

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII
Nr. 8951 din 18.03.2019

Nesecret, ex. 1

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind însușirea raportului de evaluare pentru imobilul cabinet medical de Kinetoterapie
și stabilirea prețului de concesiune
pentru Ședința ordinară a Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii
din luna martie 2019

Primarul Municipiului Câmpia Turzii,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului Municipiului Câmpia Turzii, înregistrată sub nr. 8949 din 18.03.2018;

- contractul de concesiune nr. 4 din 01.11.2013 privind concesiunea unui spațiu cu destinație de cabinet medical;

În conformitate cu prevederile H.G. nr. 884/2004 privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art.36, alin. (2) lit. c), art. 45 alin. (6) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

PROPUN:

Art. 1 - Se însușește raportul de evaluare a imobilului cabinet medical de kinetoterapie, situat în municipiul Câmpia Turzii, str. Avram Iancu, nr.33, etaj 2, jud Cluj, format din 2 încăperi, în suprafață totală de 16,61 mp, compus din sală de consultație și tratament în suprafață utilă de 12,25 mp și grup sanitar în suprafață utilă de 4,36 mp, înregistrat sub nr. 8824 din 15.03.2019, întocmit de SC EMY EVAL SRL.

Art. 2 - Se aprobă prețul de concesiune de 190 lei/lună.

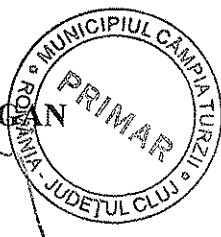
Art. 3 - Prezenta hotărâre are un caracter individual.

Art. 4 - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Câmpia Turzii prin Serviciul Evidență și Gestiunea Patrimoniului și Direcția Economică din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

Art. 5 - Comunicarea prezentei hotărâri se face prin grija Serviciului Juridic.

**INIȚIATOR,
PRIMAR**

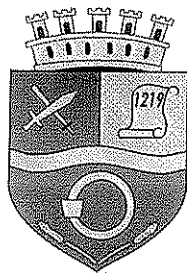
Dorin Nicolae LOJIGAN



AVIZAT,

SECRETAR

Nicolae STEFAN



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII
Nr. 8949 din 18.03.2019

Nesecret, ex. 1

EXPUNERE DE MOTIVE

pentru inițierea Proiectului de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare pentru imobilul cabinet medical de Kinetoterapie și stabilirea prețului de concesiune

În baza contractului de concesiune nr. 4 din 01.11.2013, Primăria Municipiului Câmpia Turzii a transmis în concesiune cabinetul medical de kinetoterapie, situat în municipiul Câmpia Turzii, str. Avram Iancu, nr.33, etaj 2, jud Cluj, format din 2 încăperi, în suprafață totală de 16,61 mp, compus din sală de consultație și tratament în suprafață utilă de 12,25 mp și grup sanitar în suprafață utilă de 4,36 mp. Spațiul menționat a fost concesionat în baza Hotărârii de Guvern nr.884/03.06.2004 privind concesionarea unor spații cu destinație de cabinete medicale, fără licitație publică, pe o perioadă de 15 ani.

Articolele relevante din contractul de concesiune menționat care fundamentează necesitatea inițierii prezentului proiect de hotărâre sunt următoarele:

„4.1. Redevența este de 1 euro/mp/an în primii 5 ani.

4.2. După primii 5 ani nivelul minim al redevenței se va stabili de concedent, pornind de la prețul pieței, sub care redevența nu poate fi acceptată. După negociere cuantumul redevenței va fi prevăzut într-un act adițional semnat de ambele părți contractante.”

Având în vedere aceste prevederi, a fost comandat un raport de evaluare pentru imobilul ce face obiectul concesiunii pentru stabilirea nivelului minim al redevenței.

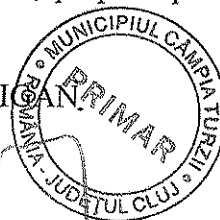
Raportul de evaluare a fost întocmit de către SC EMY EVAL SRL, reprezentat de Sandu Dănuț, membru ANEVAR, posesor al legitimației nr.15927 și prevede un preț minim de 172,7 lei/lună.

Pentru ajustarea acestui preț minimal, am avut în vedere raportul de evaluare pentru spațiul în suprafață de 19,80 mp aparținând domeniului public al municipiului Câmpia Turzii, situat în municipiul Câmpia Turzii, str. Vasile Goldiș, nr.6, ap.8, jud. Cluj, pentru înființarea unui cabinet de servicii medicale sau activități conexe serviciilor medicale, aprobat prin HCL nr.221/29.11.2018. Conform acestui raport, a rezultat un preț de concesionare de 2.313,76 lei/an (rezultând o redevență lunară de 192,81 lei), pentru un spațiu cu o suprafață de 19,80 mp (mai mare față de cabinetul care face obiectul prezentului raport cu 3,19 mp), dar situat într-o zonă la cca 1,5 km de centrul orașului.

Având în vedere valorile recomandate în aceste rapoarte de evaluare, se propune un preț de concesiune de 190 lei/lună.

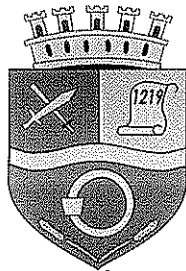
Având în vedere considerentele menționate mai sus, propun spre analiză, dezbatere și aprobare, proiectul de hotărâre.

PRIMAR
Dorin Nicolae LOJICAN



Întocmit, Lucretiu ROMAN, consilier Serviciu E.G.P.

Primăria Municipiului Câmpia Turzii, Serviciul Evidență și Gestiunea Patrimoniului
Str. Laminariștilor, nr. 2, Tel: (+40) 264 368 002, interior 143; Fax (+40) 264 365 467
mail: primaria@campiaturzii.ro; www.campiaturzii.ro



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII
Nr. 8955 din 18.03.2019

Nesecret, ex. 1

RAPORT DE SPECIALITATE

Referitor la : Proiectul de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare pentru imobilul cabinet medical de Kinetoterapie și stabilirea prețului de concesiune

I. Temeiul de fapt

Prin expunerea de motive nr.8949 din 18.03.2019, Primarul municipiului Câmpia Turzii a fundamentat inițierea proiectului de hotărâre în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii.

II. Temeiul de drept

Conform art. 44 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Serviciul Evidența și Gestiunea Patrimoniului, în calitate de compartiment de resort, a elaborat prezentul raport în termenul prevăzut de lege.

III. Reglementări legale incidente

Proiectul de hotărâre are ca temei de drept următoarele:

- art.2, art.3, art.4, din H.G. nr. 884 din 03.06.2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale;
- Prevederile art. 36, alin. (2) lit. c), art. 45 alin. (6), și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Proiectul de hotărâre are un caracter individual, nefiind supus prevederilor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

IV. Concluzii

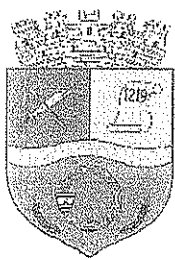
Proiectul de hotărâre are ca obiect însușirea raportului de evaluare pentru imobilul cabinet medical de Kinetoterapie și stabilirea prețului de concesiune, compartimentele însărcinate cu ducerea la îndeplinire a prevederilor hotărârii și comunicarea hotărârii.

Apreciind faptul că sunt îndeplinite condițiile de legalitate, necesitate și oportunitate, Serviciul Evidența și Gestiunea Patrimoniului emite prezentul raport al compartimentului de specialitate și propune Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii aprobarea proiectului de hotărâre în forma prezentată de către inițiator.

ȘEF SERVICIU E.G.P.
Corina Laura GHINEA

Întocmit,  ROMAN, consilier Serviciu E.G.P.

Primăria Municipiului Câmpia Turzii, Serviciul Evidența și Gestiunea Patrimoniului
Str. Laminoriștilor, nr. 2, Tel: (+40) 264 368 002, interior 143; Fax (+40) 264 365 467
mail: primaria@campiaturzii.ro; www.campiaturzii.ro



ROMÂNIA
Județul CLUJ
Municipiul CÂMPIA TURZII
Str. Laminoriștilor, Nr.2
SERVICIUL EVIDENȚA ȘI GESTIUNEA PATRIMONIULUI
Telefon: 0264-368002, int. 128 Fax: 0264-366399
www.campiaturzii.ro e-mail: primaria@campiaturzii.ro

Nr. 20684 din 01.11.2013

CONTRACT DE CONCESIUNE
SPAȚIU CU DESTINAȚIA DE CABINET MEDICAL
Nr. 4 din 01.11.2013

1. Părțile contractante

1.1. CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CÂMPIA TURZII, cu sediul în Câmpia Turzii, str. Laminoriștilor, nr. 2, jud. Cluj, telefon 0264-368001, fax 0264-365467, cod de identificare fiscală 4354566, cont de virament nr. RO88TREZ21921300205XXXXX deschis la Trezoreria Turda, prin executivul municipiului Câmpia Turzii reprezentat prin primar Radu Ioan Hanga, în calitate de concedent

și

1.2. NICOLA MIRELA domiciliată în Câmpia Turzii, str. Laminoriștilor nr. 17, ap. 40, jud. Cluj, CNP 2690918120056, medicul titular al cabinetului de kinetoterapie, cu sediul social în Câmpia Turzii, str. Avram Iancu, nr. 33, având Autorizația sanitară de funcționare nr. 47664 emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Cluj la data de 28.03.2013, cont de virament nr. RO38BTRL05101201536091XX deschis la Banca Transilvania Agenția Câmpia Turzii, în calitate de concesionar,

în conformitate cu prevederile H.G. nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului nr. 299/2004 pentru aprobarea modelului-cadru al contractului de concesiune încheiat în temeiul H.G. nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale;
în temeiul Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii nr. 108 din 22.08.2013, au convenit să încheie prezentul contract de concesiune.

2. Obiectul contractului de concesiune

2.1. Obiectul contractului de concesiune îl constituie exploatarea spațiului în care funcționează cabinetul medical de kinetoterapie situat în Câmpia Turzii, str. Avram Iancu, nr. 33, etaj 2, format din 2 încăperi în suprafață totală de 16,61 mp, compus din sală de consultație și tratament în suprafață utilă de 12,25 mp și grup sanitar în suprafață utilă de 4,36 mp, conform schiței spațiului, care va constitui anexa nr. 1 la contractul de concesiune.

2.2. Predarea-primirea obiectului concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal care se va încheia până la data de 15.11.2013, care va constitui anexa nr. 2 la contractul de concesiune.

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

3. Termenul

3.1. Durata concesiunii este de 15 ani, începând de la data de 01.11.2013.

3.2. Contractul de concesiune poate fi prelungit, astfel încât durata întregului contract să nu depășească 49 de ani.

4. Redevența

4.1. Redevența este de 1 euro/mp/an în primii 5 ani.

4.2. După primii 5 ani nivelul minim al redevenței se va stabili de concedent, pornind de la prețul pieței, sub care redevența nu poate fi acceptată. După negociere cuantumul redevenței va fi prevăzut într-un act adițional semnat de ambele părți contractante.

4.3. Plata redevenței se face în numerar la casieria Primăriei Municipiului Câmpia Turzii sau prin virament prin conturile:

- contul concedentului nr. RO88TREZ21921300205XXXXX, deschis la Trezoreria Turda;

- contul concesionarului nr. RO38BTRL05101201536091XX, deschis la Banca Transilvania Agenția Câmpia Turzii.

4.4. Plata redevenței se va face în rate trimestriale, până la data de 15 a ultimei luni din trimestrul în curs, în lei la cursul de referință al BNR din data efectuării plății.

4.5. Neplata redevenței în termenul prevăzut la pct. 4.4 dă dreptul concedentului să pretindă penalități în cuantum de 0,1 % din valoarea acesteia pe zi de întârziere.

4.6. Neplata redevenței pentru o perioadă de un an duce la rezilierea contractului.

5. Drepturile părților

5.1. Drepturile concesionarului

5.1.1. Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de concesiune.

5.2. Drepturile concedentului

5.2.1. Concedentul are dreptul să inspecteze bunul imobil concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității de recuperare fizică medicală, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

5.2.2. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului.

6. Obligațiile părților

6.1. Obligațiile concesionarului

6.1.1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului imobil care face obiectul concesiunii.

6.1.2. Concesionarul este obligat să plătească redevența.

6.1.3. Concesionarul are obligația de a restitui bunul concesionat, după expirarea contractului de concesiune, în deplină 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. Concesionarul poate investi în bunul imobil concesionat sau poate realiza lucrări de modernizare a acestuia numai cu acordul concedentului.

6.1.5. În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, suma de 35,5 lei.

6.1.6. La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității de recuperare fizică medicală, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

6.1.7. În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității de recuperare fizică medicală, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității.

6.2. Obligațiile concedentului

6.2.1. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

6.2.2. Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract.

6.2.3. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului, dacă are cunoștință despre aceasta.

7. Modificarea contractului

7.1. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a prezentului contract de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul public local.

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

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

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

8. Încetarea contractului de concesiune

8.1. Prezentul contract de concesiune 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 public local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală a contractului de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- f) schimbarea destinației spațiului după concesionare atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune;
- g) concesionarul poate denunța unilateral contractul de concesiune pentru motive personale, notificând concedentul 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 concesiune 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 concesiune, 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 3 zile de la producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

10.3. Dacă în termen de 30 de zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea deplin drept a prezentului contract de concesiune 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 concesiune.

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.

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 concesiune se face numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante.

13.2. Prezentul contract de concesiune, împreună cu anexele, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

13.3. Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 3 (trei) exemplare, din care două exemplare concedentului și un exemplar concesionarului astăzi 01.11.2013, data semnării lui.

CONCEDENT
CONSILIUL LOCAL AL MUN. CÂMPIA TURZII

CONCESIONAR
P.F.A. NICOLA MIRELA

PRIMAR
Radu Ioan HANGA

Mirela NICOLA

DIRECTOR EXECUTIV
Mariana LAZĂR

ȘEF SERVICIU E.G.P.
Ioan SPĂLNĂCAN

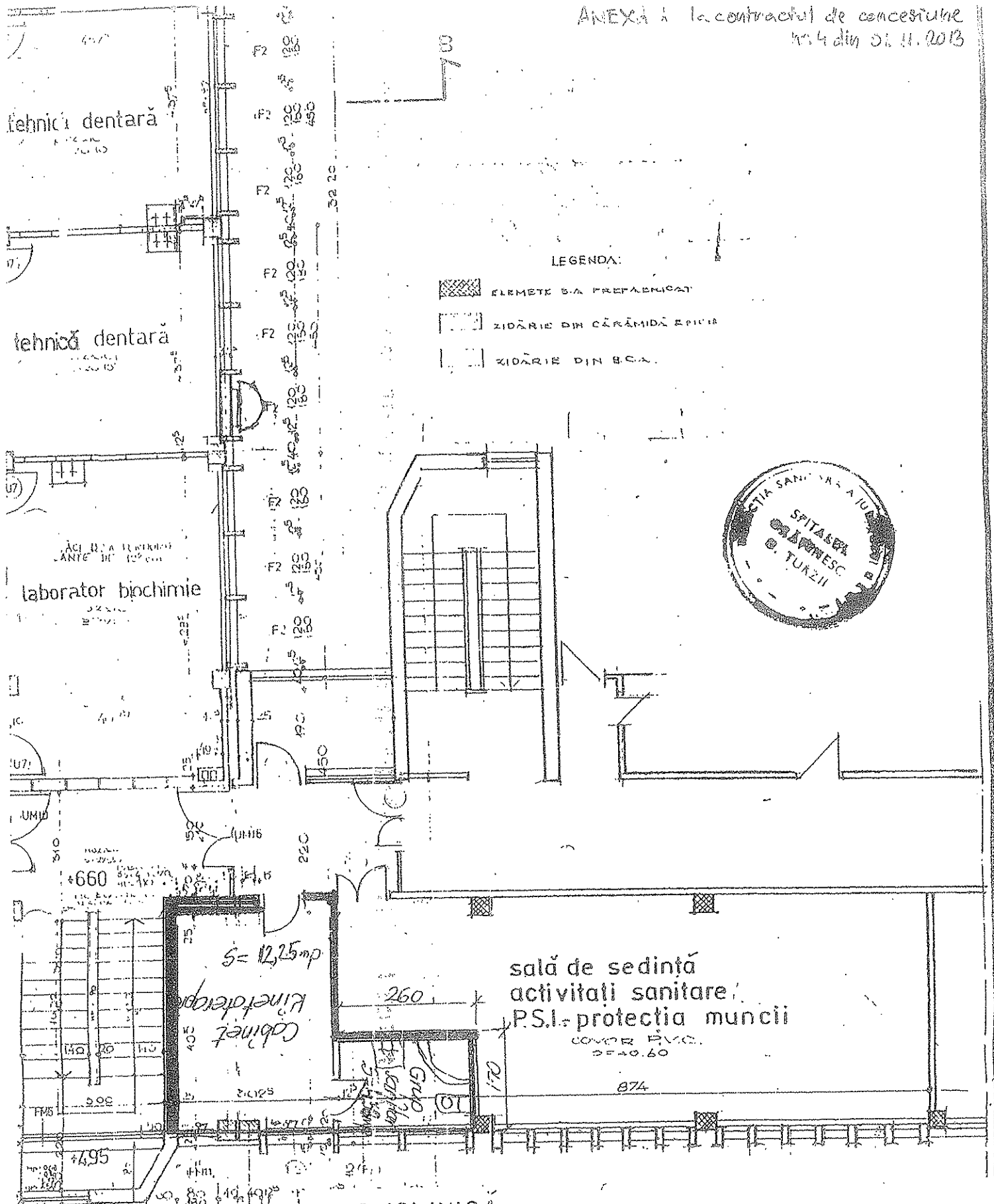
VIZA JURIDICĂ
Aurelian OLAH

MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

VIZAT PT. CONTROL

SIGILIUL NR.1

Data



POLICLINICĂ

INSTITUT PROIECT CLUJ				BENEFICIAR: SPITAL ORĂȘANESC CÂMPIA TURZII		Nr. cont. 1165/97
Funcția Ser. arhitect Ser. proiect Proiectant p.r. Desenat Verificat				Numele MAIAN C. GRIBOVSCU KOVACS KISS ZS CAMPEANU		Semnatura
Scara 1:100				Data 1997		Planșă RELEVU PLAN ETAJ II.
				Intenția planșă nr.		Faza Studiu

PROCES - VERBAL
Încheiat astăzi 01.11.2013

I. Părți

Între:

1. Nicola Mirela, medicul titular al cabinetului de kinetoterapie P.F.A. Nicola Mirela, cu sediul social în Câmpia Turzii, str. Avram Iancu, nr. 33, având Autorizația sanitară de funcționare nr. 47664 emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Cluj la data de 28.03.2013, în calitate de concesionar primitor,

și

2. Olah Aurelian, având funcția de consilier juridic în cadrul Serviciului Evidența și Gestiunea Patrimoniului din Primăria Municipiului Câmpia Turzii, din partea municipiului Câmpia Turzii, în calitate de concedent predător.

II. Obiectul procesului-verbal

Obiectul prezentului proces-verbal îl constituie predarea și, respectiv, primirea următorului spațiu:
cabinet medical de kinetoterapie situat în Câmpia Turzii, str. Avram Iancu, nr. 33, etaj 2, format din 2 încăperi în suprafață totală de 16,61 mp, compus din sală de consultație și tratament în suprafață utilă de 12,25 mp și grup sanitar în suprafață utilă de 4,36 mp

Predător,

.....

Primitor,

.....



ROMÂNIA

Județul CLUJ

Consiliul Local CÂMPIA TURZII

Str. Laminoriștilor, Nr.2

Telefon: 0264368001; 0264368002; 0264368004 Fax: 0264365467

<http://www.campiaturzii.ro> e-mail: primariact@campiaturzii.ro;

HOTĂRÂRE

Nr. 108 din 22.08.2013

privind aprobarea concesiunii directe a unui spațiu cu destinația de cabinet medical de kinetoterapie din imobilul situat pe str. Avram Iancu, nr. 33

Consiliul Local al Municipiului Câmpia Turzii întrunit în ședința ordinară din data de 22.08.2013;

Analizând proiectul de hotărâre nr. 24057 din data de 08.08.2013, privind aprobarea concesiunii directe a unui spațiu cu destinația de cabinet medical de kinetoterapie din imobilul situat pe str. Avram Iancu, nr. 33, inițiat de Primarul municipiului, domnul Radu Ioan HANGA;

Văzând avizul favorabil dat proiectului de hotărâre de către comisiile de specialitate nr. 1-5;

În conformitate cu prevederile Regulamentului de organizare și funcționare al Consiliului Local al mun. Câmpia Turzii și procesul-verbal al ședinței;

Fiind îndeplinite prevederile articolelor 44 și 45 din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 2 alin. (1) din H.G. nr. 884/2004, privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale, cu modificările și completările ulterioare și a drepturilor conferite prin art. 36 și art. 115 alin. (1) lit. b din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - (1) Se aprobă concesiunea, pe o perioadă de 15 ani, cu drept de prelungire conform legii, a spațiului cu destinația de cabinet medical de kinetoterapie, situat la etajul 2 al imobilului de pe str. Avram Iancu nr. 33, în corpul de clădire urgență, pediatrie și farmacie, către titularul cabinetului, P.F.A. Nicola Mirela.

(2) Spațiul are o suprafață utilă de 16,61 mp, este compus din sală de consultație și tratament în suprafață utilă de 12,25 mp și grup sanitar în suprafață utilă de 4,36 mp.

Art. 2 - (1) Se aprobă redevența de 1 euro/mp/an în primii 5 ani.

(2) După primii 5 ani, nivelul redevenței se va stabili de către concedent, pornind de la prețul pieței, sub care redevența nu poate fi acceptată.

Art. 3 - Concesiunea spațiului prevăzut la art. 1 se va face în condițiile prevăzute de Hotărârea Guvernului nr. 884/2004, privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale, cu modificările și completările ulterioare și a Ordinului comun al Ministerului Sănătății și Ministerului Administrației și Internelor nr. 946/229/2004, pentru aprobarea modelului-cadru al contractului de concesiune.

Art. 4 - Prezenta hotărâre are un caracter individual.

Art. 5 - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Câmpia Turzii prin Serviciul Evidență și Gestiunea Patrimoniului din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

Art. 6 - Comunicarea prezentei hotărâri se face prin grija Serviciului Juridic și Contencios.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Samoila GAL



CONTRASEMNEAZĂ:

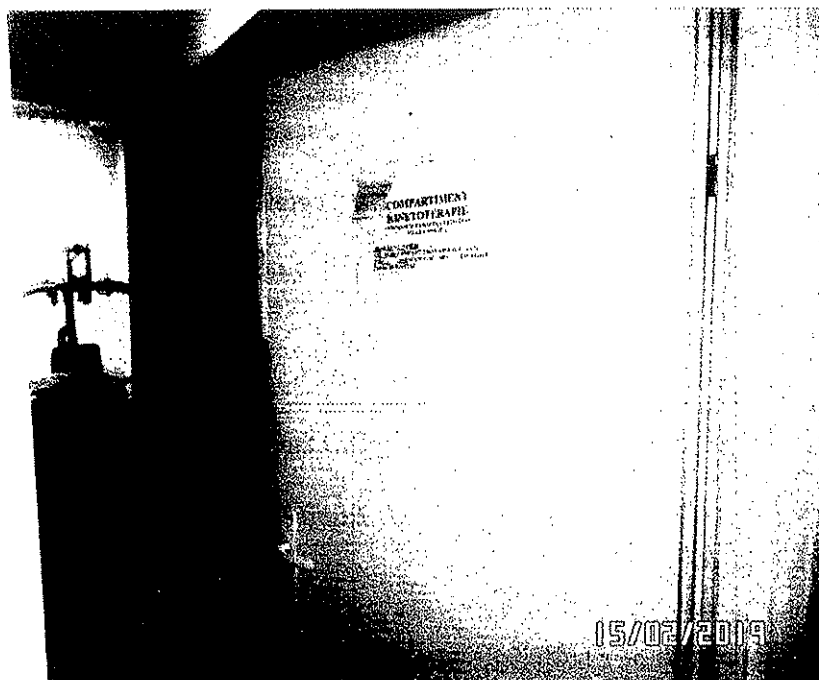
SECRETAR,
Mircea GLIGAN

Notă: prezenta hotărâre a fost adoptată cu 19 voturi pentru (din cei 19 consilieri la vot au fost prezenți 19).

Raport de evaluare

Stabilire redevență minimă pentru concesiune Proprietate
imobiliară:

*Cabinet medical de kinetoterapie situat în
Municipiul Câmpia Turzii, str. Avram Iancu nr. 33, etaj 2 , județ Cluj*



Proprietar: PRIMARIA MUNICIPIULUI CÂMPIA TURZII

Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI CÂMPIA TURZII

Solicitant: PRIMARIA MUNICIPIULUI CÂMPIA TURZII

Vredevență lunară cabinet kinetoterapie= 10929 Eur /25 ani=437,16 Eur/an /12 luni =36,43
Eur/luna
, respectiv 51814 LEI/25 ani =2072,56 lei /an/12luni=172,7 lei /luna



Datele informativ și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise
unor terți fără acordul scris și prealabil
al SC EMY EVAL SRL

- Martie 2019 -

10.03.2019

Către,

PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPIA TURZII

Vă transmitem anexat raportul de evaluare pentru stabilire redevență minimă concesiune *Cabinet medical de kinetoterapie* , din municipiul Campia Turzii, județ Cluj, *str. Avram Iancu nr. 33, etaj 2* proprietate publică a PRIMĂRIEI CAMPIA TURZII.

Raportul de evaluare este destinat utilizării de către dumneavoastră în scopul declarat la contractarea lucrării (stabilire redevență), posesia lui sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul multiplicării, publicării, înstrăinării sau utilizării lui în alte scopuri decât cel pentru care a fost întocmit.

Luând în considerare obiectul evaluării și scopul acesteia, valoarea adecvată este „valoarea de piață”, așa cum este definită în SEV 100 – Cadrul general.

Evaluarea a fost efectuată în ipoteza ca cea mai bună utilizare a proprietății este cea de teren construit, destinație pe care o avea proprietatea la data efectuarii inspecției.

Inspecția în teren a avut loc pe data de 15.02.2019, iar actualizarea și completarea informării cu date de piață și întocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele necesare, s-au desfășurat în perioada 15.02.2019 – 10.03.2019. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările (data evaluării) este 10.03.2019.

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nici o excludere.

În evaluarea proprietății imobiliare s-au aplicat abordarea prin cost. Analiza concretă pentru această evaluare evidențiază atât o adecvare mai bună pentru scopul evaluării cât și o cantitate mai mare de informații pentru abordarea prin cost.

Pe baza faptelor din analiza de piață, a ipotezelor și condițiilor limitative, a calculelor prezentate, valoarea redevenței estimate pe lună, fără TVA, este de:

Vredevență lunară cabinet kinetoterapie= 10929 Eur /25 ani=437,16 Eur/an /12 luni =36,43 Eur/luna

, respectiv 51814 LEI/25 ani =2072,56 lei /an/12luni=172,7 lei /luna

la data de 10.03.2019)

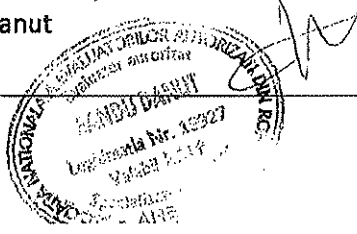
Firma noastră, ca o garanție a protejării intereselor dumneavoastră, certifică următoarele:

- nici una din persoanele care au contribuit la întocmirea și documentarea în vederea întocmirii raportului de evaluare în cauză nu are nici un interes trecut, prezent sau de perspectivă legat de proprietatea evaluată și nici nu este părțitor față de vreuna din părțile implicate
- inspecția proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluatori ai firmei noastre, în prezenta reprezentantului firmei;
- au fost luați în considerare toți factorii care afectează valoarea
- după cunoștința noastră, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse
- raportul a fost realizat în conformitate Standardele Profesionale ale ANEVAR valabile la data de referință
- raportul este supus doar acelor ipoteze și condiții limitative prezentate în cadrul său, acesta identifică toate condițiile limitative

Elaborat de :

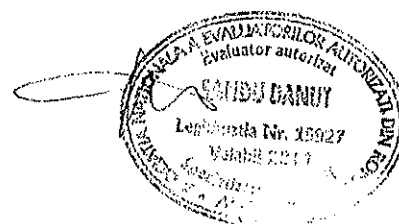
Evaluator autorizat,

Ing si Ec Sandu Danut



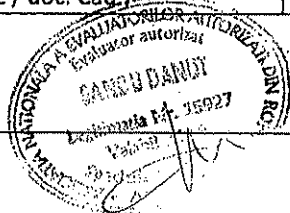
Cuprins

Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	4
Certificarea evaluatorului	5
Capitolul 1 – Elemente introductive	6
Identificarea și competența evaluatorului	6
Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării	6
Identificarea activului evaluat	6
Tipul valorii estimate; definiții	6
Data evaluării; moneda raportului	6
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	7
Natura și sursa informațiilor utilizate	7
Ipoteze și ipoteze speciale	7
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
Conformitatea evaluării cu SEV	8
Descrierea raportului	9
Abordarea în evaluare	9
Capitolul 2 - Prezentarea datelor	9
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	9
Date despre zonă și localizare	10
Caracteristici teren	11
Descrierea construcției și finisajelor	11
Tipul proprietății; definirea pieței	11
Scurtă analiză a pieței imobiliare	12
Capitolul 3 - Analiza datelor și concluziilor	15
Cea mai bună utilizare	15
Modul de abordare a valorii	16
Abordarea prin costuri	17
Valoarea terenului	17
Costul de înlocuire al construcției	22
Valoarea proprietății în abordarea prin costuri	29
Determinarea valoare de piață prin venit	29
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	33
Determinarea valorii de redevență	34



Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client	PRIMARIA CAMPPIA TURZII			
Utilizator	PRIMARIA CAMPPIA TURZII			
Data raportului de evaluare	10.03.2019			
Data inspecției	15.02.2019			
Data evaluării	10.03.2019			
Evaluator autorizat	Sandu Danut, Evaluator Autorizat EI, EPI Legitimatie 15927			
Compania de evaluare	SC EMY EVAL SRL			
Tip proprietate	CABINET kineto– proprietate publică			
Carte Funciara/Numar Cadastral	CF 50905(vechi 7622) ,CAD 50905			
Adresa proprietății	Localitatea CAMPPIA TURZII , str. Avram Iancu nr. 33, etaj 2, județ Cluj			
Cartier / amplasare	Zona mediană, mixtă a localității			
Anul construirii	Aprox. 1980			
Regim de înălțime	S+P+2E (conform acte),			
Utilități	Energie electrică (bransat), apă (bransat), canalizare (bransat)			
Finisaje	Calitate satisfacatoare			
Suprafete	Cad 50905-C9 -Construcția din care face parte cabinetul de kinetoterapie- Corp urgenta ,pediatrie, farmacie	C9 Construcție Corp urgenta ,pediatrie, farmacie-Ac= 480mp Ad = 1 9 2 0 mp		
	Cabinet kinetoterapie	Ac =12,25mp Ac grup sanitar=4,36mp Ac totala=16,61mp cabinet		
Proprietar	PRIMARIA CAMPPIA TURZII			
Utilizare existentă	Proprietate cu destinație nerezidențială – spațiu cabinet kinetoterapie			
Curs de schimb valutar	4,7410LEI/EUR			
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată Pentru cabinet kinetoterapie	51 814	EUR	10 929	LEI
Dreptul de proprietate	Considerat deplin			
Sarcini înregistrate	Evaluatorul a avut la dispozitie un extras de Carte Funciara pentru C9 -Corp urgenta ,pediatrie, farmacie. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este liber de sarcini.			
Observații speciale	-			
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / doc. Cad.)	-			



Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și Utilizatorul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;

Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;

Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;

Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;

Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;

Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;

Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

Evaluator Autorizat EPI, EI

Ec. Sandu Danut



Capitolul 1 – Elemente introductive

Identificarea și competența evaluatorului

Evaluarea este realizată de către SC EMY EVAL SRL, prin Sandu Danut, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 15927. La data prezentei, evaluatorul deține competența de a realiza evaluarea și are încheiată asigurarea de răspundere profesională la UNIQA ASIGURARI S.A..

Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării

Clientul este PRIMARIA CAMPPIA TURZII.

Utilizatorul este PRIMARIA CAMPPIA TURZII

Scopul evaluării este stabilirea valorii de redevență pentru concesiune proprietate publică nominalizată ca obiect al evaluării la data de contractului.

Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o altă persoană, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Identificarea activului evaluat

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară Cabinet kinetoterapeutic, situată în Localitatea CAMPPIA TURZII, str. Avram Iancu nr. 33, etaj 2 în proprietatea PRIMĂRIEI CAMPPIA TURZII.

A fost evaluat dreptul de proprietate asupra proprietății integrale (descrie detaliat în cap. 2).

Tipul valorii estimate; definiții

Luând în considerare obiectul evaluării și scopul acesteia, tipul de valoare adevărat este **valoarea de piață** așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017 – SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, **valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) 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.**

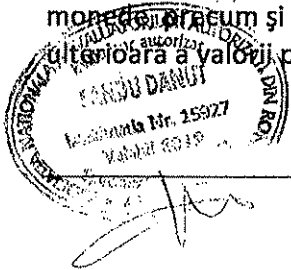
Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2017.

Data evaluării; moneda raportului

Inspekția a fost realizată de Sandu Danut, la data de 15.02.2019. Cu această ocazie a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării (la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și condițiile limitative) este data de 10.03.2019.

Valoarea este raportată în EURO, fără TVA. Conversia valorii în LEI s-a făcut la cursul de 1 EUR=4,7410 lei, valabil pentru data de 10.03.2019. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.



Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare evaluate s-au făcut fotografii și s-au inspectat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) și vecinătățile.

Natura și sursa informațiilor utilizate

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

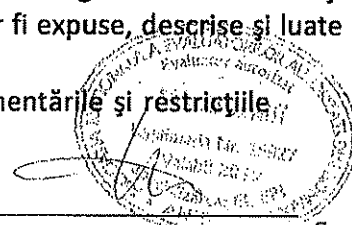
- Documentele (care atestă dreptul de proprietate) : Extras de carte funciara nou 50905, vechi 7622, au fost puse la dispoziția evaluatorului de către solicitantul evaluării, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate; Schita cabinet kinetoterapie.
- Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017;
- prețuri practicate pe piața liberă a terenurilor și prețuri practicate de constructori, prețuri libere de înredentare a spațiilor comerciale și pt. prestari servicii, prețuri ale tranzacțiilor cu proprietăți imobiliare similare
- cataloage de costuri

În afara acestora evaluatorul a utilizat și informații preluate din mass media de specialitate, în special site-uri de internet cu publicitate imobiliară.

Ipoteze și ipoteze speciale

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele ipoteze și a altora care apar în cursul acestuia:

- nu ne asumăm nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate; acestea se bazează pe documente furnizate de către solicitantul evaluării;
- evaluare în baza documentelor puse la dispoziția evaluatorului de către solicitantul evaluării respectiv documente care atestă dreptul de proprietate;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile solicitate de evaluator și furnizate de părțile implicate în stăpânirea și utilizarea proprietății sunt considerate a fi autentice, evaluatorul nu dă nici o garanție asupra preciziei lor;
- toate documentațiile tehnice utilizate se presupun a fi corecte; elementele grafice conținute în acest raport au la bază documentația respectivă și sunt incluse pentru ca cititorul să-și poată face o părere despre proprietate; nu s-au efectuat măsurători proprii, aceasta nefiind obligația evaluatorului;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- se consideră că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și re-publicate privind mediul înconjurător, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse, descrise și luate în considerare în mod explicit în cadrul prezentului raport;
- se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile



urbanistice, cu excepția neconformităților ce ar fi expuse, descrise și luate în considerare în mod explicit în cadrul prezentului raport;

- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități locale sau republicane, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute în afara celor ce ar fi descrise explicit în raport ;

- în afara cazurilor ce ar fi descrise explicit în acest raport, nu a fost observată și nu se dețin informații de către evaluator cu privire la existența unor materiale periculoase pe sau în această proprietate; valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și obligația de a detecta astfel de substanțe și nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor;

- evaluarea este făcută în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash, deoarece aceasta este modalitatea curentă de plată pe piața imobiliară.

Demersul realizat în vederea evaluării este definit de următoarele aspecte ce țin seama de drepturile de proprietate deținute și evaluate:

- pentru proprietatea evaluată a fost determinată valoarea de piață;
- evaluarea vizează valorile drepturilor deținute.

Acest raport a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative dar și a altora ce ar putea fi prezentate în cadrul raportului:

- estimarea valorii din acest raport se aplică proprietății în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare, în afara eventualelor cazuri pentru care divizarea ar fi evidențiată concret în raport;

- previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței; prin urmare aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;

- evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță; necesitatea unor astfel de solicitări ar fi trebuit convenită prealabil în scris de către părți;

- raportul de evaluare, în întregime, parțial sau referințe, nu poate fi inclus în nici un document, circulară sau declarație *publice* și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea *scrisă* a consultantului, referitor la forma și contextul în care ar putea apărea.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și Utilizatorului menționați la capitolul 1 - Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării, la pag. 6. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte entități, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, niciodată și în nicio circumstanță

Conformitatea evaluării cu SEV

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de evaluare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:



Standardele de Evaluare a Bunurilor 2016:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Implementarea (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Nici clauzele contractuale sau instrucțiunile evaluării, nici alte fapte sau considerații nu au impus devierea prezentului raport de la respectivele Standarde.

Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nicio excludere.

Abordarea în evaluare

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile (care vor fi prezentate detaliat în capitolul 3 „Abordări ale evaluării”):

1. Abordarea prin piață
2. Abordarea prin cost
3. Abordarea prin venit

Pentru cazul concret al evaluării proprietății ce face obiectul raportului de față, considerăm ca adecvate abordarea prin cost și cea prin venit.

Nu s-a considerat adecvată abordarea prin piață deoarece este un imobil situat în Spitalul Campia Turzii și nu sunt comparabile de piață relevante pentru acest tip de imobil, nu au fost identificate tranzacții pentru astfel de proprietăți care să poată constitui o piață relevantă a acestui tip de proprietate.

Capitolul 2 - Prezentarea datelor

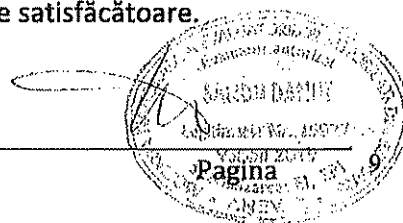
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Evaluarea se referă la proprietatea imobiliară constituită din „Cabinet kinetoterapeutic” amplasată în Localitatea CAMPIA TURZII, str.Avrăm Iancu Nr.33, județ Cluj.

Conform actelor puse la dispoziție, proprietate se compune din:

Construcție -cabinet kinetoterapie situat în Construcție C9 , CAD 50905 -C9

- **C1 – Construcție – Cabinet kinetoterapie** , situat într-un imobil cu regim de înălțime S+P+2 E , construcție realizată pe fundație de beton armat, structura de rezistență din stalpi și grinzi din beton armat, pereți din zidărie de cărămidă, planșee din beton armat, acoperiș tip șarpantă din lemn cu înveliș din tablă, care este compus din :cabinet kinetoterapie ce are suprafața construită $A_c=12,25$ mp și grup sanitar $A_c = 14,36$ mp mp ; $A_t = 16,61$ mp. Starea de întreținere este satisfăcătoare.

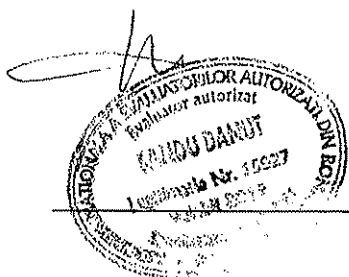
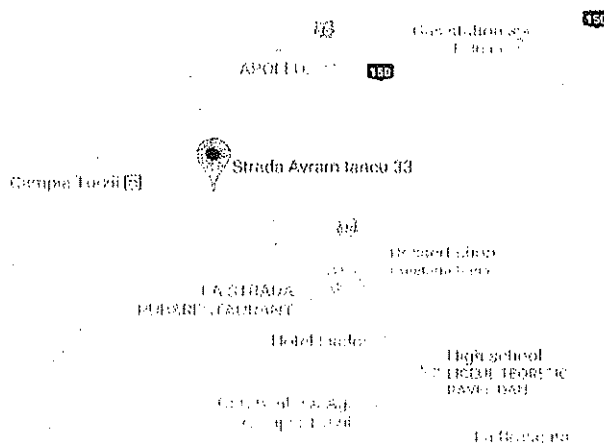
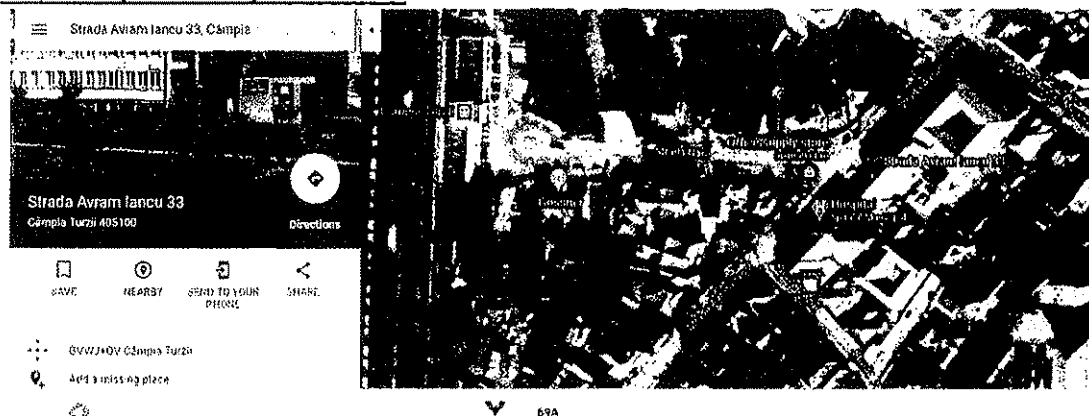


CONSILIUL LOCAL al Municipiului **CAMPIA TURZII** deține drept deplin de proprietate, conform următoarelor acte și documente puse la dispoziție de solicitant:

- Extras CF nr. cerere 27329/23.08.2018,
- Relevu cabinet.

Proprietatea este situată în Mun Campia Turzii , Str. Aurel Vlaici , nr.33 jud. Cluj , într-o zonă mixtă rezidențială/nerezidențială cu proprietăți case unifamiliale, blocuri de locuințe cu regim de înălțime P+4E și de asemenea spații comerciale.

Date despre zonă și localizare



Acest amplasament, în cadrul zonei, se remarcă prin:

- individualizare adecvată cu fațadă accesibilă și deschidere frontală bună – 26 m, acces din strada asfaltată Avram Iancu ;
- aspect favorabil al vecinătăților,
- acces la toate utilitățile zonei: apă, canalizare, curent electric, gaze naturale, telefon, cablu Tv, toate fiind funcționale.

Caracteristici teren

- Forma - Forma neregulată.
- Caracteristici – folosință actuală intravilan, destinație – curți construcții.
- Utilități existente pe proprietate – apă, electricitate, canalizare, gaz
- Inclinare - Amplasamentul plan.
- Stare teren - Terenul nu este cu denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea.

Descrierea construcției și finisajelor

Cladire C9 - Corp urgenta ,pediatrie,farmacie - cu regim de inaltimeS+ P +2E PIF aprox. 1980 -din acest corp face parte cabinetul de kinetoterapie si grupul sanitar.

Caracteristici constructive:

1. Infrastructura

- Fundație continuă beton sub ziduri și izolate sub stalpi

2. Structura

- Stâlpi, grinzi, centru de beton armat

Planșeu: beton armat

Închideri:caramida

Acoperiș: șarpantă cu învelitoare din tablă

3. Finisaje :

- ✓ Finisajele interioare în funcție de încăperi constau în:
 - pardoseli din beton/gresie.
 - pereti tencuiți și văruiți cu var simplu - degradați.
- ✓ Finisajele exterioare-driscuit.
- ✓ Tâmplării interioare - termopan.
- ✓ Tâmplării exterioare - termopan.

4. Instalațiile constau în:

- Electrice - bune
- Încălzire – nu există calorifere și instalație încălzire

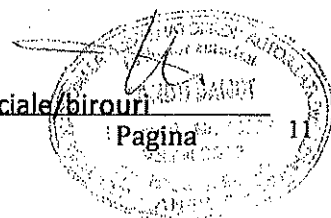
Componenta clădirii: C9-- Corp urgenta ,pediatrie,farmacie - cu regim de inaltimeS+ P +2E ,PIF aprox. 1980 -din acest corp face parte cabinetul de kinetoterapie si grupul sanitar.

Stare de intretinere satisfacatoare.

Zona este dotata cu utilități complete: racord la rețeaua electrică, apă, canalizare, gaz.

Tipul proprietății; definirea piete

Această proprietate imobiliară se încadrează în subpiața spațiilor comerciale/birouri



Piața acestor spații este o pieță urbană cu caracter local pe care activează atât agenți economici din judet cât și agenți economici din țară.

Din punct de vedere economic, piața imobiliară a proprietăților comerciale ca și a celorlalte tipuri de proprietăți imobiliare, este puternic influențată de starea economică generală a zonei de amplasare și a vecinătăților, dar în special de starea economică generală a localității; din acest punct de vedere menționăm că atât zona delimitată pentru piața specifică, cât și întregul municipiu se află în stagnare.

Piața specifică este deci piața spațiilor de tip comercial și ea este o piață segmentată, atât urbană cat și rurală cu caracter local, cu activitate modestă ca număr al tranzacțiilor.

Scurtă analiză a pieții imobiliar

Câmpia Turzii, municipiul situat la 42 km față de Cluj, s-a transformat de câțiva ani, de când Industria Sârmei și-a diminuat considerabil activitatea, iar mii de oameni au rămas fără un loc de muncă, într-un „dormitor” îndepărtat al reședinței de județ. O mulțime de persoane din oraș fac zilnic naveta spre Cluj, spre noile locuri de muncă. Naveta e relativ ușoară pentru că microbuzele și/sau autobuzele companiei de transport care deservește această rută circulă din jumătate în jumătate de oră, iar timpul pentru a ajunge la destinație variază în funcție de condițiile din trafic, între 45 de minute și o oră.

La Câmpia Turzii s-au construit puține blocuri în ultima perioadă, în schimb, localnicii preferă să își construiască case, iar în ultimii ani s-au dezvoltat adevărate cartiere de vile spre periferia orașului. An de an, Primăria Câmpia Turzii eliberează tot mai multe autorizații de construire pentru case. Doar anul trecut au fost emise 54 de astfel de autorizații, cele mai multe în luna octombrie.

La data prezentei evaluări piața imobiliară a spațiilor tip comercial are câteva elemente definitorii:

- majoritatea spațiilor (comerciale) sunt deținute de către operatori privați;
- piața imobiliară a spațiilor tip comercial este dominată de închirieri; tendința generală a proprietarilor este de păstrare a spațiilor pentru utilizare proprie sau închiriere;
- tranzacțiile sunt foarte rare – chiriile solicitate de către proprietari sunt cele maxime (acceptate în zonele de amplasare indiferent de utilizarea efectivă pe care o dă chiriașul (comerț, prestări servicii, producție, etc.)
- s-au folosit oferte din CAMPIA TURZII, pentru spatii similare ca suprafata si destinatie (spatii comerciale, birouri, conf. CMBU a proprietatii construite, prezentata mai departe) si terenuri in zona municipiului.
- Ofertele de chirii, in CAMPIA TURZII, pentru spații comerciale sunt între 1 si 15 EUR/mp, în funcție de suprafata, amplasament, caracteristicile constructive și dotări. S-a utilizat o chirie de 5Eur/mp- tinand cont ca spatiul este intr-o cladire cu specific(spital) si are o piata limitata de cerere . S-aaplicat un grad de ocupare de 95%.

– Prezentăm mai jos o analiză a pieței spațiilor comerciale licitate la nivel național.



Oferta competitivă

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

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este moderată. Multe dintre aceste spații comerciale au fost edificate (sau edificarea lor a început) înainte de izbucnirea crizei economice care a condus ulterior la scăderea semnificativă atât a valorilor acestor proprietăți, cât și a cererii manifestate pentru acestea.

Începând cu anul 2009, din cauza condițiilor tot mai restrictive de pe piață, numărul și valoarea tranzacțiilor au cunoscut o scădere semnificativă. Deși zona limitrofă a centrului municipiului continuă să fie percepută ca o piață atractivă, finanțatorii sunt mai precauți în privința proiectelor imobiliare dezvoltate.

În cazul analizat prețurile practicate pe piața imobiliară specifică pentru terenuri din zona, cu caracteristici asemănătoare, sunt la un nivel mediu de **20-75 EUR/mp**. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschidere, utilități etc.

În ceea ce privește înredevențarea proprietăților similare, numărul de oferte de înredevență este moderat, chiria solicitată fiind cuprinsă între **1-10 euro/mp pentru spații similare**. Variația principală a chiriilor solicitate este dată de localizare, acces, vad comercial, vitrina, finisaje și modernizări, etc.

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate extrase din analiza de piață.

✓ Cererea solvabilă

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

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

În general, nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

Deoarece achiziționarea unei proprietăți de acest tip presupune disponibilitatea unei sume de

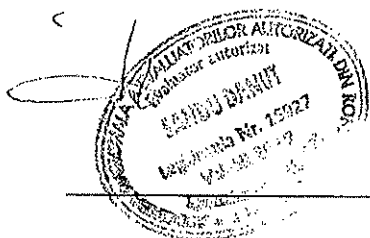
bani relativ mare, cererea pentru proprietăți similare este scăzută.

În ceea ce privește înredvențarea acestui tip de proprietate, cererea este relativ moderata și vine din partea firmelor cu venituri medii-ridicate.

✓ **Echilibru**

Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii.

La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile și chiriile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoară scădere.



Capitolul 3 - Analiza datelor și concluziilor

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

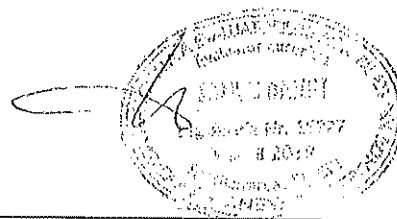
Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în zona loc. CAMPPIA TURZII.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după



cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	da	da	da	nu
Comercial	da	da	da	da
Rezidențial	da	da	da	nu

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea de proprietate nerezidențială/comercial.

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent.

Am analizat utilizările posibile ale acestei proprietăți, pentru a identifica cea mai bună utilizare, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	da	da	nu	nu
Comercial	da	da	da	da
Rezidențial	da	da	da	nu

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea industrială.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, de *teren pentru dezvoltări nerezidențiale*, iar *cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită* este cea actuală, de *proprietate imobiliară nerezidențială* (comercială). Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)

Evaluarea s-a făcut pentru utilizarea actuală, ca spațiu comercial.

Modul de abordare a valorii

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru

acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile:

Abordarea prin piață – în cadrul acesteia, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de

preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită pe piață.-Nu se poate utiliza .

2. Abordarea prin cost – în cadrul acesteia este determinat costul de înlocuire al clădirii și amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, deficiențelor de proiectare și influențelor vecinătății. La costul estimat după scăderea deprecierilor clădirii se adaugă profitul investitorului imobiliar și valoarea estimată a terenului. Totalul astfel obținut reprezintă valoarea indicată de abordarea prin costuri.

3. Abordarea prin venit – în cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietății, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum și cheltuielile aferente exploatarei, astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.

Pentru cazul concret al evaluării proprietății ce face obiectul raportului de față, considerăm ca adecvate abordarea prin cost pentru faptul că este o construcție mai veche.

Abordarea prin venit este adecvată și are la oferte de chirii ce pot fi obținute pentru respectiva proprietate.

Având în vedere lipsa informațiilor cu privire la oferte/tranzacții cu proprietăți similare din zona analizată - în cadrul acestui raport nu a fost aplicată abordarea prin piață.

Abordarea prin costuri

Costul de înlocuire al construcției

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe (materiale,manopera, utilaje si transport), iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirect (regia contractantului general, taxe si contributii pe manopera si alte cote procentuale). Diferența între costul de construire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață.
Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

1.Stabilirea valorii de înlocuire a construcției C9 prin utilizarea costurilor din Catalog Schiopu Cornel constructii birouri tip A .

2.Determinarea valorii rămase la acelasi nivel de prețuri, prin estimarea deprecierei acumulate. Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor in baza „Costuri de reconstrucție – costuri de inlocuire.Clădiri birouri tip A si arhiva” – Corneliu Schiopu, editura IROVAL.

. Pasii aplicării metodei sunt :

- stabilirea principalelor tipuri de suprafețe (suprafața construită la sol, suprafața desfășurată, suprafețe utile), C9 -S-a asimilat cu Birouri, tip A cu $Ac = 480 \text{ mp}$ si $Ad=1920 \text{ mp}$

- incadrarea localității in funcție de gradul seismic -grad 6 si stabilirea coeficientului de manoperă-1 , stabilirea distanței medii de transport pentru calculul coeficienților-1, corectie de dimensiune

- alegerea tipului de infrastructură, suprastructură a clădirii – raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultand costul global

- alegerea calității finisajelor, învelitorii și instalațiilor funcționale– raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultand costul global

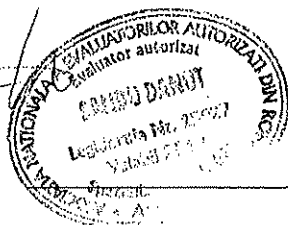
- insumarea costurilor totale

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- ✓ Uzura fizica - este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente - uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia în considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice).S-a aplicat depreciere fizica-9%.

- ✓ Au fost considerate deprecieri prin neadecvări funcționale-2%.

- ✓ Nu s-au aplicat deprecieri din cauze externe .



1.Stabilirea valorii de înlocuire a construcției C9 prin utilizarea costurilor din Catalog Schiopu Corneliu - construcții birouri tip A .

2.Determinarea valorii rămase la același nivel de prețuri, prin estimarea deprecierei acumulate. Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor în baza „Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire.Clădiri birouri tip A si arhiva” – Corneliu Schiopu, editura IROVAL.

. Pași aplicării metodei sunt :

- stabilirea principalelor tipuri de suprafețe (suprafața construită la sol, suprafața desfășurată, suprafețe utile) ,C9 -S-a asimilat cu Birouri, tip A cu $Ac = 480 \text{ mp}$ si $Ad=1920 \text{ mp}$

- încadrarea localității în funcție de gradul seismic -grad 6 si stabilirea coeficientului de manoperă-1 , stabilirea distanței medii de transport pentru calculul coeficienților-1, corecție de dimensiune

- alegerea tipului de infrastructură, suprastructură a clădirii – raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultand costul global

- alegerea calității finisajelor, învelitorii și instalațiilor funcționale– raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultand costul global

- însumarea costurilor totale

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- ✓ Uzura fizica - este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente - uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia în considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice).S-a aplicat depreciere fizica-9%.

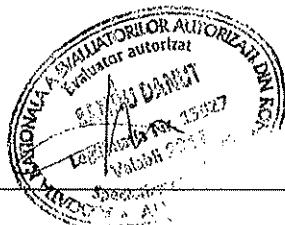
- ✓ Au fost considerate depreciere prin neadecvări funcționale-2%.

- ✓ Nu s-au aplicat depreciere din cauze externe .



FISA CALCUL CONSTRUCTIE -C9

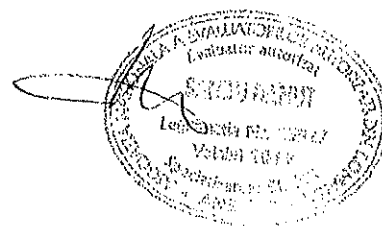
		Subtotal 2 Etaje		1440.00				
TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCIE SAN DE ÎNLOCUIRE		Adc		1920.00				
Suprafata [m] 480.00		Adc [m] 1920.00						
Nr. sr.	Simbol [simbol]	Suprafata constructiilor [mp]	Cost / mp [lei/ mp]	Total cost constructii	Corectie distanță [H]	Corectie mansarda [H]	Cost total constructii	G
1	6INFSPBA	480	1,081.30	519,024.00	1,000	1,0000	519,024.00	1,0000
TOTAL INFRASTRUCTURA							519,024.00	
Nr. sr.	Parcela [simbol]	Suprafata constructiilor [mp]	Total cost constructii	Total cost constructii	Corectie distanță [H]	Corectie mansarda [H]	Cost total constructii	G
1	6SSTSPBA	1,440	763.90	1,100,016.00	1,000	1,0000	1,100,016.00	1
TOTAL PATERE							1,100,016.00	
TOTAL HP		1,920.00						
TOTAL COST INFRASTRUCTURA + INFRASTRUCTURA							1,619,040.00	
TOTAL PREȚ / HP							843.25	
FINISAJ INTERIOR SI EXTERIOR								
Nr. sr.	Finisaj [simbol]	Suprafata constructiilor [mp]	Cost / mp [lei/ mp]	Total cost constructii	Corectie distanță [H]	Corectie mansarda [H]	Cost total constructii	G
1	FINSPBIA	1,440	1435	2,066,400.00	1,000	1,0000	2,066,400.00	1,0000
TOTAL FINISAJ PATERE							2,066,400.00	
Nr. sr.	Finisaj [simbol]	Suprafata constructiilor [mp]	Cost / mp [lei/ mp]	Total cost constructii	Corectie distanță [H]	Corectie mansarda [H]	Cost total constructii	G
1	FINSPBIA	480	802.7	385,296.00	1,000	1,0000	385,296.00	1,0000
TOTAL FINISAJ SCARI							385,296.00	
Nr. sr.	Finisaj [simbol]	Suprafata constructiilor [mp]	Cost / mp [lei/ mp]	Total cost constructii	Corectie distanță [H]	Corectie mansarda [H]	Cost total constructii	G
1	TERHECING	480	306.9	147,312.00	1,000	1,0000	147,312.00	1,0000
TOTAL INVESTITIE / TERAS							147,312.00	
TOTAL HP		1,920.00						
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR, INVESTITIE / TERAS							2,598,996.00	
TOTAL PREȚ / HP							1,353.64	
INSTALATII FUNCTIONALE INTERIOARE								
Nr. sr.	Instalatie [simbol]	Suprafata constructiilor [mp]	Cost / mp [lei/ mp]	Total cost constructii	Corectie distanță [H]	Corectie mansarda [H]	Cost total constructii	G
2	ELIPDA	1,920	306.9	589,248.00	1,000	1,0000	589,248.00	1,0000
TOTAL INSTALATII ELECTRICE							589,248.00	
Nr. sr.	Obiectiv [simbol]	Simbol [simbol]	Cost / mp [lei/ mp]	Total cost constructii	Corectie distanță [H]	Corectie mansarda [H]	Cost total constructii	G
1		ZEUSLAWC	2,638.40	7915.2	1,000	1,0000	7,915.20	1,000
TOTAL INSTALATII SANITARE							7,915.20	
TOTAL INSTALATII FUNCTIONALE							597,163.20	
TOTAL PREȚ EURO / HP						1,920.00	311.02	
TOTAL CONSTRUCȚII SI INSTALATII FUNCTIONALE							4,337,631.20	
PREȚ FINAL LEI / HP							2,545.67	
TOTAL CONSTRUCȚII SI INSTALATII FUNCTIONALE IN EUR								
PREȚ FINAL EUR / HP							536.9464286	
CURS ENR - 4.7410 la 10.03.2019								



SC EMY EVAL SRL
Evaluari Imobiliare
Sediu Floresti , str.Razoare ,Nr.204,Ap.1, jud.Cluj
CUI :RO 23137750 J12/4740 Firma corporativa ANEVAR 0148
Tel.0740197407 / 0743639552
www.EmyEval.com

Descriere proprietate		Surse analiza costuri de inlocuire si ponderi componente								Estimare cost inlocuire brut -Met Segregarii				
Teren	0 mp	Cost inlocuire								%	CIB unitar	Eur/componenta		
		Cataloge: "Costuri de rec.-Costuri inlocuire"								Structura	40%	295 €	158,131 €	
Constructie	NEREZIDENTIAL	(Iroval 2009-2010) cu actualizari 2019								Anvelopa	17%	118 €	226,752 €	
Stadiu exec	FINISAT	Baza devize -> bursaconstructiilor.ro								Finisaje	25%	214 €	410,880 €	
Suprafete constructie		Baza preturi BDPS -> apdrp.ro								Instalatii	18%	70 €	134,400 €	
Adc	1920 mp	Ponderi elemente cost constructii								Constructie	100%	537 €	1,030,941 €	
Ac	156 mp	Normativ P135-95+ ajustare ; Baze devize prezentate mai sus												

Nr. crt.	Denumire componenta	Anii (mp)		CIB		Depreciere								Valoare	
		valoric	unitar	total brut	St.Rez.	uzur	Finis.	Instal.	uzur	structur.	externa	abs.	abs.	estimata	
		Adc	EUR/mp	EUR	40%	2%	25%	18%	abs.	%	%	abs.	%	abs.	Eur
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Constructie	1920	537 €	1,030,900 €	5.0%	2.0%	2.0%	0.0%	9%	92,781 €	1%	18,762 €	2%	0 €	919,000 €
2	Teren	0		0 €											0 €
3	Amenajari teren			0 €											0 €
3	TOTAL TEREN+CONSTRUCTII														919,000 €
4	Profit promotor											15%			138,000 €
5	TOTAL VAL PROP PRIN COST														1,057,000 €



Uzura fizică a imobilului se împarte în:

- uzură fizică recuperabilă (elemente ale clădirii ce se impugn a fi refăcute). La inspectia efectuată s-au constatat elemente de depreciere ce se impune a fi reparate:
 - tencuit exterior partea de est a clădirii;
 - zugrăveli interioare;
 - înlocuirea pardoselii sau refacerea acesteia;
 - reparat instalatia sanitară și montat obiectele sanitare;
 - reparat instalatia electrică și montat aparatele electrice;
 - reparat instalatia de incalzire;
 - reparat acoperiș.
- Uzură fizică nerecuperabilă – constă în deficient ale elementelor constructive ale clădirii care nu pot fi corectate.

Valoarea constructie C9, determinata prin metoda costurilor , este:

Valoarea proprietății în abordarea prin costuri

TOTAL PROPRIETATE C9	LEI	5 011 237
	EURO	1 057 000

3.Calculul pretului Eur/mp constructie C9:

$$1057000\text{EUR}/1920\text{mp}= 550,5 \text{ EUR/mp}$$

4.Stabilirea valorii de piata a cabinetului kinetoterapie :

Valoare de piata cabinet kinetoterapie:

$$\text{Sc cabinet kinetoterapie}^* \text{valoare Eur/mp}=550,5\text{Eur/mp}^* 16,6 \text{ mp}=9138 \text{ Eur}^*4.741 \text{ lei}=43323 \text{ lei}$$

Determinarea valorii de piață prin venit

În cadrul acestei abordări se cuantifica valoarea prezenta (actualizata) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului,obtinute prin exploatarea spatiilor.

Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai în masura în care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. În cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din înredevențărea proprietatii. Abordarea se poate face fie prin capitalizarea veniturilor din exploatare anuale cu o rata de capitalizare, fie prin actualizarea fluxurilor financiare obtenabile într-o perioada de timp viitoare.

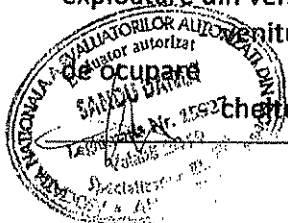
S-a utilizat metoda bazata pe capitalizarea veniturilor. Aceasta presupune ca un imobil, în functie de caracteristicile sale constructive si de localizare, constituie un potential venit pe termen îndelungat prin înredevențăre. Cu alte cuvinte spatiile au valoare de randament.

Elementele necesare calculului valorii imobilului sunt:

- venitul net din exploatare (VNE), este venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut efectiv

Venitul brut efectiv, este venitul obtinut din înredevențărea imobilelor amendat cu gradul

Cheltuielile de exploatare sunt cheltuielile ce cad în sarcina proprietarului/investitorului.



Acestea se impart in cheltuieli fixe (impozit,cheltuieli cu asigurarea) si variabile (utilitati, salarii, reparatii si intretinere) daca prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriasi

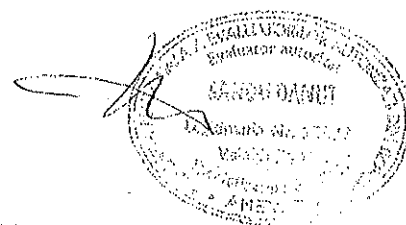
- rata de capitalizare ce reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata pe piata si rezultata dintr-o analiza a vanzarilor, respectiv a chirilor pentru proprietati comparabile

Relatia de calcul este: $V = VNE / C$

Ipotezele de calcul au fost urmatoarele:

- Aria utila inchiriabila a fost considerata egala cu aria utila.
- grad de ocupare estimat 85%, avand in vedere ca exista perioade in care se cauta chirasul, perioade in care spatiul este liber (neinchiriat) sau exista perioade de neritmicitate a incasarilor redevenței. Se tine cont si de amplasamentul care in opinia evaluatorului va face mai putin cautata la inredevență aceasta proprietate.

- rata de capitalizare luata in calcul este de 11%-12% determinata din analiza de piata.
- elemental ce trebuie determinat este VNE; $VNE = V \times C$



Rate de capitalizare

- Ratele de capitalizare folosite în acest raport de evaluare sunt rate curente adaptate pentru județul Cluj. Sunt rate valabile la 10.03.2019.

- Ratele de capitalizare au valori definite de venitul imobiliar și de prețurile medii și sunt în relație directă cu randamentele imobiliare.

Operatori imobiliari de renume (CB Richard Elis, Darian DRS, Colliers Internațional, DTZ Echi-nox, Jons Lang LaSalle), au publicat o analiză semestrială (revista „Valoarea”) unde:

- În orașe secundare, rata de capitalizare pt. VNE, estimată pentru produse primare la spații comerciale, este în intervalul 10,5% - 11,5% iar gradele de neocupare între 10 – 15% pentru spații mai mici de 3.000 mp.

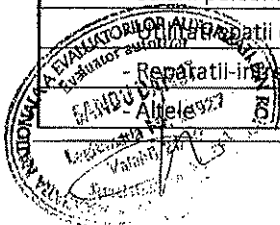
- Pentru zona în care este amplasată proprietatea, am estimat o rată de capitalizare pt. VNE, pentru spațiul analizat, de 11%-12%.

- Rata de capitalizare cea mai relevantă – comparabilă C. Rata capitalizare selectată (rotunjită) 12%, respectiv

PARTEA A

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA CAPITALIZARII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE DIN CHIRIE		
Suprafata utila (mp) aprox.	A comerciale	16,6
Suprafata inchiriabila (mp) aprox.		16,6
Chiria lunara (EUR/mp/luna)	A comerciale	5
Chiria lunara (EUR/luna)	rotund	83
Venit brut potential VBP (EUR/an)		
Grad de ocupare		95%
Venit brut efectiv VBE (EUR/an)		946,2
Cheltuieli de exploatare		
- Fixe	LEI	EUR
- Taxe proprietate 1,3%		12,3
- Asigurare 0,15%		1.42
Subtotal cheltuieli fixe		13.72
- Variabile	%	
- Management	0,0%	0
- Administrator	0,1%	0.9
- Salarii personal intretinere	0,1%	0,9
- Cheltuieli comune	0,0%	0
- Reparatii-intretinere	2,0%	19
- Altele	0,1%	0,9

CIB EUR
 IMP
 IMPOZIT EUR
 ASIG
 EUR
 LEI



Subtotal cheltuieli variabile		21.7
Total cheltuieli de exploatare (EUR/an)		35,42
Rata cheltuielilor de exploatare		6%
Venit net din exploatare (EUR/an)		910.78
Rata de capitalizare		12%
Valoare randament (eur) rotund		10929,36 10929
CHELTUIELI PUNERE IN FUNCTIUNE		
Valoare teren în exces	euro	0 €
Valoare randament (eur) (constructie)		10929 €

Valoarea proprietății în abordarea prin venit

TOTAL PROPRIETATE	LEI	51 814
	EURO	10 929

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Cele două abordări au evidențiat următoarele valori:

- **abordarea prin cost : 9138 Eur EUR, respectiv 43323 LEI**
- **abordarea prin venit : 10 929 EUR, respectiv 51 814 LEI**

Estimarea finală a valorii se realizează, având în vedere criteriile specifice, respectiv:

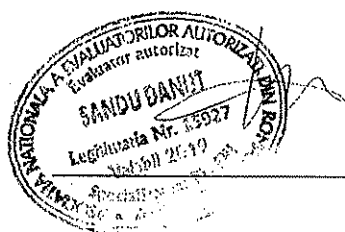
specificație	Abordarea prin cost	Abordarea prin venit
adecvarea	Bună	Bună
precizia	folosește numai date din catalog costuri	folosește numai date de piață negociabile
cantitatea de informații	Bune	Foarte bune

Având în vedere faptul că abordarea prin metoda costului este mai puțin relevantă, estimăm că valoarea de piață pentru proprietatea imobiliară cabinet kinetoterapie situat în **CAMPIA TURZII**, proprietatea PRIMARIA CAMPIA TURZII, la data de 10.03.2019 este cea dată de abordarea prin venit,

respectiv: **10929 Eur EUR, respectiv 51814 LEI**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,7410 lei la data de 10.03.2019,
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;



Determinarea valorii de redevență

La baza contractelor de concesiune de bunuri de utilitate publică stă ORDONANTA DE URGENTA nr. 54 din 28 iunie 2006. Aceasta prevede la art. 4 alin. 2 „ (2) Modul de calcul și de plata a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale.”

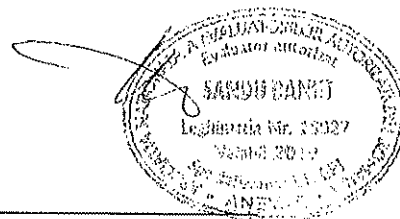
De asemenea în L50/1991 actualizată în 2014 se prevede la art.17 „Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.”

Estimăm că valoarea redevenței minime pentru proprietate publică „Cabinet kinetoterapeutic” din Mun. CAMPIA TURZII, str. Avram Iancu,Nr.33,et.2, județ Cluj, proprietatea publică a PRIMARIEI CAMPIA TURZII, la data de 10.03.2019 este:

PRIN ABORDAREA PRIN COST

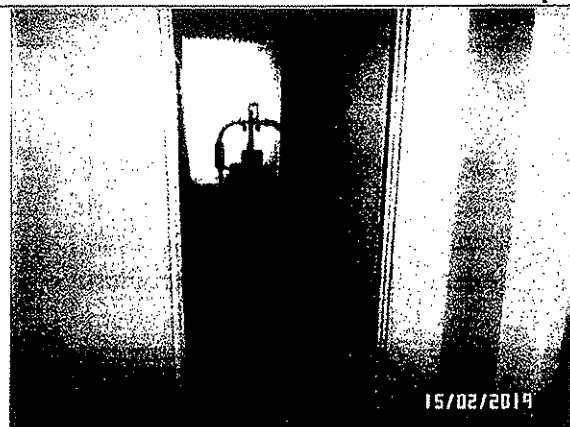
Vredevență lunară cabinet kinetoterapie= 10929 Eur /25 ani=437,16 Eur/an /12 luni =36,43 Eur/luna
, respectiv 51814 LEI/25 ani =2072,56 lei /an/12luni=172,7 lei /luna

Evaluator Autorizat,
Sandu Danut



ANEXA FOTO

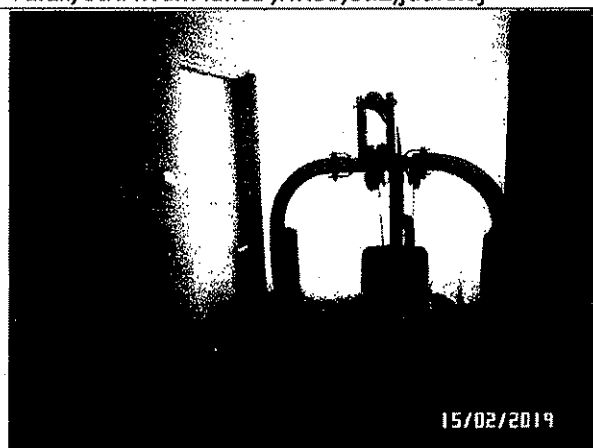
Acces proprietate, vecinatati, imprejurimi



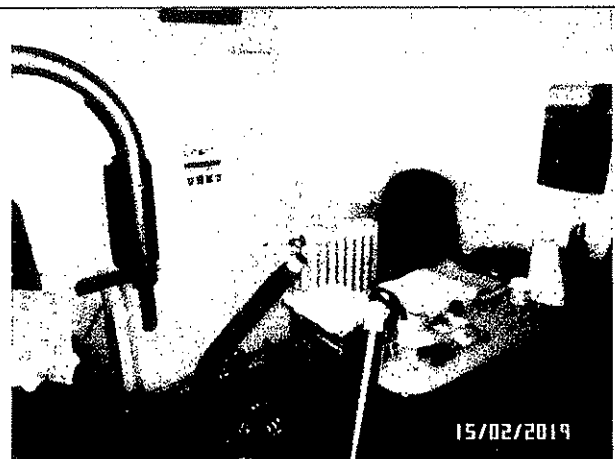
Intrare in cabinet medical kinetoterapie Campia Turzii, str.Avram Iancu ,Nr.33,et.2,jud.Cluj



Cabinet medical kinetoterapie



Cabinet medical kinetoterapie



Cabinet medical kinetoterapie



Cabinet medical kinetoterapie



Cabinet medical kinetoterapie

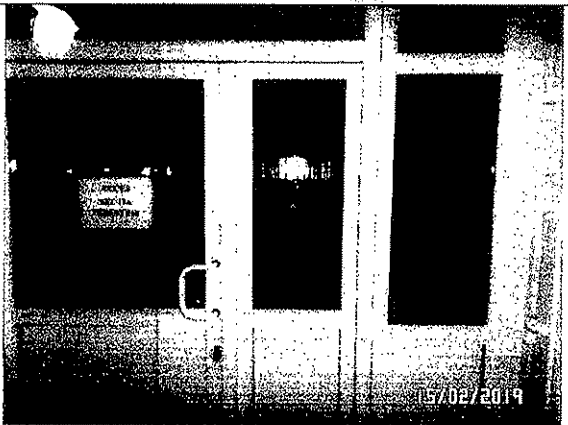
SC EMY EVAL SRL
 Evaluari Imobiliare
 Sediu Floresti , str.Razoare ,Nr.204,Ap.1, jud.Cluj
 CUI :RO 23137750 J12/4740 Firma corporativa ANEVAR 0148
 Tel.0740197407 / 0743639552
www.EmyEval.com



Vedere de sus



Grup sanitar



Hol



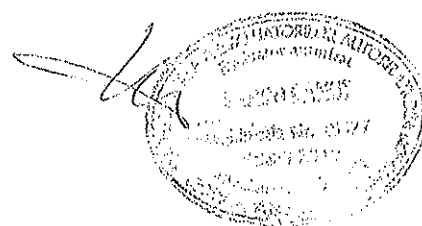
Intrare in C9



Vedere exterioara cabinet

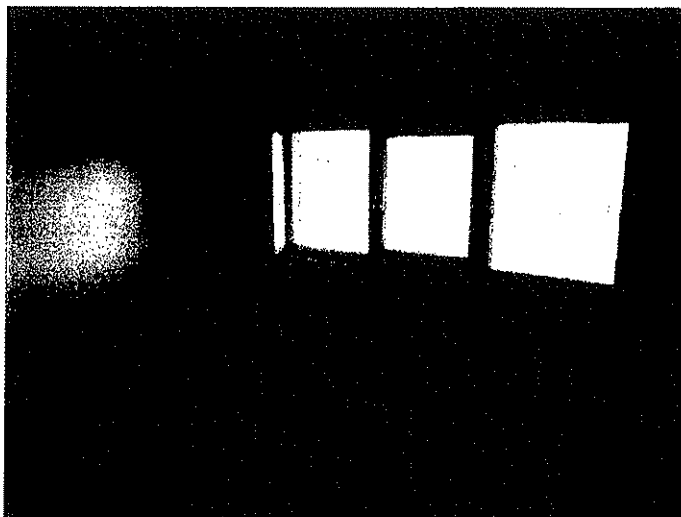


Vedere exterioara



ANEXA DATE DE PIATA

Oferte spatiu birouri/comerciale:
COMPARABILA 1



Închiriez spațiu de birou sau orice destinație

Campia Turzii, judet Cluj Adaugat de pe telefon La 18:56, 15 februarie 2019,Numar anunt: 142869447

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

Ofertă de **Agentie** Vanzare/Inchiriere **Inchiriere**

Suprafata utila **20 m²**

Telefon: Fii nelimitat cu adevarat, la-ti cartela Telekom cu 5 euro credit.

Închiriez spații de birou sau se poate da alta destinație (frizerie magazin etc)

- 7 birouri a câte 20 mp (2 prize internet 2 prize telefon + TV)

- 1 birou 35 mp (4 prize internet 2 prize telefon + TV)

Curent,TV, internet,încălzire totul este inclus in același preț.

Parcare in curte.

In aceeași curte se afla o Spalatorie auto, vulcanizare și școala de șoferi. Iar in curând se va deschide un restaurant .

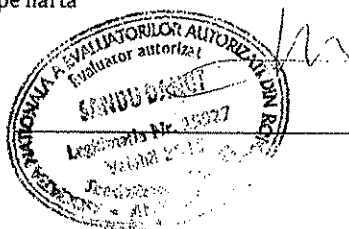
700 lei Negociabil

Trimite mesaj

0757 175 192

Campia Turzii, judet Cluj

Vezi pe harta



Dano

Pe site din ian 2016

Anunțurile utilizate

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-de-birou-sau-orice-destinatie-ID9FsRW.html#9dbdb33a00>

COMPARABILA 2



Spațiu comercial

Campia Turzii, judet Cluj *Adaugat de pe telefon La 19:56, 11 martie 2019, Numar anunt: 172753784*

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

Tipul anunțului

Proprietar

Vanzare/Inchiriere

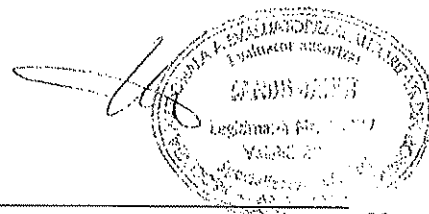
Inchiriere

Suprafata totala

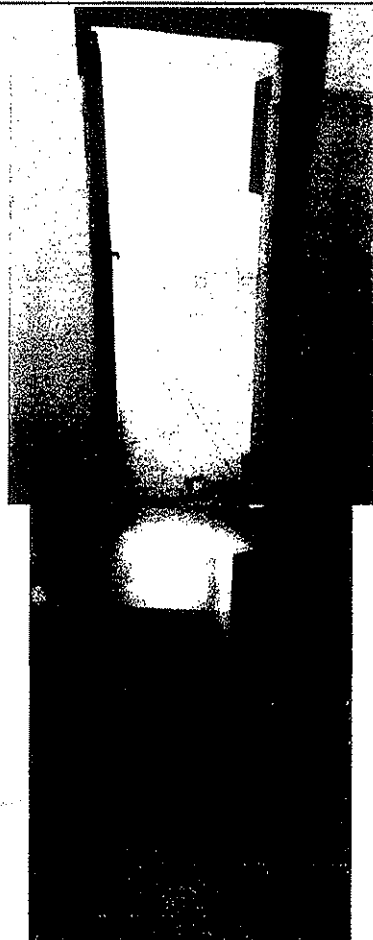
58 m²

Spațiu comercial de închiriat situat pe strada Școlii ,in suprafața de 58 mp,compus din 2 camere , Bucătărie ,baie si terasa conform schitei anexate. Spațiul dispune de curte privată si este finisat . Spațiul dispune de rețea trifazata .
Spațiul se pretează pentru orice tip de activitate , salon înfrumusețare , birouri , cabinet stomatologic , farmacie etc.
Spațiul este ideal pentru orice tip de producție in industria alimentara,anterior fiind autorizat pentru producție de înghețată .
Prețul este de 6€/m2.

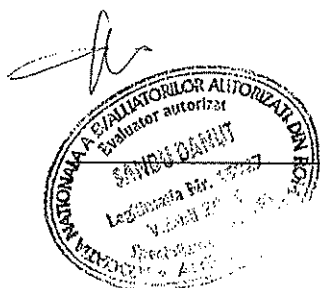
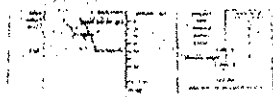
Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru [Android](#), [iOS](#)



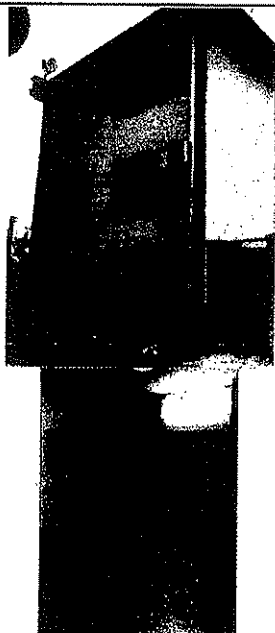
SC EMY EVAL SRL
Evaluari Imobiliare
Sediu Floresti , str.Razoare ,Nr.204,Ap.1, jud.Cluj
CUI :RO 23137750 J12/4740 Firma corporativa ANEVAR 0148
Tel.0740197407 / 0743639552
www.EmyEval.com



SC EMY EVAL SRL
Evaluari Imobiliare
Sediu Floresti , str.Razoare ,Nr.204,Ap.1, jud.Cluj
CUI :RO 23137750 J12/4740 Firma corporativa ANEVAR 0148
Tel.0740197407 / 0743639552
www.EmyEval.com



SC EMY EVAL SRL
Evaluari Imobiliare
Sediu Floresti , str.Razoare ,Nr.204,Ap.1, jud.Cluj
CUI :RO 23137750 J12/4740 Firma corporativa ANEVAR 0148
Tel.0740197407 / 0743639552
www.EmyEval.com



Urmatorul anunt_Inapoi
Vizualizari:449

Contacteaza vanzatorul

0757 923 664

350 €

Trimite mesaj

0757 923 664

Campia Turzii, judet Cluj
Vezi pe harta

Alex

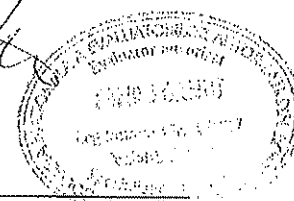
Pe site din mar 2016 Anunturile utilizatorului

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-IDbGR9m.html#9dbdb33a00>

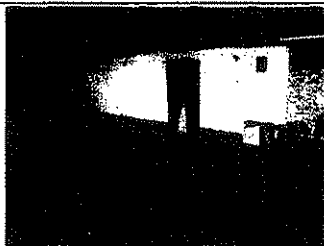
COMPARABILA 3

Inapoi

Urmatorul
anunt



SC EMY EVAL SRL
Evaluari Imobiliare
Sediu Floresti , str.Razoare ,Nr.204,Ap.1, jud.Cluj
CUI :RO 23137750 J12/4740 Firma corporativa ANEVAR 0148
Tel.0740197407 / 0743639552
www.EmyEval.com



Spatiu se inchiriat

Campia Turzii, judet Cluj *Adaugat de pe telefon La 16:50, 23 februarie 2019, Numar anunt: 173732235*

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

Ofertă de **Proprietar** Vânzare/Închiriere **Închiriere**

Suprafata utila **130 m²**

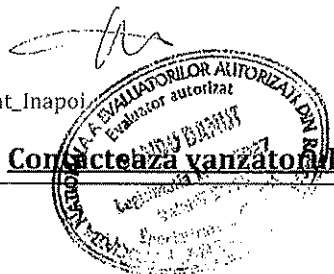
Telekom: [Ia-ti cartela Telekom si ai net 4G nelimitat pe bune, cu 5 euro credit](#)

Ideal pt. Birou firme sau spatiu de depozitare cu Parcare si ACCES TIR.130 m²patrati .str Iancu Jianu 11 Loc Campia Turzii ,jud Cluj aproape de Autostrada .

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru [Android](#), [iOS](#)



Urmatorul anunt_Inapoi
Vizualizari:876



Contacteaza vanzatorul

SC EMY EVAL SRL
Evaluari Imobiliare
Sediul Floresti, str. Razoare, Nr. 204, Ap. 1, jud. Cluj
CUI: RO 23137750 J12/4740 Firma corporativa ANEVAR 0148
Tel. 0740197407 / 0743639552
www.EmyEval.com

0741 412 460

350 € Negociabil

Trimite mesaj

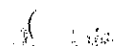
0741 412 460

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-se-inchiriat-IDbKXGP.html#9dbdb33a00>
COMPARABILA 4

Spatiu de inchiriat in Câmpia Turzii jud Cluj

Câmpia Turzii, judet Cluj *Adaugat de pe telefon La 13:51, 28 februarie 2019, Numar anunt: 179337744*

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)



Proprietar

Vanzare/Inchiriere

Inchiriere

Suprafata utila

15 m²

Detalii

la-ti cartela Telekom si ai net 4G nelimitat pe buna, cu 5 euro credit

O cameră cu acces la baie

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru [Android](#), [iOS](#)
[Urmatorul anunt_inapoi](#)
Vizualizari: 81

[Contacteaza vanzatorul](#)

0751 129 060

1 000 lei Negociabil

Trimite mesaj

0751 129 060

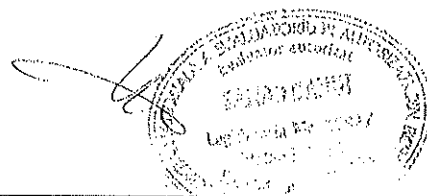
Câmpia Turzii, judet Cluj
Vezi pe harta

Adalbert

Pe site din oct 2017 [Anunturile utilizatorului](#)

Raporteaza

<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-de-inchiriat-in-campia-turzii-jud-cluj-IDc8tVg.html#9dbdb33a00>





ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50905 Câmpia Turzii

Nr. cerere 27329
Ziua 23
Luna 08
Anul 2018



Cod verificare
100061775787

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:7622
Nr. cadastral vechi:2071

Adresa: Loc. Câmpia Turzii, Str Avram Iancu, Nr. 33, Jud. Cluj

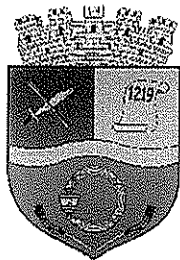
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50905	6.990	Construcția C1 înscrisă în CF 50905-C1; Construcția C2 înscrisă în CF 50905-C2 (radiată); construcția C1 în CF 50905-C1, construcția C2 în CF 50905-C2 ...

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.3	50905-C3	Loc. Câmpia Turzii, Str Avram Iancu, Nr. 33, Jud. Cluj	S. construită la sol:48 mp; S. construită desfasurată:48 mp; post transformare
A1.4	50905-C4	Loc. Câmpia Turzii, Str Avram Iancu, Nr. 33, Jud. Cluj	S. construită la sol:8 mp; S. construită desfasurată:8 mp; punct gospodaresc
A1.5	50905-C5	Loc. Câmpia Turzii, Str Avram Iancu, Nr. 33, Jud. Cluj	S. construită la sol:781 mp; S. construită desfasurată:781 mp; secția chirurgie
A1.6	50905-C6	Loc. Câmpia Turzii, Str Avram Iancu, Nr. 33, Jud. Cluj	S. construită la sol:886 mp; S. construită desfasurată:2506 mp; secția interne și obstetrică
A1.7	50905-C7	Loc. Câmpia Turzii, Str Avram Iancu, Nr. 33, Jud. Cluj	S. construită la sol:14 mp; S. construită desfasurată:14 mp; cabina poartă
A1.8	50905-C8	Loc. Câmpia Turzii, Str Avram Iancu, Nr. 33, Jud. Cluj	S. construită la sol:132 mp; S. construită desfasurată:132 mp; depozite semiîngropate
A1.9	50905-C9	Loc. Câmpia Turzii, Str Avram Iancu, Nr. 33, Jud. Cluj	S. construită la sol:480 mp; S. construită desfasurată:1920 mp; corp urgentă+ pediatrie + farmacie
A1.10	50905-C10	Loc. Câmpia Turzii, Str Avram Iancu, Nr. 33, Jud. Cluj	S. construită la sol:399 mp; bloc alimentar și spalatorie

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19407 / 06/10/2008		
Act nr. HCL nr. 63/2008;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept lege, dobândit prin Lege, cota actuală 8103511/9081045 1) STATUL ROMÂN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 7622)	A1
4054 / 12/03/2009		
Contract Vanzare-Cumparare Cu Ipoteca nr. 432/2009 emis de Notar Lujerdeanu;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 270/13257 1) CABINET MEDICAL MEDICINA INTERNA ȘI ECOGRAFIE GENERALĂ DR. DINDEAL ALIN PETRU CÂMPIA TURZII OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 7622) cota de 30/1473 parte af. ap.nr. 39	A1
23790 / 03/12/2008		
Certificat Atestare nr. a edificării construcției nr. 13630, din 10/11/2008 emis de Primăria Municipiului Câmpia Turzii (documentație cadastrală);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE construcție proprie - încheierea de cf. 19407/2008 în baza Hotărârii Consiliului Local nr. 63/2008, respectiv dezmembrare, dobândit prin Construire, cota actuală 42/13257 1) MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 7622) cota de 4/4419 parte reprezentând cota de 3/9 parte din cota de 4/1473 af. ap. nr. 32, și cota de 5/4419 parte reprezentând cota de 3/9 parte din cota de 5/1473 af. ap. nr. 34 și cota de 5/4419 parte reprezentând cota de	A1



ROMÂNIA

Județul CLUJ

Consiliul local CÂMPIA TURZII

Str. Laminoriștilor, Nr.2

Telefon: 0264268001; 0264268002; 0264268004 Fax: 0264261467

<http://www.campiaturzii.ro> e-mail: primariact@campiaturzii.ro;

Comisia de specialitate nr.2 - pentru urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, protecția mediului, investiții

RAPORT DE AVIZARE

La proiectul de hotărâre

privind însușirea raportului de evaluare pentru imobilul cabinet medical de kinetoterapie și stabilirea prețului de concesiune

Comisia de specialitate nr.2 din cadrul Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii, s-a întrunit în ședința de lucru din data de 20.03.2019 în scopul dezbaterii și avizării proiectului de hotărâre menționat mai sus.

Proiectul de hotărâre este avizat pentru legalitate de către Secretarul Municipiului Câmpia Turzii.

Comisia de specialitate, analizând documentele care au stat la baza inițierii proiectului de hotărâre, în urma dezbaterilor, constată că îndeplinește condițiile legale pentru punerea în discuție și avizare.

Comisia de specialitate nr.2 - Avizează favorabil proiectul de hotărâre și propune Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii adoptarea proiectului de hotărâre în forma prezentată de către inițiator (eventualele amendamente se vor specifica în procesul-verbal de ședință).

Prezentul raport de avizare a fost emis cu 5 voturi pentru.

PREȘEDINTE COMISIE
PĂTRUȚIU MIHAIL IULIU