



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GROPNIȚA

HOTĂRÂREA
privind concesionarea prin licitație publică a unor spații din
Dispensarul medical din sat Gropnita, comuna Gropnita în
vederea funcționării
CENTRULUI DE PERMANENȚĂ GROPNIȚA

Consiliul Local al comunei GROPNIȚA, întrunit în ședința ordinară din data de 23 septembrie 2021, la sediul din sat Bulbucani, comuna Gropnita, județ Iași,

Având în vedere:

- referatul de aprobare și proiectul de hotărâre inițiat de către Primarul comunei Gropnita, județ Iași
- raportul de specialitate comun de la Compartimentele de specialitate din aparatul Primarului comunei,
- rapoartele de avizare ale Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Gropnita nr. 1, 2 și 3 din 2021,

Având în vedere prevederile:

- OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,
- Noul Cod Civil aprobat prin Legea nr. 287 / 2009;

În temeiul O.U.G. nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ, art. 1, al. 2, art. 3, art. 95, al. 2, art. 96, art. 98, art. 105, al. 1, art. 129, al. 1, al. 2, lit a coroborat cu al. 3, lit c, raportate la cele ale art. 155, al. 1, lit. C, art. 409, art. 610, al. 1, art. 611, al. 1 și al. 2, art. 612

HOTĂRĂȘTE

Art.1. - Se însușește **raportul de evaluare** întocmit de către evaluator independent Ciocan Razvan (Anexa nr. 1) pentru stabilirea redevenței minime în procedura de concesionare a spațiilor următoare, inclusiv cu dotările existente:

1. Camera intitulată Centru de permanență 18,45 mp;
2. Camera de garda 9,45 mp;
3. Vestiar personal 3,16 mp;
4. Grup sanitar personal 2,50 mp,
5. Camera intitulată Cabinet stomatologic în suprafața de 12,25 mp



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GROPNIȚA

6. Spațiu intitulat Spațiu de sterilizare în suprafața de 2,65 mp spații situate la parterul și la etajul Dispensarului medical uman, clădire inclusă în domeniul public al comunei Gropnița, județul Iași, în vederea amenajării de CENTRULUI DE PERMANENȚĂ GROPNIȚA.

Art.2. - Se aprobă **studiul de oportunitate** (Anexa nr. 2) privind concesionarea în vederea concesionării spațiilor următoare: 1. Camera intitulată Centru de permanență 18,45 mp; 2. Camera de gardă 9,45 mp; 3. Vestiar personal 3,16 mp; 4. Grup sanitar personal 2,50 mp, spații situate la parterul și etajul 1 al Dispensarului medical uman, clădire inclusă în domeniul public al comunei Gropnița, județul Iași, în vederea amenajării de CENTRULUI DE PERMANENȚĂ GROPNIȚA.

Art.3. - Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin afișare pe site-ul instituției și se comunică Instituției Prefectului al județului Iași - Direcția controlul legalității actelor și contencios administrativ, Primarul comunei Gropnița, Biroului Financiar - Contabilitate din cadrul U.A.T. Gropnița, județul Iași.

HCL Nr. 71

Adoptată astăzi, 23 septembrie 2021

Președinte de ședință,
Consilier local,
Chelaru Tudor-Andrei



Contrasemnează,
Secretar general al UAT Gropnița,
Mihaela IONESCU

Consilieri locali: 12, voturi pentru 12, prezenți 12



SC SOCIETATE DE EXPERTIZA SRL

Adresa: Iasi, Str, Prof A Sesan nr. 32, , înregistrare: J22/2141/2017, CIF 37890331

Date de contact: telefon – 0740133494, e-mail: societatedeexpertiza@gmail.com

Ciocan Ioan Razvan , legitimatia nr 11458 ;

autorizatie expert tehnic judiciar nr 11218072014 seria 670714103313062014

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Spatii in suprafata totala de 48.46 mp situate la parterul si etajul „Dispensarului medical uman” in vederea amenajarii „Centrului de Permanenta Gropnita”
-estimarea valorii de concesiune-

Solicitant : Primaria Gropnita Iasi

PROPRIETAR : CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GROPNITA

BENEFICIAR : CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GROPNITA

Datele, informațiile 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 EVALUATORULUI.

SEPTEMBRIE 2021



I. INTRODUCERE

Catre: Primaria Comunei Gropnita avand cod unic de inregistrare 4540534 reprezentata prin domnul primar Oneaga Ionel

1.1 Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. SOCIETATE DE EXPERTIZA S.R.L

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala 37890331

Registrul Comertului sub nr. J22/2141/2007

Sediu social: Str Prof A Sesan Nr 32, judet Iasi

Telefon: 0740133494

E-mail: expertrazvan@gmail.com

1.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Raportul de evaluare a fost solicitat de **Primaria Comunei Gropnita**

1.3 Identificarea oricărui utilizator desemnat

Destinatarul prezentului raport de evaluare este **Primaria Comunei Gropnita**

Certificarea valorii

Expertul evaluator declara pe propria raspundere ca nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, in legatura cu obiectul si scopul expertizei sau cu persoanele fizice/juridice implicate.

In vederea efectuarii expertizei au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii obiectului expertizei si nu au fost omise in mod deliberat informatii care, dupa cunostinta expertului, sunt corecte si rezonabile pentru intocmirea prezentului raport.

Metodologic, in elaborarea lucrarii s-a tinut seama de prevederile legale, de preturile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referinta la data expertizei, precum si de starea reala a bunurilor supuse expertizei la data efectuării inspectiei/expertizei.

Principal, raportul de expertiza respecta Standardele de Evaluare a bunurilor 2020, precum si materialul bibliografic de specialitate si poate fi expertizat (la cerere) de catre unul dintre membrii autorizati special in acest sens.

Rezultatele si informatiile cuprinse in interiorul lucrarii se considera a fi corecte, chiar daca redactarea nu a retinut, intotdeauna si integral, detaliile metodologiei de expertiza care au condus la rezultatele evidentiate.

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca faptele prezentate in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, neinfluentate de nici un factor. In plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau de perspectiva si nici influenta legata de partile implicate.

Suma ce imi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori care sa favorizeze clientul. Analizele si opiniile mele au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din Standardele de Evaluare a bunurilor 2020. Expertul evaluator a respectat codul deontologic al profesiei sale.



I.4 Rezumatul concluziilor importante

EXPERT EVALUATOR	CIOCAN IOAN RAZVAN Autorizatie expert tehnic judiciar -Nr 11218072014 Seria 670714103313062014 Legitimatie numarul 11458
ADRESA EXPERT	mun. Iași, Str Prof A Sesan, nr 32 Bl L4 Et 2 ap 8 jud. Iași
OBIECTUL EXPERTIZEI	➤ Spatiu avand suprafata totala 48.46 mp amplasat in Dispensar Medical Uman, localitatea Bulbucani, comuna Gropnita, județul Iași, conform HCL 63/22.07.2021
ADRESA PROPRIETATE	intravilanul com.Gropnita,sat Bulbucani jud. Iasi
INSCRIERILE PROPRIETATII CONFORM ACTELOR PUSE LA DISPOZITIE	Descrierea proprietatii: Spatii amplasate in cadrul „Dispensarului Medical Uman” din comuna Gropnita jud Iasi in suprafata totala de 48.46 mp Spatiile se vor concesiona impreuna cu urmatoarele dotari existente la data evaluarii: LISTA APARATURA SI MOBILIER DOTARE CENTRU DE PERMANENTA 1. BUTELIE OXIGEN CU CEAS SI UMIDIFICATOR 2. SPIROMETRU SP10 3. HOLTER TENSIUNE ARTERIALA CONTEC ABPM50 4. TERMOMETRU DIGITAL 5. TENSIOMETRU MANSETA BRAT OMRON 6. GLUCOMETRU BENECHECK 7. TALIOMETRU ADULTI GIMA 8. TALIOMETRU COPII 9. PULSOXIMETRU CONTEC CMS50D 10. ELECTROCARDIOGRAF PORTABIL EKG CONTEC 300G 11. FRIGIDER 12. MASA GINECOLOGICA MOBILIER 13. CANAPEA CONSULTATII PACIENTI 2 BUCATI 14. BIROU 1 BUCATI 15. SCAUN BIROU 2 BUCATI 16. DULAP DE MEDICATIE CU SEIF 17. MASA CONSULT SUGARI 18. DULAP CU USI



	19. DULAP CU RAFTURI 1 BUCATA 20. MASUTA TRATAMENT 21. CUIER Adresa administrativă: Localitatea Bulbucam, comuna Gropnita, județul Iași; Număr cadastral/număr topografic: 60913; Număr carte funciară: 60913.
RETELE EDILITARE ALE ZONEI	<u>Zona dispune de:</u> retea energie electrica, retea de apa, telefonie internet.
DESCRIERE PROPRIETATE	Centru de Permanenta Gropnita, localitatea Bulbucani, comuna Gropnita, județul Iași Conform informatiilor oferite de proprietar urmeza a fi incheiate contracte de concesiune in vederea realizarii obiectivului Centru de Permanenta Gropnita astfel: 1.Spațiul nr.1- în suprafață totală de 18.45 mp,, Centru de Permanenta “ situat la parterul imobilului 2.Spațiul nr.2 în suprafață totală de 9.45 mp ,, Camera de garda ,,situat la parterul imobilului 3.Spațiul nr.3-în suprafață totală de 3.16 mp, ,, Vestiar personal” situat la parterul imobilului 4 Spațiul nr.4 în suprafață totală de 2.50 mp, ,, Grup sanitar personal” situat la parterul imobilului 5. Spațiul nr.5 în suprafață totală de 12.25 mp, ,, Cabinet stomatologic” situat la etajul 1 al imobilului 6. Spațiul nr.6 în suprafață totală de 2.65 mp, ,, Spatiu de sterilizare” situat la etajul 1 al imobilului Suprafata totala a spatiilor ce urmeaza a fi concesionate este de 48.46 mp
SCOPUL EXPERTIZEI	Stabilirea pretului de concesiune pe metru patrat
DATA INSPECTIEI	Inspectia proprietatii imobiliare supusa expertizei s-a realizat in data de 15.09.2021, in prezenta reprezentantilor proprietarului
DATA EXPERTIZEI	16.09.2021
CURS VALUTAR CONFORM BNR	1 EUR = 4.9475 LEI
REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	Evaluarea se realizeaza in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2020, avand la baza urmatoarele: SEV 100 – Cadru general SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii



	SEV 102 – Documentare si conformare SEV 103 – Raportare SEV 104 – Tipuri ale valorii SEV 105 – Abordari si metode de evaluare SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile Aceste standarde de evaluare sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare. Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020, intră în vigoare la data de 1 septembrie 2020 și sunt aprobate prin Hotărârea Conferinței Naționale nr. 3/2020, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 691/3.08.2020
TIPUL VALORII ESTIMATE	Valoare de piata

In urma aplicarii abordarilor de evaluare si tinand seama de prevederile prezentului raport, opinia expertului referitoare la VALOAREA DE PIATA pentru concesiune, este de:

Valoarea de concesiune pentru un metru patrat este de 3 euro anual

Nr crt	suprafata	pret /mp	total
1	18,45 mp	3 euro	55 euro
2	9,45 mp	3 euro	28 euro
3	3,16 mp	3 euro	9 euro
4	2,50 mp	3 euro	8 euro
5	12,25 mp	3 euro	37 euro
6	2,65 mp	3 euro	8 euro
total		48,46 mp	145 euro

1. Spațiul nr.1- în suprafață totală de 18.45 mp,, Centru de Permanenta “ situat la parterul imobilului
 2. Spațiul nr.2 în suprafață totală de 9.45 mp ,, Camera de garda „situat la parterul imobilului
 3. Spațiul nr.3-în suprafață totală de 3.16 mp, ,, Vestiar personal” situat la parterul imobilului
 - 4 Spațiul nr.4 în suprafață totală de 2.50 mp, ,, Grup sanitar personal” situat la parterul imobilului
 5. Spațiul nr.5 în suprafață totală de 12.25 mp, ,, Cabinet stomatologic” situat la etajul 1 al imobilului
 6. Spațiul nr.6 în suprafață totală de 2.65 mp, ,, Spatiu de sterilizare” situat la etajul 1 al imobilului
- Suprafata totala a spatiilor ce urmeaza a fi concesionate este de 48.46 mp



II. SFERA MISIUNII

II.1 Scopul expertizei

Scopul pentru care este efectuată expertiza trebuie prezentat în mod clar. Scopul expertizei va determina tipul valorii.

Scopul prezentei expertize este stabilirea valorii de concesiune a suprafeței de 48.46 mp de construcție situat în intravilanul Comunei Gropnita

II.2 Definirea valorii

Tipul valorii estimate este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2020. Astfel de ipoteze pot avea un impact semnificativ asupra valorii.

Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumparator decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care partile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

II.3 Data expertizei și data inspecției

Data expertizei este 16.09.2021. Cursul valutar conform BNR: 1 EUR = 4.9475 LEI.

Valoarea estimată în prezentul raport de expertiză este valabilă la data expertizei.

Inspectia proprietății imobiliare supusă expertizei s-a realizat în data de 15.09.2021, în prezența reprezentanților proprietarului.

II.4 Drepturile de proprietate supuse expertizei

Dreptul de proprietate este acel drept care conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori a dispune de teren și construcții. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare (conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2020):

- **drept absolut** asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege;
- **drept subordonat** care conferă titularului dreptul exclusiv de a poseda și de a folosi o anumită suprafață de teren sau clădire, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de concesiune.
- **drept de folosință** a terenului sau construcțiilor, fără un drept exclusiv de a poseda și de a folosi. Proprietatea imobiliară funciara aparține cu drept deplin de proprietate Primăriei Comunei Gropnita

II.5 Amplasarea investigației

Sfera misiunii de evaluare stabilește scopul expertizei, amplasarea investigațiilor, procedurile care sunt adoptate, ipotezele stabilite, precum și limitările aplicate, conform Standardelor de Evaluare a bunurilor 2020. Sfera misiunii de evaluare poate fi stabilită la începutul sau pe parcursul derulării misiunii de evaluare.

Raportul de expertiză evidențiază gradul de precizie atribuibil estimării valorii finale, data fiind sfera definită de expertiză. Atunci când scopul expertizei impune expertului să îngusteze sfera expertizei, valoarea finală poate fi mai puțin precisă decât în cazul unei expertize tipice, iar valoarea finală este adecvată și valabilă numai pentru utilizarea propusă.

În procesul expertizei nu au fost întâmpinate limitări sau restricții în ceea ce privește inspecția și analiza necesară pentru procesul expertizei.

II.6 Natura, sursa informațiilor și documentele utilizate

Sursele de informații utilizate au fost:

- Agenții imobiliare care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Surse publice de informare - site-uri de specialitate, presă, cataloage, reviste, etc.;
- Baza de date a expertului cu caracter confidențial.

Documentația avută la dispoziție:

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- HCL Gropnita nr 63/22.07.2021

II.7 Ipoteze și restricții de utilizare, distribuire sau publicare

La baza expertizei stau o serie de ipoteze și restricții de utilizare, distribuire sau publicare, prezentate în cele ce urmează. Opinia expertului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și restricții, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și restricții de utilizare, distribuire sau publicare de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de expertiză sunt următoarele:

- ❖ Prezentul raport este întocmit la cererea Primăriei Comunei Gropnita și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului expertizei. Nu se asuma responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului,



destinatarii expertizei si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport. Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

- ❖ Raportul de expertiza isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de expertiza.
- ❖ Expertul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara supusa expertizei, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre expert. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive, iar expertul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona. In cazul in care exista o asemenea situatie si este cunoscuta, aceasta este mentionata in raport. Proprietatea imobiliara se expertizeaza pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala (actul de proprietate este valabil) si responsabila.
- ❖ Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare, iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata va fi afectata.
- ❖ Proprietatea nu a fost expertizata detaliat. Orice schita din raportul de expertiza prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. In cazul in care exista documente relevante (masuratori de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
- ❖ Expertul nu a facut nicio masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate/sunt conforme cu actele puse la dispozitie la data expertizei; expertul nu are calificarea de a valida aceste documentatii. Toate schitele, planurile de situatie puse la dispozitia expertului se considera a fi corecte, dar nu se asuma nici o responsabilitate in aceasta privinta.
- ❖ Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- ❖ Expertul a examinat planul de situatie/fisa bunului imobil si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul; locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Expertul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- ❖ Daca nu se arata altfel in raport, se intelege ca expertul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, structura fizica, sistemele mecanice si alte sisteme de functionare, etc.), sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate, la data inspectiei, sau nu au devenit vizibile in perioada efectuării analizei obisnuite, necesara pentru intocmirea raportului de expertiza. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea expertului. Expertul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- ❖ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar/destinatar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil. Afirmatiile facute de expertul privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; expertul nu are competenta in acest domeniu.
- ❖ Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
- ❖ Nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator.
- ❖ Expertul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de expertiza, din surse pe care le considera a fi credibile si expertul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Expertul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.
- ❖ Expertul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea supusa expertizei.
- ❖ Opinia expertului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar/utilizator, fiind limitata exclusiv la acestea;
- ❖ Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatar si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele de Evaluare ANEVAR si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.
- ❖ Expertul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client si in scopul precizat in raport.
- ❖ Situatiia actuala a proprietatii imobiliare, scopul prezentei expertize au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate.

- ❖ **Consimțământul scris** al expertului (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de expertiza sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului sau a altor destinatari ai expertize care au fost precizati in raport. Consimțământul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de expertiza (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, altii decat clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace. Raportul nu este destinat asiguratorului proprietatii supuse expertizei, iar valoarea prezentata in raportul de expertiza nu are legatura cu valoarea de asigurare.
- ❖ Este important ca expertiza sa nu fie utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel prezentat.

II.8 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare

Raportul de expertiza sau orice alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al expertului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea partiala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele specificate ca beneficiar, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Conform uzantelor din Romania, valorile estimate de catre expert sunt valabile la data prezentata in raport, in conditiile specifice pietei imobiliare ce nu sufera modificari semnificative care tind sa afecteze opiniile exprimate.

Acest raport de expertiza este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului mentionat (beneficiarul).

Raportul este confidențial, strict pentru solicitantul expertizei și expertul nu accepta nici o responsabilitate față de altă persoană fizică sau juridică, în nici o circumstanță.

II.9 Declararea conformitatii expertizei cu SEV

- Evaluarea se realizeaza in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2020, avand la baza urmatoarele:
- **SEV 100** – Cadru general
- **SEV 101** – Termenii de referinta ai evaluarii
- **SEV 102** – Documentare si conformare
- **SEV 103** – Raportare
- **SEV 104** – Tipuri ale valorii
- **SEV 105** – Abordari si metode de evaluare
- **SEV 230** Drepturi asupra proprietății imobiliare
- **GEV 630** Evaluarea bunurilor imobile
- Aceste standarde de evaluare sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare. Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2020, intră în vigoare la data de 1 septembrie 2020 și sunt aprobate prin Hotărârea Conferinței Naționale nr. 3/2020, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 691/3.08.2020

Ca laborator declar ca raportul de expertiza, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare a bunurilor 2020 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nicio relatie particulara cu clientul si niciun interes actual sau viitor fata de proprietatea supusa expertizei. Rezultatele prezentului raport de expertiza nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client iar remunerarea expertizei nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de laborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de expertiza.

III. PREZENTAREA DATELOR

III.1 Identificarea proprietatii

Spatii in suprafata totala de 48.46 mp situate la parterul si etajul „Dispensarului medical uman” in vederea amenajarii „Centrului de Permanenta Gropnița”

III.2 Descrierea situatiei juridice

- Proprietatea imobiliara funciara apartine cu drept deplin de proprietate Primariei Comunei Gropnița La data intocmirii raportului expertul a avut la dispozitie „Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr 5431/23.10.2020” si HCL Gropnița nr 63/22.07.2021

III.3 Tipul proprietatii, definirea pietei

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor 2020, proprietatea se incadreaza la grupa de proprietati edilitare, segmentul de piata al dispensarelor, din com. GROPNITA jud. Iasi.

III.4 Date despre localitate, vecinatati si localizare

Comuna Gropnița este așezată în partea de centru - nord a județului Iași la o distanță de 37 km de municipiul Iași, se întinde pe o suprafață de 8174 ha și are o populație de 3154 locuitori.

Comuna Gropnița este formată din satele Mălăești, Forăști, Gropnița, Bulbucani, Sîngeri și Săveni. Localitățile comunei Gropnița se încadrează în două categorii diferite:

- Cu formă, structură și textură neregulată: Gropnița, Mălăești, Forăști, Bulbucani, localități care s-au dezvoltat inițial influențate de particularitățile reliefului de-a lungul pârâului Jijioara, afluent al pârâului Jijia și al lacurilor formate pe acesta, extinderea ulterioară a satului făcându-se de-a lungul drumului județean DJ 282;

- Cu formă, structură și textură regulată: Sîngeri dezvoltat de o parte și de alta a DC 141 și Săveni, la intersecția DJ 281 cu DC 141.

Vecinii comunei Gropnița:

- comuna Șipote în partea de nord (11 km);
- comuna Vlădeni în partea de nord - est (14 km);
- comuna Movileni în partea de est (19 km);
- comuna Românești în partea de sud - est (2 km);
- comuna Erbiceni în partea de est (3,7 km);
- comuna Focuri în partea de sud - vest (14 km);
- comuna Fântânele în partea de vest (9 km);

Principalele căi de acces către comuna Gropnița sunt:

- DJ 282 Iași - Movileni - Gropnița
- DJ 281 Iași - Gropnița - Coarnele Caprei
- DJ 281 D Gropnița - Focuri
- DJ 141 Gropnița - Sîngeri

Proprietatea imobiliara de tip sapte medical este amplasata in intravilanul com. GROPNITA, jud. Iasi.

Zona amplasarii proprietatii imobiliare funciare evaluata este ocupata de terenuri libere. Zona amplasarii proprietatii imobiliare este favorabila destinatiei actuale.



III.5 Descrierea amplasamentului

Centru de Permanenta Gropnița, localitatea Bulbucani, comuna Gropnița, județul Iași,

Adresa administrativă: Localitatea Bulbucani, comuna Gropnița, județul Iași; număr cadastral/număr topografic: 60913; număr carte funciară: 60913.

III.6 Date despre aria de piața

O piața este mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piața presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere, a utilității relative, a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Activitatea pieței

Gradul de activitate pe orice piața va fluctua. Deși ar putea fi posibil să se identifice un nivel normal al activității pieței, pe o perioadă lungă de timp, pe multe piețe vor exista perioade în care activitatea este semnificativ mai intensă sau mai redusă față de nivelul normal.

Când cererea este mai mare decât oferta, se așteaptă ca prețurile să crească, tinzând astfel să atragă intrarea pe piața a mai multor vânzători și, deci, o creștere a activității pieței. Contrariul este cazul când cererea este mică și prețurile scad. Totuși, nivelurile diferite ale activității sunt mai degrabă un răspuns la mișcarea prețurilor decât o cauză a acestora. Tranzacțiile pot avea loc și au loc pe piețe care, în mod curent, sunt mai puțin active decât este normal și, ceea ce este important, cumpărătorii potențiali vor avea în minte un preț pentru care sunt dispuși să intre pe piața.

Participanții pe piața

Referințele din SEV, la participanții de pe piața, sunt făcute la ansamblul persoanelor, companiile sau la alte entități care sunt implicate în tranzacții curente sau care intenționează să intre într-o tranzacție cu un anumit tip de activ. Hotărârea de a comercializa și orice puncte de vedere atribuite participanților de pe piața sunt cele specifice acelor cumpărători și vânzători sau cumpărătorilor și vânzătorilor potențiali, activi pe o piața la data expertizei și nu cele specifice unor anumite persoane sau entități. Piața imobiliară a avut de suferit, în ultimii ani, dar criza economică nu a schimbat unul dintre cele mai bine încetățenite crezuri: proprietățile sunt cele mai profitabile plasamente, pe termen lung. Cei care au avut răbdare, au fost răsplătiți, indiferent dacă au avut bani investiți în rezidențiale, birouri sau terenuri. Această teorie este confirmată de marii investitori, care au început să își retragă banii din bănci pentru a face achiziții imobiliare.

Piața funciară



OFERTA DE PROPRIETATI IMOBILIARE SIMILARE

Piata terenurilor a reprezentat cel mai lovit sector imobiliar pe toata perioada crizei economice, preturile scazand si cu 80% in ultimii cinci ani.

Optimismul care a cuprins piata imobiliara se resimte puternic si pe piata terenurilor. Investitorii cauta cele mai bune oferte pentru a construi proiecte profitabile, iar atunci cand gasesc ce vor, fac achizitii majore. Bugetele lor permit achizitii simultane, in mai multe zone, indiferent de suprafata, cu singura conditie ca pretul si pozitionarea sa poata oferi o marja de profit satisfacatoare, odata ce locul va fi construit. Piata terenurilor este dezmortita de investitorii care isi asigura infrastructura de dezvoltare pentru viitor. Numarul tranzactiilor cu terenuri a urcat considerabil in prima parte a anului 2017, comparativ cu anii anteriori. Oamenii de afaceri au revenit in piata, profitand de preturile atractive, pentru a dezvolta proiecte in viitorul apropiat, spun specialistii. In prezent, cele mai interesante sunt terenurile pe care se pot ridica ansambluri rezidentiale sau cladiri de birouri.

Exista un interes sustinut pentru terenuri, atat pentru dezvoltare rezidentiala cat si comerciala. Dezvoltatorii experimentati selecteaza terenurile situate in zone centrale si zone cu infrastructura buna, situatie clara de urbanism si parametri buni de construire, la preturi care reflecta posibilitatile de edificare. Preturile pot creste usor pentru astfel de terenuri, in conditiile in care si preturile pentru spatiile rezidentiale cresc, iar vanzarile se realizeaza inca din faza de proiect. Dezvoltatorii vor fi atat companii mari, locale sau straine, dar si mici antreprenori care dezvolta proiecte de dimensiuni reduse, pana la 20 de unitati", spune Florin Nine, director la compania imobiliara.

Daca in perioada precedenta piata terenurilor a fost sustinuta de retaileri, acum se remarca o activitate din ce in ce mai intense din partea dezvoltatorilor rezidentiali. "Daca acest trend se va mentine, este posibil ca in perioada urmatoare sa asistam chiar la o apreciere a terenurilor, insa vorbim in special de terenuri foarte bine localizate si care beneficiaza de planuri urbanistice zonale valabile.

Cele mai cautate sunt zonele care au in proximitate mijloace de transport in comun si care permit concepte arhitecturale cu personalitate. Dar indiferent de cartierul in care se afla acestea, pretul de achizitie trebuie sa corespunda cu planurile de afaceri ale dezvoltatorilor. Asta pentru ca terenul inseamna o bună parte din pretul pe metru patrat, care va fi calculat in momentul in care proprietatea va fi pusa in vanzare.

CEREREA DE PROPRIETATI IMOBILIARE SIMILARE

Piata imobiliara din Romania da semne ca ar putea sa revina la viata. Numarul romanilor care cauta terenuri pentru constructii in marile orase s-a triplat. In ultimii ani, piata terenurilor a fost sustinuta cu precadere de retaileri. Acestia nu achizitionau terenurile cu scop investitional, ci in vederea unor proiecte viitoare. In prezent, activitatea este animata de dezvoltatorii imobiliari. Acestia cumpara terenurile pe care urmeaza sa ridice proiecte dedicate segmentului rezidential sau office. Investitorii locali sau straini achizitioneaza succesiv mai multe terenuri, deoarece oferta inca este atractiva, atat din punctul de vedere al pretului, dar si din punctul de vedere al indicatorilor urbanistici, explica specialistii. In ultimele luni, cei mai multi cumparatori au investit in terenuri cu suprafete cuprinse intre 800 si 2.000 mp, pe care pot ridica ansambluri rezidentiale sau cladiri de birouri, potrivit datelor Crosspoint. Interesul fata de terenuri se resimte in special in cazul investitorilor care planuiesc dezvoltari office, dar si pe segmentul rezidential. Cei mai multi dintre ei cauta terenuri cu suprafete cuprinse intre 800 si 2.000 mp. Nu exista un o cerere prea mare pentru suprafete mari de terenuri, insa pentru terenurile agricole exista in acest moment cerere, tranzactiile nu au scazut, ci dimpotriva au crescut. Terenurile agricole cele mai atractive sunt cele care au un grad ridicat de comasare, acestea s-au apreciat si continua sa mearga foarte bine. Terenurile care erau alocate pentru constructia de case unifamiliale, cu suprafete de 400-500 mp se tranzactioneaza relativ greu. In ceea ce priveste segmentul de piata al locuintelor unifamiliale, se constata un interes din ce in ce mai ridicat pentru locuinte noi, construite dupa 2010, amplasate in zone urbane sau limitrofe oraselor.

PRETURI IN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE

Conform ofertelor gasite pe piata preturile pentru terenuri in com. GROPNITA sunt cuprinse in intervalul 9 eur/mp - 15 eur/mp. functie de anumiti factori considerati vitali pentru un amplasament, precum suprafata, accesul, planurile urbanistice, utilizarile posibile, amenajarile, etc.

CONCLUZII SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII IMOBILIARE

Esenta investitiilor imobiliare nu s-a schimbat in ultimii ani, in continuare investitorii ar vrea sa revanda cladirile la un pret mai mare decat cel de achizitie, insa perioada de asteptare s-a extins. Nu mai sunt investitori care cumpara in speranta ca vor vinde intr-un an cu profit. Prin urmare, proprietarii vor opta sa isi imbunatateasca situatia chiriilor, sa inchirieze in totalitate cladirile, pentru ca atunci cand vor dori sa vanda sa poata oferi cumparatorului un randament mai bun.

ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/OFFERTA)

Pentru anul 2020, dezvoltatorii vor trebui sa contacteze consultanti imobiliari specializati, sa vada la ce nivel este cererea si oferta si sa observe care sunt zonele cele mai cerute, spun expertii in domeniu. La randul lor, dezvoltatorii asteapta o infrastructura bine facuta, indiferent ca este vorba de Bucuresti sau de alt oraș din tara.

IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

IV.1 Cea mai buna utilizare

Valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia. Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa-l ofere.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- 1) Utilizarea sa fie posibila prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii de pe piata;
- 2) Utilizarea sa fie permisa legal fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic;
- 3) Utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Cea mai buna utilizare terenului liber analizata prin prisma celor patru criterii: permisibila legal, posibila fizica, fezabila financiar si maxim productiva, va fi rezidentiala. Cea mai buna utilizare a terenului liber prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala.

IV.2 Procedura de expertiza

Procesul de expertiza este o procedura sistematica, utilizata pentru a raspunde intrebării clientului privind valoarea unei proprietati imobiliare.

Procesul de expertiza se realizeaza in mai multe etape, numarul acestora depinzand de natura misiunii de expertiza si de informatiile care sunt accesibile. In toate cazurile, procesul de expertiza indica traseul ce trebuie parcurs in realizarea cercetării pietei si analizei datelor, in aplicarea tehnicilor de evaluare si in integrarea rezultatelor acestor tehnici analitice intr-o estimare a valorii solicitate.

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor 2020 proprietatea se incadreaza la grupa de proprietati imobiliare rezidentiale. Avand in vedere tipul proprietatii subiect si specificul zonei analizate, abordarea relevanta si adecvata de evaluare este abordarea prin cost.

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor 2020, pentru a obtine valoarea definita in raportul de evaluare se pot utiliza una sau mai multe abordari in evaluare. Disponibilitatea datelor si situatia de pe piata activului evaluat vor determina care metoda este cea mai relevanta si adecvata. Fiecare metoda sau abordare ar trebui sa ofere o indicatie despre valoarea de piata daca se bazeaza pe date oferite de piata, analizate in mod corespunzator.

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor 2020 proprietatea se incadreaza la grupa de proprietati imobiliare funciare. Avand in vedere tipul proprietatii subiect si specificul zonei analizate, abordarea relevanta si adecvata de evaluare este metoda comparatiei directe si metoda analizei statistice. Analiza grafica.

IV.3 Abordarea prin venit

Metodele incluse în *abordarea prin venit* sunt:

- capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ dintr-o singură perioadă i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală;
- fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă;
- diferite modele de evaluare a opțiunilor.

Determinarea valorii de randament a proprietății prin capitalizarea veniturilor nete se realizează prin procesul de transformare a unei serii de tranșe periodice anticipate de venit net într-o valoare prezentă care se compară cu capitalul investit activ.

Motivația proprietarului sau a cumpărătorului este recuperarea capitalului investit într-un termen cât mai scurt posibil și obținerea unui surplus de capital prin care se calculează randamentul investiției de capital.

Generalitati

Abordarea prin venit (Metodele de randament) reprezinta una dintre cele trei categorii mari de abordari ale evaluării proprietatilor imobiliare, aplicarea sa presupunand analiza datelor privind veniturile si cheltuielile aferente unei proprietati.

Valoarea de rentabilitate a activului a fost determinata prin Metoda capitalizării veniturilor.

Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. (in cazul studiat aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din concesiunea proprietatii).

Metodele se bazeaza pe premisa ca: “un cumparator informat nu va plati mai mult pe o proprietate decat costul de a obtine o fructificare similara la acelasi nivel de risc”.

Metoda Capitalizarii veniturilor

Astfel, proprietatea a fost impartita generic pe doua categorii de active:

- ✓ in exploatare,
- ✓ in afara exploatarii.

La valoarea reiesita prin capitalizarea acestor venituri aferente proprietatii aflate in exploatare se va adauga valoarea de piata a proprietatii redundante (in afara exploatarii).

In cadrul evaluarii, pentru estimarea valorii prin capitalizarea venitului aferent proprietatii aflate “in exploatare”, trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

- ✓ determinarea fluxului anual reproductibil, provenit din concesiunea proprietatii ;
- ✓ stabilirea ratei de capitalizare si implicit a factorului multiplicator.

Metoda presupune rezolvarea a doua probleme metodologice si practice:

- ✓ determinarea marimi fluxului anual¹ reproductibil
- ✓ stabilirea ratei de capitalizare medii si implicit a factorului multiplicator

Determinarea valorii se face cu formula: $V^{CB} = VNE * (1/c)$, unde:

- ✓ c = rata de capitalizare a veniturilor brute
- ✓ VNE = venit net efectiv

Venitul brut anual din exploatare (VBE) poate fi determinat pornind de la analiza potentialul veniturilor din concesiune si cheltuielilor aferente proprietatii imobiliare evaluate.

Avand in vedere ca piata face o diferenta intre potentialul pe componentele imobiliare (principale, auxiliare si anexe) inchiriabile si neinchiriabile, impunand a se lucra cu chirii medii unitare lunare diferite (pe aceste tipuri), in cazul de fata spatiul a fost delimitat generic pentru acest scop evidentiindu-se pentru fiecare nivel suprafata inchiriabila si chiria potentiala fiecarui spatiu.

Rata de capitalizare bruta (c) reprezinta relatia dintre castig si pret si este un divizor prin intermediul caruia un venit brut se transforma in capital (respectiv valoarea investitiei).

Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit brut in capital se face numai in cazul in care venitul brut este de forma unei anuitati (marimi anuale egale).

Rata de capitalizare exprima rata rentabilitatii (profit brut / capital investit * 100) pe care o accepta un investitor pentru a-si plasa capitalul intr-o afacere imobiliara pe care o prefera altor alternative de plasament.

Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii incheiate (vanzari/cumparari si inchirieri aferente).

Daca aceste informatii lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata la care se adauga o prima de risc corespunzatoare pietei imobiliare specifice si proprietatii subiect.

Pentru cazul subiect din informațiile disponibile pe piață, nivelul ratei de capitalizare pentru proprietăți de natură celei evaluate, este de 4%-6%.

Cuantumul chiriei se bazează pe informațiile de piață sintetizate la capitolul Analizei Pieței Imobiliare.

Utilizând formula de conversie se obține valoarea aferentă abordării prin capitalizare

$$V^{CB} = VNE * (1/c),$$

Valoare - Metoda capitalizării veniturilor

Dacă la valoarea reieșită prin capitalizarea veniturilor generate de activele în exploatare, adăugăm valoarea de piață a activelor redundante (aflate în afara exploatarei), rezultă valoarea proprietății imobiliare prin **abordarea prin VENIT** (a întregului imobil) ca fiind:

($V_{RAND} = V_{CB \text{ IN EXPLOATARE}} + V_{PIATA \text{ IN AFARA EXPLOATARII}} - C_{CONVERSIE}$) respectiv, valoric

A. Capitalizarea unui flux de numerar anual care se va obține în mod perpetuu

1. Formula capitalizării unui flux de numerar anual **constant și perpetuu** este:

$$(1a) \quad V_c = \frac{CF}{c}$$

în care:

V_c = valoarea actualizată (prezentă) a capitalului ce generează un flux de numerar constant anual în mod perpetuu (CF);

CF = fluxul de numerar constant ce urmează să fie încasat anual, în mod perpetuu;

c = rata de capitalizare (egală cu rata de actualizare), ce reprezintă rata rentabilității așteptată de investitori și care se consideră că are același nivel în perpetuitate.

$$(1b) \quad V_c = CF \times M$$

în care:

M = coeficientul multiplicator al fluxului de numerar anual constant și perpetuu, iar

$$M = \frac{1}{c}$$

Astfel coeficientul multiplicator sau multiplicatorul (sau multiplul) fluxului de numerar este inversul ratei de capitalizare.

CBRE România

Segment de piață	București	Oraje primare (Iasi, Cluj Napoca, Brasov, Timisoara, Constanta)	Oraje secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mures, Ploiesti, Pitesti, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Prime rent: 18,75 central: 14-17,5 semicentral: 12,5-15 periferie: 8-10	11 - 14	7 - 10
Rata medie de neocupare (%)	10,2%	Iasi: 6,2% Cluj Napoca: 7,5% Brasov: 5,5% Timisoara: 6,2%	5,5%-6,8%
Rata de capitalizare (%) *	7,0%	8% - 8,5%	9%-9,5%
Centre comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	75	30 - 35	15 - 20
Rata de capitalizare (%) *	7,0%	8%-8,50%	9%-10%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4,0 pentru suprafețe < 10.000 mp 3,10 - 3,70 pentru suprafețe > 10.000 mp	3,20 - 4,0 in funcție de suprafața	2,60 - 3,50 in funcție de suprafața
Rata medie de neocupare (%)	7,70%	5,30%	4,60%
Rata de capitalizare (%) *	7,75%	8,25% - 9,25%	8,75% - 10,75%
* Rata de capitalizare pentru proprietăți prime			

Colliers International

Segment de piață	Indicatori	București		Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)		Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)	
Spații de birouri	Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Central	16 - 18	12 - 15		8 - 12	
		Semicentral	14 - 16				
		Periferic	8 - 13				
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	11.25%	Timișoara, Iași	10.4%	Sibiu & Târgu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca			
				Brașov			
Centre comerciale	Chirie contractuală pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	produse primare	7.00 - 7.25%	produse primare în Iași, Cluj Napoca, Timișoara	8% - 9%	interes foarte limitat din partea investitorilor și transparență redusă a tranzacțiilor	n.a.
		produse secundare	8.00 - 9.50%				
	Rata de capitalizare (%)	produse primare	6.75 - 7.50%	produse primare	7.50% - 8.25%	media pe centrele din țară	8.50-10.00%
		produse secundare	8.00-9.50%				
	Chirie contractuală medie clasa A (eur/mp/lună)	produse primare	59-68	produse primare	32-41	media pe centrele din țară	14-27
		produse secundare	41-50	produse secundare	14-18		
Spații industriale	Chirie contractuală medie clasa A (eur/mp/lună)	< 3,000 mp	3.7-4.0	Brașov, Timișoara, Ploiești, Arad, Pitești	3.5-3.8	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	3.5-3.8
		> 3,000 mp	3.4-4.0	Constanța, Iași, Cluj Napoca	3.5-3.8		
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	5.0%	Brașov	n.a.	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca, Timișoara	8-9%		
				Iași, Constanța	5%		
	Rata de capitalizare (%)	medie piață	8.25%-8.75%	produse primare	8.50-9.00%	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	9.50-10.50%

› Darian DRS

Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Targu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	ultracentral: 15 - 19 central: 14 - 17 semi-central: 12 - 15	Iasi: 10 - 15 Cluj Napoca: 14 - 16 Brașov: 10 - 15 Timișoara: 12 - 16 Constanța: 8 - 13	Sibiu: 8 - 13 Craiova: 10 - 13 Targu Mureș: 7 - 10 Ploiești: 8 - 12 Pitești: 8 - 11 Arad: 8 - 10
Rata medie de neocupare (%)	15%	Iasi: 15% Cluj Napoca: 10% Brașov: 15% Timișoara: 10% Constanța: 15%	Sibiu: 15% Craiova: 15% Targu Mureș: 15% Ploiești: 20% Pitești: 15% Arad: 15%
Rata de capitalizare (%)	clasa A: 7.00 - 8.00%	clasa A: 7.50 - 8.50%	clasa A: 8.50 - 9.50%
	clasa B: 8.00 - 9.00%	clasa B: 8.50 - 9.50%	clasa B: 9 - 10.00%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	ultracentral: 30 - 60 central: 20 - 40 median și periferic: 15 - 25	Iasi: 12 - 25 Cluj Napoca: 15 - 40 Brașov: 15 - 35 Timișoara: 15 - 25 Constanța: 10 - 25	Sibiu: 12 - 25 Craiova: 15 - 25 Targu Mureș: 7 - 14 Ploiești: 10 - 25 Pitești: 10 - 20 Arad: 12 - 18
Rata de capitalizare (%)	Artere comerciale principale: 7 - 8%	Artere comerciale principale: 7.50 - 8.50%	Artere comerciale principale: 8.50 - 9.50%
	Artere comerciale secundare: 8 - 9%	Artere comerciale secundare: 8.50 - 9.50%	Artere comerciale secundare: 9.00 - 10.00%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3.5 - 5	Iasi: 3 - 4.5 Cluj Napoca: 3 - 4.5 Brașov: 3 - 4.5 Timișoara: 3 - 4.5 Constanța: 3 - 4.5	Sibiu: 2.5 - 4.5 Craiova: 3 - 4.5 Targu Mureș: 2.5 - 4 Ploiești: 3 - 4.5 Pitești: 3 - 4.5 Arad: 2.5 - 3.5
Rata medie de neocupare (%)	8%	Iasi: 10% Cluj Napoca: 10% Brașov: 10 - 15% Timișoara: 5 - 10% Constanța: 5 - 10%	Sibiu: 10 - 12% Craiova: 10 - 15% Targu Mureș: 12 - 15% Ploiești: 10% Pitești: 15% Arad: 10 - 15%
Rata de capitalizare (%)	8.50 - 9.50%	9.5% - 10.50%	10% - 11%
Nota: Ratele de capitalizare considerate în prezenta analiză sunt estimate la nivelul Veniturilor Nete Efective			

› Cushman & Wakefield Echinox

Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	central: 17.5 - 19 semicentral: 13 - 15 periferie: 9 - 12	11 - 15	9 - 11
Rata medie de neocupare (%)	10.3%	Iasi: 6.4% Cluj Napoca: 5.6% Brașov: 5.7% Timișoara: 8.5%	n/a
Rata de capitalizare (%)	7.00%	8.25 - 8.75%	9.25%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, mediu (eur/mp/lună)	80 - 85	45 - 55	35 - 40
Rata de capitalizare (%)	6.75%	7.50 - 7.75%	8.00 - 8.25%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	> 4 pentru suprafețe < 5,000 mp; 3.75 - 4 pentru suprafețe > 5,000 mp	3.75 - 4 in functie de suprafata	3.4 - 3.95 in functie de suprafata
Rata medie de neocupare (%)	8%	2%	n/a
Rata de capitalizare (%)	8.25%	8.75 - 9.00%	9.50 - 9.75%

› Knight Frank

Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	prime headline: 18.5 central: 15.5-17.5 semicentral: 13-15 periferic: 8-11	11-14.5	8-11.5
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	11.5%	4-10%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	7.0-7.5%	8.25-8.75%	9.25-10.25%
Centre comerciale			
Chirie contractuală, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	70-80	35-45	15-25
Rata de capitalizare (%), produse primare	6.5-7.5%	7.5%-8.5%	8.5%-10%
Spații industriale			
Chirie contractuală clasa A (eur/mp/lună)	3.8-4	3.7-3.9	2.5-3.5
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	6%	8%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	8.0-8.5%	8.5%-9.0%	9.5%-10.0%

Se considera o rata de capitalizare de 0.8 % in conditiile in care proprietatea se afla in mediul rural



COMPARABILE	C1
Chirie lunara solicitata	0.25
Venit Brut Potential (EUR/an)	3
<i>Grad de neocupare (10% din VBP)</i>	<i>0.3</i>
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	3
<i>Cheltuieli aferente proprietarului (10% din VBE)</i>	<i>0.27</i>
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	2
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	300
<i>Rata de capitalizare (%)</i>	<i>0.81%</i>

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

Suprafata utila (mp)-	cca.	1
Chiria lunara (EUR/luna)		0.25
Venituri brute potientiale VBP (EUR/an)		3
Total VBP (eur/an)		3
Grad de ocupare		90%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		3
Total VBE (EUR/an)		3
Cheltuieli exploatare	10%	0
Costuri reamenajare (reparatii)		0
Venit net efectiv (EUR/an)		2
Total VNE (EUR/an)		2
Rata de capitalizare		0.81%
Multiplicator		123.46
Valoare randament (EUR)		300

IV.5 Opinia finala asupra valorii

In urma aplicarii abordarilor de evaluare si tinand seama de prevederile prezentului raport, opinia expertului referitoare la VALOAREA DE PIATA a proprietatii imobiliare, este de:

- 1.Spațiul nr.1- în suprafață totală de 18.45 mp,, Centru de Permanenta “ situat la parterul imobilului**
- 2.Spațiul nr.2 în suprafață totală de 9.45 mp ,, Camera de garda ,,situat la parterul imobilului**
- 3.Spațiul nr.3-în suprafață totală de 3.16 mp, ,, Vestiar personal” situat la parterul imobilului**
- 4 Spațiul nr.4 în suprafață totală de 2.50 mp, ,, Grup sanitar personal” situat la parterul imobilului**
- 5. Spațiul nr.5 în suprafață totală de 12.25 mp, ,, Cabinet stomatologic” situat la etajul 1 al imobilului**
- 6. Spațiul nr.6 în suprafață totală de 2.65 mp, ,, Spatiu de sterilizare” situat la etajul 1 al imobilului**

Suprafata totala a spatiilor ce urmeaza a fi concesionate este de 48.46 mp

LISTA APARATURA SI MOBILIER DOTARE CENTRU DE PERMANENTA

1. BUTELIE OXIGEN CU CEAS SI UMIDIFICATOR
2. SPIROMETRU SP10
3. HOLTER TENSIUNE ARTERIALA CONTEC ABPM50
4. TERMOMETRU DIGITAL
5. TENSIOMETRU MANSETA BRAT OMRON
6. GLUCOMETRU BENECHCK
7. TALIOMETRU ADULTI GIMA
8. TALIOMETRU COPII
9. PULSOXIMETRU CONTEC CMS50D
10. ELECTROCARDIOGRAF PORTABIL EKG CONTEC 300G
11. FRIGIDER
12. MASA GINECOLOGICA

MOBILIER

13. CANAPEA CONSULTATII PACIENTI 2 BUCATI
14. BIROU 1 BUCATI
15. SCAUN BIROU 2 BUCATI
16. DULAP DE MEDICATIE CU SEIF
17. MASA CONSULT SUGARI
18. DULAP CU USI
19. DULAP CU RAFTURI 1 BUCATA
20. MASUTA TRATAMENT
21. CUIER



Valoarea de concesiune pentru un metru patrat este de 3 euro/anual

Nr crt	suprafata	pret /mp	total
1	18,45 mp	3 euro	55 euro
2	9,45 mp	3 euro	28 euro
3	3,16 mp	3 euro	9 euro
4	2,50 mp	3 euro	8 euro
5	12,25 mp	3 euro	37 euro
6	2,65 mp	3 euro	8 euro
total		48,46 mp	145 euro

EXPERT
CIOCAN IOAN RAZVAN

VI. BIBLIOGRAFIE

- Relevu constructie, plan parter+ plan etaj
- HCL 63/22.07.2021
- Standardele de Evaluare a bunurilor 2020; Ghiduri metodologice de evaluare
- Standarde Profesionale Europene pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare – TEGOVA
- Aplicatii cu evaluarea terenului – IROVAL 2010, coordonator Sorin V. Stan
- Evaluarea terenului. Aplicatii – IROVAL 2009, coordonator Sorin V. Stan
- Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing. Gh. Badescu
- Evaluarea proprietatii imobiliare – Aplicatii – coordonatori – Sorin V. Stan si Irina Bene - IROVAL Bucuresti, INVEL MULTIMEDIA Bucuresti, 2012
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a doua canadiana, 2004
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a 13-a, Bucuresti, 2011
- Informatii directe de la institute de proiectare, societati de constructie
- Baze de date specializate ale expertilor, studii de piata efectuate de experti pentru stabilirea preturilor actuale
- Alte acte si lucrari de specialitate pe care expertul le studiază permanent pentru a fi la curent cu ce apare nou in literatura de specialitate

STUDIU DE OPORTUNITATE
pentru concesiunea a spatiilor din Dispensarul medical, aflate
domeniului public al comunei Gropnița, județul Iași, în vederea
amenajării Centrului de Permanență Gropnița

- A. Descrierea activității și baza legală
- B. Descrierea și identificarea bunului care urmează a fi concesionat
- C. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifica realizarea concesiunii
- D. Nivelul minim al redevenței
- E. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii
- F. Durata estimată a concesiunii
- G. Termene previzibile pentru realizarea concesiunii
- H. Avizul administrației naționale a rezervelor de stat și probleme speciale și al statului major general
- I. Avizul administratorului ariei naturale protejate

A. Descrierea activității și baza legală.

Concesionarea spațiilor din Dispensarul medical, aflate domeniului public al comunei Gropnița, județul Iași, în vederea amenajării unui Centru de Permanență, se va face în conformitate cu prevederile:

- Legea nr. 52 din 21 ianuarie 2003 privind transparența decizională în administrația publică- Monitorul Oficial nr. 749/03.12.2013;
- Ordonanței de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ- Monitorul Oficial nr. 555/05.07.2019;
- H.G. nr. 884/03.06.2004 privind concesionarea unor spații cu destinație cabinet medicale- Monitorul Oficial nr. 526/10.06.2004;
- Legii nr. 24 din 27 martie 2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative- Monitorul Oficial nr. 260/21.04.2010;
- Legii nr. 554 din 2 decembrie 2004 privind contenciosului administrativ- Monitorul Oficial nr. 1154/07.12.2004
- Cod Civil al României aprobat prin Legea nr. 287/17.07.2009, publicat în Monitorul Oficial nr. 505/15.07.2011, cu modificările și completările ulterioare;
- Raportul de evaluare din septembrie 2021 proprietate imobiliară-spații din Dispensarul medical, aflate domeniului public al comunei Gropnița, județul Iași - întocmit de Ciocan Ioan Răzvan- Evaluator proprietăți imobiliare ANEVAR din cadrul S.C. Societatea de Expertiză S.R.L. Iași.

B. Descrierea și identificarea bunului care urmează a fi concesionat.

Spațiile din Dispensarul medical, aflate domeniului public al comunei Gropnița, județul Iași, în vederea amenajării unui CENTRU DE PERMANENTA, sunt identificate astfel:

1. Camera intitulata Centru de permanenta 18,45 mp;
 2. Camera de garda 9,45 mp;
 3. Vestiar personal 3,16 mp;
 4. Grup sanitar personal 2,50 mp;
 5. Cabinet stomatologic 12,25 mp
 6. Spațiu de sterilizare 2,65 mp,
- spații având o suprafață totală de **48,46 mp**, situate la parterul și etajul Dispensarului medical uman.

De asemenea, spațiile au dotări necesare funcționării, după cum urmează:

LISTA APARATURA SI MOBILIER DOTARE CENTRU DE PERMANENTA

1. BUTELIE OXIGEN CU CEAS SI UMIDIFICATOR
2. SPIROMETRU SP10
3. HOLTER TENSIUNE ARTERIALA CONTEC ABPM50
4. TERMOMETRU DIGITAL
5. TENSIOMETRU MANSETA BRAT OMRON
6. GLUCOMETRU BENEHECK
7. TALIOMETRU ADULTI GIMA
8. TALIOMETRU COPII
9. PULSOXIMETRU CONTEC CMS50D
10. ELECTROCARDIOGRAF PORTABIL EKG CONTEC 300G
11. FRIGIDER
12. MASA GINECOLOGICA

MOBILIER

13. CANAPEA CONSULTATII PACIENTI 2 BUCATI
14. BIROU 1 BUCATI
15. SCAUN BIROU 2 BUCATI
16. DULAP DE MEDICATIE CU SEIF
17. MASA CONSULT SUGARI
18. DULAP CU USI
19. DULAP CU RAFTURI 1 BUCATA
20. MASUTA TRATAMENT
21. CUIER

C. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

Motivele de ordin economic si financiar care justifică concesionarea spațiilor din Dispensarul medical, aflate domeniului public al comunei Gropnița, județul Iași, în vederea amenajării unui Centru de Permanență, sunt după cum urmează:

- eliminarea cheltuielilor de exploatare pe care U.A.T. Comuna Gropnița, județul Iași le are în prezent cu întreținerea spațiilor;
- amenajarea de cabinete medicale multispecialitate (medicină internă, pediatrie, stomatologie și oftamologie) în vederea acordării de asistență medicală locuitorilor comunei Gropnița, județul Iași, în permanentă;
- creșterea veniturilor a U.A.T. Comuna Gropnița, județul Iași, prin încasarea redevențelor aferente contractului de concesiune ce se vor atribui, în condițiile legii.

D. Nivelul minim al redevenței

Nivelul minim al redevenței conform Raportului de Evaluare efectuat de Evaluator Independent Ciocan Razvan este de 3 euro/an.

Valoarea utilităților (energie electrică, energie termică, apă potabilă, apă-canal), valoarea întreținerii spațiilor comune și valoarea taxelor stabilite prin H.C.L., nu fac obiectul ofertării, ci numai a valorii contractului de concesiune, concesionarul având obligația de a achita separate aceste cheltuieli.

Redevența se va plăti, anual, în două tranșe, astfel:

- 50% până la data de 31 mai din valoarea redevenței pentru anul în curs;
- 50% până la data de 30 septembrie din valoarea redevenței pentru anul în curs.

Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la perceperea de majorări de întârziere de 0,1% din quantumul redevenței datorate pentru fiecare zi de întârziere.

E. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii.

Modalitatea de atribuire a contractului de concesiune este **licitație publică**, conform prevederilor Ordonanței de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ-Monitorul Oficial nr.555/05.07.2019.

Contractul de concesiune se va încheia cu ofertantul care va întruni condițiile impuse pentru participare, și va avea, **valoarea redevenței cea mai mare exprimată în lei/spațiu/an** prezentată prin oferta depusă și pe care comisia de evaluare numită prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Gropnița.

F. Durata concesiunii

Durata pentru care se concesiunează suprafețele din Dispensarul Uman, din domeniul public, al comunei Gropnița, județul Iași este de **10 ani**, în conformitate cu prevederile art.306 din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ- Monitorul Oficial nr.555/05.07.2019

Pe durata stabilită se interzice concesionarului schimbarea destinației spațiilor concesionate.

G. Termene previzibile pentru realizarea concesiunii

- Aprobarea documentației de licitație pentru atribuirea contractului de concesiune: 29 octombrie 2021
- Publicarea anunțului de licitație: 29 octombrie 2021

- Depunerea ofertelor: 30 noiembrie 2021
- Deschiderea ofertelor : 30 noiembrie
- Transmiterea rezultatelor: 3 decembrie

H. Avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare.

- Nu este cazul

I. Avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode.

- Imobilul nu se află în interiorul ariei naturale protejate.

Anexa nr. 2 la HCL nr. 71/2021

Președinte de ședință,

Tudor-Andrei CHELARU



Contrasemnează,

SG GROPNÎȚA

Mihaela IONESCU