol	2.53	noiembrie 2008
2	cabinet	21.42	
3	cabinet	7.95	
4	depozit	3.33	
Supraf. utila		35.23	
cota p.i.c din cladirea policlinicii		1.96/100	
cota p.i.c din imobilul spital		0.69/100	
cota din terenul aferent policlinicii		48/2469	

29/1473

correctat



executant	data
ing. Mirela Baras	noiembrie 2008
receptionat	data

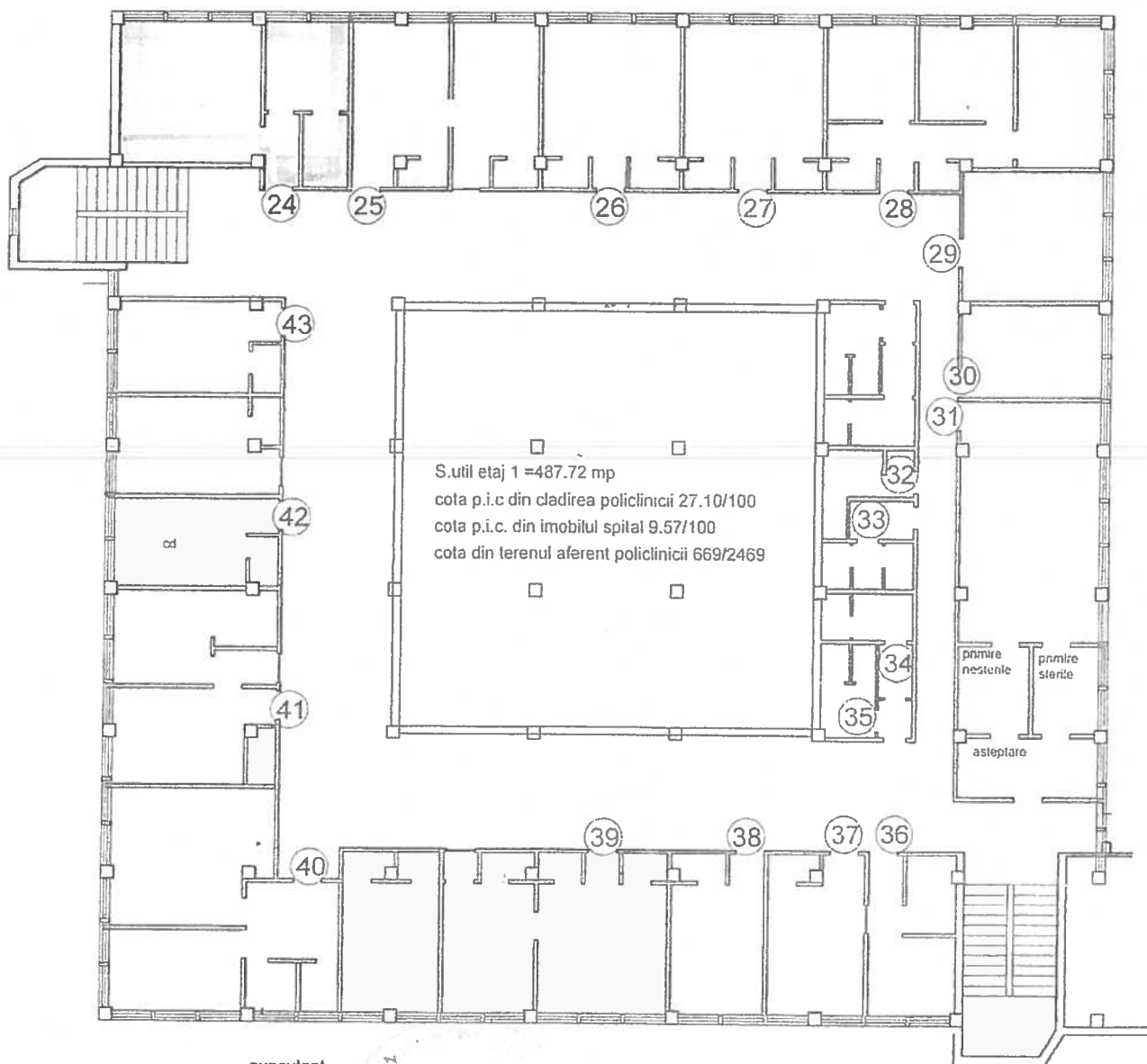


23700/03.12



# RELEVU ETAJ 1

Sc 1:200



executant  
 ing. Mirela Beias

receptionat

