ROMANIA
JUDETUL TIMIS
COMUNA PADURENI
Nr. 811 / 05.03 2025

AVIZ DE LEGALITATE

privind inchirierea, prin licitatie publica, a unei spatiu in suprafata de 35,77 mp situat in incita imobilului „Dispensar uman Padureni", evidentiat in CF 405180, nr.cadastral 405180, in vederea desfasurarii activitatii de Cabinet stomatologic

Subsemnata Vatcu Celia Nicoleta, secretar general al comunei Padureni

In vederea respectarii prevederilor art.243 alin. (1) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare si avand in vedere proiectul de hotarare nr.4/20/05.03.2025 a d-lui Ignuta Dorin, primarul comunei Padureni, prin care propune inchirierea, prin licitatie publica, a unei spatiu in suprafata de 35,77 mp situat in incita imobilului „Dispensar uman Padureni", evidentiat in CF 405180, nr.cadastral 405180, in vederea desfasurarii activitatii de Cabinet stomatologic, fac urmatoarele precizari:

Spatiul de 35,77 mp situat in incita imobilului „Dispensar uman Padureni", apartine domeniului public al comunei Padureni, judetul Timis si se afla in administrarea Consiliului Local Padureni.

Este compus din 4 incaperi (1 camera, 1 grup sanitar si 2 spatii de depozitare) care pot fi amenajate si utlizate in vederea desfasurarii activitatii de Cabinet stomatologic.

Utilizarea eficienta a spatiilor si terenurilor aflate in proprietatea publica sau privata a UAT Padureni, precum si valorificarea acestora din punct de vedere economic, reprezinta o axa prioritara a autonomiei locale, fiind in corelatie directa cu suplimentarea veniturilor bugetului local,

In conformitate cu prevederile art.297 alin 1 din O.U.G. nr.57/2019 "*Autoritatile prevazute la art. 287 decid, in conditiile legii, cu privire la modalitatile de exercitare a dreptului de proprietate publica, respectiv:*

a) darea in administrare;
b) concesionarea;
c) inchirierea;
d) darea in folosinta gratuita"

In conformitate cu prevederile art.129 alin. (2) lit. c) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;, ***Consiliul local exercita urmatoarele categorii de atributii: c) atributii privind administrarea domeniului public si privat al comunei, orasului sau municipiului"***

Avand in vedere prevederile legale expuse in prezentul raport, apreciez ca proiectul de hotarare **privind inchirierea, prin licitatie publica, a unei spatiu in suprafata de 35,77 mp situat in incita imobilului „Dispensar uman Padureni", evidentiat in CF 405180, nr.cadastral 405180, in vederea desfasurarii activitatii de Cabinet stomatologic** indeplineste conditiile de legalitate si oportunitate pentru a fi supus dezbaterii si aprobarii plenului Consiliului Local Padureni.

SECRETAR GENERAL
Vatcu Celia Nicoleta

ROMANIA
JUDETUL TIMIS
COMUNA PADURENI
CONSILIUL LOCAL

Avizat,
SECRETAR GENERAL UAT
Vatcu Celia Nicoleta

PROIECT DE HOTĂRÂRE
Nr. 4/20/05.03.2025

privind inchirierea, prin licitatie publica, a unei spatiu in suprafata de 35,77 mp situat in incita imobilului „Dispensar uman Padureni", evidentiat in CF 405180, nr.cadastral 405180, in vederea desfasurarii activitatii de Cabinet stomatologic

Consiliul Local Padureni

Avand in vedere:

- Referatul de aprobare nr.810/05.03.2025 si proiectul de hotarare nr. 4/20/05.03.2025 initiate de d-nul Ignuta Dorin , primarul comunei Padureni inchirierea, prin licitatie publica, a unei spatiu in suprafata de 35,77 mp situate in incita imobilului „Dispensar uman Padureni", evidentiat in CF 405180, nr.cadastral 405180, in vederea desfasurarii activitatii de Cabinet stomatologic
- Avizul de legalitate nr._____/_____2025 incocmit de secretarul general al UAT pentru proiectul de hotarare privind inchirierea, prin licitatie publica, a unei spatiu in suprafata de 35,77 mp situate in incita imobilului „Dispensar uman Padureni", evidentiat in CF 405180, nr.cadastral 405180, in vederea desfasurarii activitatii de Cabinet stomatologic
- Raport de specialitate nr._____/_____2025 intocmit de d-na Zahariciuc Nicoleta Lavinia,contabil, privind inchirierea, prin licitatie publica, a unei suprafete de 54 mp din cladirea Primariei comunei Padureni, evidentiata in CF 400238, nr.top 400238, in vederea desfasurarii activitatii de farmacie de uz uman
- Extras CF 405180 Pădureni
- Raportul de evaluare intocmit de evaluator autorizat Mita Dan privind estimarea chiriei de piata a proprietatii imobiliare situate in com. Padureni , nr.217, jud. Timis, inscrisa in CF 405180, nr.cadastral 405180
- Avizele cu caracter consultativ ale tuturor comisiilor de specialitate ale primarului comunei Padureni,

In conformitate cu prevederile:

- art.5, alin.(1), lit.a) si art.28, alin.(3) din Legea nr.273/2006 privind finantele publice locale,cu modificarile si completarile ulterioare,
- art.108, art.129 alin.(2) lit.c) coroborat cu art.6 lit.b, art.139 alin.3 lit.g, art.154 alin.1, art.297 alin.1 lit.c, art.332-348, art.354, art.355 şi art.362 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare
- Ordonanţei Guvernului nr.124/1998 privind organizarea şi funcţionarea cabinetelor medicale, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare ;
- art.7 alin. (13) din Legea 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, cu modificarile si completarile ulterioare

In temeiul prevederilor art.129 alin.(2) lit.c) si alin. (6) lit.b), art.139 alin. (3) lit.g) si Art.196 alin. (1) lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ,cu modificarile si completarile ulterioare, cu _____ voturi pentru,_____ abtineri si _____ impotriva,

HOTĂRĂŞTE:

Art.1 Se aproba inchirierea, prin licitatie publica, a unei spatiu in suprafata de 35,77 mp situat in incita imobilului „Dispensar uman Padureni", evidentiat in CF 405180, nr.cadastral 405180, in vederea desfasurarii activitatii de Cabinet stomatologic.

Art.2 Perioada de închiriere este de 7 ani de la data încheierii contractului, cu posibilitatea de prelungire, prin act aditional, cu simplul acord de vointa al partilor.

Art.3 . Preţul de pornire la licitaţia publica pentru închiriere este 12,79 lei/mp/luna.

Art.4 Se aprobă Studiul de oportunitate conform **Anexa 1** si Documentatia de atribuire: caietul de sarcini, fisa de date a procedurii, contractul cadru, formulare si modele de documente, conform **Anexei 2** ce fac parte integranta din prezenta hotarare.

Art.5 Se aproba constituirea Comisiei pentru organizarea si desfasurarea licitatiei publice, in urmatoarea componenta:

PRESEDINTE:-Nagy Valentin-Daniel-viceprimarul comunei Padureni;
SECRETAR: - Vatcu Celia Nicoleta –secretar general UAT Padureni;
MEMBRII: - Mates Adrian –Inspector -Primaria comunei Padureni;
-Stoianovici Mariana - Inspector - Primaria comunei Padureni
- Zahariciuc Nicoleta Lavinia –secretar comuna Padureni.

(2) Comisia de evaluare este legal întrunită si adopta hotararii în prezenţa a 2/3 din numărul membrilor.

Art.6 Se imputerniceste primarul comunei Padureni sa semneze contractul de inchieriere cu ofertantul desemnat castigator in urma organizarii licitatiei publice deschise.

Art.7 Prezenta hotărâre se comunică:
- Institutiei Prefectului Judetului Timis;
- Primarului comunei Padureni;
- Compartimentului financiar-contabil al Primariei comunei Padureni
- Cetatenilor comunei-prin afisaj.

Initiator proiect:

PRIMAR
IGNUTA DORIN

Anexa 1 la HCL nr._____/_____2025

STUDIU DE OPORTUNITATE

1. OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE :

Obiectul prezentului Studiu de Oportunitate îl constituie fundamentarea unei posibile hotărâri a Consiliului Local Padureni, de inchiriere, prin licitatie publica, a unei spatiu in suprafata de 35,77 mp situat in incita imobilului „Dispensar uman Padureni", evidentiat in CF 405180, nr.cadastral 405180, aflat in proprietatea publica a Comunei Padureni, in vederea desfasurarii activitatii de cabinet stomatologic.

2. OBIECTUL INCHIRIERII

Obiectul inchirierii il constituie spatiul in suprafata de 35,77 mp situat in incita imobilului „Dispensar uman Padureni", evidentiat in CF 405180, nr.cadastral 405180, aflat in proprietatea publica a Comunei Padureni si in administrarea Consiliului Local Padureni.
Cladirea in care este inclus acest spatiu are o suprafata totala de 121 mp, are nivelul de inaltime P, este situata in centrul localitatii, dispune de urmatoarele utilitati: apa, canalizare, energie electrica.
Spatiul ce urmeaza a fi inchiriat, in suprafata totala de 35,77 mp, este prevăzut cu 2 intrari separate si este compus din 4 incaperi (1 camera, 1 grup sanitar si 2 spatii de depozitare).
Imobilul in cauza este liber de sarcini, nu face obiectul unor litigii aflate pe rolul instantelor de judecata.

3. MOTIVATIA INCHIRIERII

3.1 Motivele de ordin legislativ:
O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificarile si completarile ulterioare. Potrivit prevederilor art. 129 alin. (2): ***„ Consiliul local exercita urmatoarele categorii de atributii .....c) atributii privind administrarea domeniului public si privat al comunei, orasului sau municipiului"*** si alin (6) „ ***In exercitarea atributiilor prevazute la alin. (2) lit. c), consiliul local:... hotaraste vanzarea, darea in administrare, concesionarea, darea in folosinta gratuita sau inchirierea bunurilor proprietate privata a comunei, orasului sau municipiului, dupa caz, in conditiile legii***"

3.2. Motive de ordin economic-financiar.
Motivele de ordin economic si financiar care justifica inchirierea sunt :

- Stimularea si dezvoltarea sistemului medical in comună,
- Cresterea veniturilor proprii ale bugetului comunei Padureni prin:
  - stabilirea unor chirii legale, adjudecate prin licitaţie publică,
  - plata taxei pe cladire potrivit prevederilor Legii nr.207/2015.

3.3. Motive de mediu.

Avand in vedere normele legislative privind protectia mediului si adaptarea continua a acestora la standardele Uniunii Europene, autoritatea administratiei publice locale are responsabilitati si obligatii pentru a asigura un mediu sanatos pentru locuitorii comunei Padureni.
Obligatiile referitoare la respectarea conditiilor de mediu subzista indiferent de tipul de activitate ales, fiind necesata aplicarea tuturor prevederilor care legislatia specifica, de mediu, le prevede. Diferentierea apare in ceea ce priveste obligativitatea efectuarii demersurilor ce se impun in acest sens. Consiliul Local Padureni va avea, in conformitate cu cadrul legal aplicabil in materie, atributii cu privire la monitorizarea si exercitarea controlului cu privire la prestarea serviciului asumat prin contractul incheiat.

4. ELEMENTE LEGATE DE PRET

Preţul de pornire la licitaţie pentru închiriere este **12,79 lei/mp/luna**.
Pretul final, rezultat in urma licitatiei de inchiriere se va actualiza anual cu coeficientul de inflatie comunicat de Institutul National de Statistica al Romaniei.
Chiria va fi plătită de chiriaş lunar, cel mai târziu până în ultima zi a lunii pentru care se face plata.
Plata chiriei se va face prin caseria Primariei comunei Padureni sau prin ordin de plata in contul RO74TREZ62421A300530XXXX, deschis la Trezoreria Deta.
Nerespectarea termenului de plata da dreptul locatorului sa calculeze si sa pretinda chiriasului penalitati de 0.01 % pe zi de intirziere la suma datorata.**In cazul neachitarii chiriei timp de 12 luni consecutive, contractul se consideră desfiintat de drept, fără somatie, punere în întârziere si cerere de chemare în judecată (pact comisoriu grad IV).**
Contractele de închiriere încheiate în formă autentică şi înregistrate la Primăria comunei Padureni constituie, în condiţiile legii, titluri executorii pentru plata chiriei la termenele şi în modalităţile stabilite in contract.

5. MODALITATEA INCHIRIERII

Inchirierea se va efectua, în conformitate cu art.333 alin(5) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificarile si completarile ulterioare, prin **licitaţie publica.**

Criteriile de atribuire al contractului de inchiriere sunt:
a) cel mai mare nivel al chiriei;
b) capacitatea economico-financiara a ofertantilor;
c) protectia mediului inconjurator;
d) conditii specifice impuse de natura bunului inchiriat.

Contractul de inchiriere va fi incheiat in forma scrisa, sub sanctiunea nulitatii absolute. Refuzul ofertantului declarat castigator de a incheia contractul de inchiriere atrage dupa sine pierderea garantiei depuse pentru participare si, daca este cazul, plata de daune interese.

6. DURATA INCHIRIERII

Durata inchirierii se stabileste pe o perioada de **7 ani** , cu posibilitatea de prelungire prin acordul de vointa al partilor.

Anexa 2 la HCL nr._____/_____2025

DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE

privind inchirierea, prin licitatie publica, a unei spatiu in suprafata de 35,77 mp situat in incita imobilului „Dispensar uman Padureni", evidentiat in CF 405180, nr.cadastral 405180, in vederea desfasurarii activitatii de Cabinet stomatologic

I. Caiet de sarcini

II. Fisa de date a procedurii

III. Contract cadru

IV. Formulare si modele de documente:

- Fisa ofertantului
- Declaratie privind indeplinirea conditiilor de participare
- Declaratie privind eligibilitatea
- Declaratie privind protectia mediului inconjurator
- Formularul de oferta financiara

I. CAIET DE SARCINI

1. INFORMAŢII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII :

1.1. Descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie închiriat

Imobilul aflat în domeniul public al Comunei Padureni, judeţul Timis, situat în localitatea Padureni, str. Mare nr.89 (nr.vechi 217) este înscris în :

- Cartea funciară Nr.405180 Padureni
- Nr.top 405180

1.2. Destinaţia bunului ce urmează a fi închiriat

Spatiul de 35,77 mp din incita imobilului „Dispensar uman Padureni" este situat in intravilanul comunei Padureni, apartine domeniului public al comunei Padureni, judetul Timis si se afla in administrarea Consiliului Local Padureni.

Este compus din 4 incaperi (1 camera, 1 grup sanitar si 2 spatii de depozitare) si va fi utlizat in vederea desfasurarii activitatii de **Cabinet stomatologic**.

1.3. Condiţiile de exploatare a închirierii şi obiectivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu urmărite de către proprietar privind expoatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul inchirierii

a) Administrarea eficientă a imobilelor ce aparţin domeniului public al comunei Padureni;

b) Creşterea veniturilor Consiliului Local al comunei Padureni, prin încasarea chiriei;

c) Utilizarea şi folosirea spaţiului acestui imobil în vederea satisfacerii unor necesităţi ale populaţiei.

d) Spaţiul ce urmează a fi închiriat se va utiliza de către chiriaş pe toată durata contractului, în condiţiile prevăzute în contract, urmând ca la expirarea acestuia, spaţiul să fie predat, în starea în care a fost preluat.

e) Pe toată perioada contractului de închiriere, este interzisă modificarea destinaţiei spaţiului pentru care s-a încheiat contractul, fără acordul prealabil scris al proprietarului.

f) Chiriaşul va plăti, pe lângă preţul aferent spaţiului comercial închiriat, impozitul si utilitatile aferente acestuia.

2. CONDIŢIILE GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

2.1. Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de chiriaş în derularea închirierii regimul bunurilor

Imobilul aflat în domeniul public al comunei Padureni, judeţul Timis, situat administrativ în, localitatea Padureni, str. Mare, nr.89 (nr.vechi 217), judeţul Timis, înscris în Cartea Funciară nr. 405180, număr top 405180. Suprafaţa spaţiului destinat închirierii este de 35,77 m.p.

Spaţiul ce face obiectul închirierii va fi utilizat de locatar, pe riscul şi răspunderea sa, pentru activitatea de cabinet stomatologic, în schimbul unei chirii.

La încetarea contractului din orice cauză, imobilul revine locatorului liber de sarcini.

2.2. Obigaţiile privind protecţia mediului, stabilite conform legislaţiei în vigoare

Se va respecta condiţiile impuse pentru desfăşurarea activităţii prestate conform legislaţiei în vigoare.

2.3 Durata închirierii

Durata de închiriere **este de 7 ani**, cu posibilitatea prelungirii cu acordul părţilor prin act aditional pe aceeasi perioada.

2.4 Chiria minimă şi modul de calcul al acesteia

Preţul de pornire a licitaţiei pentru închirierea spaţiului este de 12,79 lei/mp/luna.

Preţul adjudecat prin licitaţie va fi indexat de drept, anual, începând din al doilea an, cu indicele de inflaţie comunicat de Institutul National de Statistica al Romaniei.

In caz de neplată a chiriei la termenele scadente se vor percepe penalităţi de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanţe fiscale.

Neplata chiriei pentru12 luni consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere şi luarea măsurilor pentru eliberarea pe cale administrativă a amplasamentului.

Locatarul va suporta contravaloarea utilităţilor consumate (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, salubritate, etc), impozitelor si reparatiilor.

3. CONDIŢIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

3.1 Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.

3.2 Ofertele se redactează în limba română.

3.3 Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

3.4 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate (90 de zile).

3.5 Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta până la data-limită şi la adresa specificată, stabilite în anunţul procedurii de licitaţie.

3.6 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina ofertantului.

3.7 Oferta depusă la o altă adresă a autorităţii contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă la solicitarea ofertantului, conform numărului de înregistrare.

3.8 Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.

3.9 Ofertele se depun la sediul autorităţii contractante sau la locul precizat în anunţul de licitaţie, în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrază de autoritatea contractantă , în ordinea primirii lor, precizându-se data şi ora.

3.10 *Pe plicul exterior* se va indica obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta, aşa cum sunt ele prevăzute în anunţul de organizare a licitaţiei

Pe plicul interior, care conţine oferta propriu zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Plicul exterior va trebui să conţină:

a) o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor: autorizatie de funtionare emisa de Ministerul Sanatatii privind desfasurarea activitatii de farmacie - copie; declaratie pe propria raspundere privind respectarea conditiilor de mediu impuse de legislatia in vigoare, declaratie privind cifra de afaceri

c) certificatul de înregistrare eliberat de oficiul registrului comerţului, actul constitutiv, inclusiv dupa actele adiţionale relevante - copie.
d) certificat constatator emis de oficiul registrului comerţului din care sa rezulte domeniul de activitate si cifra de afaceri, nu mai vechi de 30 de zile
e) certificat de atestare fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor, privind plata obligaţiilor la bugetul local eliberat de autoritatea locală competentă la sediul/domiciliul ofertantului, din care să rezulte că acesta nu are datorii la bugetul local;
f) certificat de atestare fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor, privind plata obligaţiilor la bugetul local al comunei Padureni;
g) certificat privind plata obligaţiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcţia Generală a Finanţelor Publice-Agentia Naţională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
h) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini
i) dovada achitării taxei de participare;
j) declaraţie pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu s-a aflat în situaţia de a fi fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ- teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu si-a îndeplinit obligaţiile contractuale, din culpă proprie;
k) declaraţie pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că aceasta nu se află în insolvenţă, faliment sau lichidare;
l) copie a actului de identitate al reprezentantului legal;
m) împuternicire în original pentru persoana care participă la licitaţie, precum şi actul de identitate al acesteia, dacă persoana care participă la licitaţie este alta decât reprezentantul legal al societăţii; n) plicul interior;
o)alte documente, dacă este cazul.

Plicul interior va conţine oferta propriu-zisă, iar în interiorul acestuia se va introduce formularul oferta financiară intocmita conform caietului de sarcini (formular de ofertă).

4. GARANŢIA DE PARTICIPARE LA LICITAŢIE:

4.1 Garanţia de participare la licitaţie în sumă stabilită de **500 lei** se va achita prin virament bancar în contul RO47TREZ62421360250XXXXX, deschis la Trezoreria Deta sau în numerar la casieria Primariei Padureni.
4.2 Garanţia de participare la licitaţie se restituie ofertanţilor, după încheierea contractului.
4.3 Ofertantului declarat câştigător nu i se restituie garanţia de participare la licitaţie atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situaţii:
a) îşi retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
b) oferta sa fiind stabilită câştigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere;

5. CRITERII DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:
a) cel mai mare nivel al chiriei: ofertat peste preţul minim solicitat — pondere 40%;
b) capacitatea economico-financiară a ofertanţilor, pondere 40%;
c) protecţia mediului înconjurător, declaraţie pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului înconjurător, pondere 10%;
d) condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat-pondere 10%.
5.1 Pentru criteriul de atribuire prevazut la **lit. a)**, punctajul se acordă astfel:
- pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim alocat de 40 pct;
- pentru celelalte chirii ofertate punctajul se calculează proporţional, astfel: Punctaj = Nivel ofertat /Nivel maxim ofertat x 40 pct.
5.2 Pentru criteriul de atribuire prevazut la **lit. b)**, operatorii economici participanţi la procedură, trebuie să facă dovada cifrei de afaceri pe ultimii 2 ani :
- pentru cea mai mare cifra de afaceri se acordă punctajul maxim alocat de 40 pct;

- pentru celelalte cifre de afaceri se calculează proporţional, astfel: Punctaj = Cifra de afaceri /Cea mai mare cifra de afaceri x 40 pct.

5.3 Pentru criteriul de atribuire prevăzut la **lit. c)**, operatorii economici participanţi la procedura care vor prezenta declaraţie pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului înconjurător se acordă punctaj 10 puncte. Pentru neprezentarea documentului nu se acordă punctaj.

5.4 Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. **lit. d),** operatorii economici vor certificat constatator emis de ONRC din care sa rezulte ca au obiect de activitate comercializarea medicamentelor , se acordă punctaj 10 puncte.

Neprezentarea oricăruia dintre documentele menţionate la fiecare dintre criteriile de atribuire a contractului de închiriere, duce la neacordarea de puncte pentru criteriul respectiv.

Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta .

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă, are dreptul de a solicita clarificări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate. Solicitarea de clarificări este propusă de Comisia de evaluare şi va fi înaintată conducerii Comunei Padureni. Solicitarea de clarificări va fi transmisă de Comuna Pădureni în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii Comisiei de evaluare. Ofertanţii trebuie să răspundă la solicitarea de clarificări în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

6.MODUL DE DESFĂŞURARE A PROCEDURII SI DETERMINAREA OFERTEI CÂŞTIGĂTOARE

6.1 Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul de licitaţie.

6.2 Sunt considerate valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitaţiei.

6.3 Comisia va deschide plicurile exterioare, conţinând documentele de participare. După deschiderea plicurilor exterioare, un membru al comisiei de evaluare dă citire la toate documentele aflate în plicul exterior, pentru a se asigura că fiecare document există în plic. Pe rând, se anunţă, în faţa tuturor competitorilor, dacă în plicul fiecărui ofertant se află documentele solicitate.

6.4 Dupa deschiderea plicurilor exterioare in sedinta publica, comisia de evaluare elimina ofertele care nu respecta conditiile solicitate, iar secretarul comisiei de evaluare intocmeste un proces-verbal in care se va preciza rezultatul analizei deschiderii plicurilor.

6.5 Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului-verbal prevazut la punctul 6.4 de catre toti membrii comisiei şi de către ofertanţii.

6.6 In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul-verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare.

6.7 În cazul în care **nu există cel puţin doua** oferte calificate, Comisia de evaluare va întocmi un proces-verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmând a se repeta procedura de licitaţie publică deschisă.

6.8 In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul-verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare

6.9 În baza procesului-verbal întocmit de secretar, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducerii Comunei Padureni.

6.10 În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă, informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
6.11 Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (6.10)

7. INCHEIEREA CONTRACTULUI

7.1 Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosinţa bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.
7.2 Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancţiunea nulităţii.
73 Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situaţia denunţării contractului înainte de expirarea termenului.

8. NEINCHEIEREA, MODIFICAREA ŞI/SAU ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

8.1Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.
8.2 Refuzul ofertantului declarat câştigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.
8.3 În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii, studiul de oportunitate păstrându-şi valabilitatea.
8.4 Daunele-interese prevăzute anterior se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorităţii contractante, la cererea părţii interesate, dacă părţile nu stabilesc altfel.
8.5 În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câştigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situaţie de forţă majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câştigătoare oferta clasată pe locul doi, în condiţiile în care aceasta este admisibilă.
8.6 În cazul în care, în situaţia prevăzută la alin. (8.5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (8.3).
87 În situaţia în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunţarea la anumite taxe/impozite naţionale sau locale al căror efect se reflectă în creşterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat preţul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părţi, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentaţia de atribuire.
8.8 Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin încheierea unor acte adiţionale, cu acordul părţilor.
8.9 Contractul de închiriere încetează în următoarele situaţii:
a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părţile nu convin la prelungirea acestuia;
b) în cazul în care interesul naţional, local sau cerinţele urbanistice impun aceasta, prin denunţarea unilaterală de către locator, cu preaviz de 15 zile adresat chiriaşului de a elibera terenul/imobilul;
c) prin acordul părţilor;
d) prin denunţarea unilaterală a contractului. Denunţarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părţi, cu condiţia transmiterii unei notificări cu cel puţin 15 zile înainte de dat încetării contractului;
e) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a locatarului şi fără intervenţia instanţei de judecată;
f) la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilităţii obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri;
g) neplata chiriei pentru o perioada de 3 luni de zile;
h) alte situaţii expres prevăzute de lege sau în contractul de închiriere.

8.10 Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea contractului sau de la data comunicată prin notificare. Pentru ocuparea terenului/spațiului după această dată de către locatar, locatorul va calcula despăgubiri.
8.11 Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către locator, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a chiriașuluișsi fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în vreuna din următoarele situații:
a) a schimbat destinația bunului închiriat;
b) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei.

9. LITIGII
9.1 Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică/privată , precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

II. FISA DE DATE A INCHIRIERII

I. INFORMAȚII GENERALE

Denumire oficială: Comuna Pădureni, județul Timiș		
Adresă: Localitatea Pădureni, nr.220, județul Timiș		
Localitate: Pădureni	**Cod poștal**: 307236	**Țara**: ROMÂNIA
Persoană de contact: Zahariciuc Nicoleta Lavinia	**Telefon**: 0256-411133	
E-mail: primaria@primaria-padureni.ro	**Fax**: 0256-411104	
Adresa sediului principal al autorității contractante: comuna Pădureni nr.220, județul Timiș		

II. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

II.1) Denumirea bunului proprietate publică a comunei Pădureni, județul Timiș
Spatiul de 35.77 mp din imobilul „Dispensar uman Pădureni" (constructie si teren), in suprafata totala de 2594 mp (din care cladiri 121mp)
II.2) Preț de pornire a licitației: 12,79 lei/mp/luna
II.3) Taxe **Persoana fizică sau juridică interesată va achita următoarele taxe:** **-garanția de participare la licitație:** 500 lei. **- caietului de sarcini:** 50,00 lei
II.4) Informații privind garanția de participare Pentru a participa la licitația publică privind inchirierea, prin licitatie publica, a unei suprafete de 35,77 mp din cladirea Primariei comunei Padureni, evidentiata in CF 405180, nr.top 405180, in vederea desfasurarii activitatii de cabinet stomatologic, participantii vor achita garanția de participare la licitație la casieria Primăriei Pădureni. Garanție de participare la licitație si se restituie ofertantilor dupa semnarea contractului de inchiriere. **II.5) 1.Data și locul desfășurării licitației publice** Licitația se va desfășura la data stabilita prin Dispozitia Primarului comunei Padureni privind organizarea licitatiei, la sediul Primăriei Comunei Padureni, localitatea Padureni, nr.220, județul Timiș. Ofertanții interesați, vor depune oferta la sediul organizatorului, respectiv Primăria comunei Padureni, în zilele lucrătoare, până în ziua lucrătoare premergătoare organizării licitației.

III. CADRUL LEGISLATIV

Inchirierea prin licitație publică este organizată în conformitate cu prevederile OUG 57/2019 privind Codul Administrativ și ale prezentului Caiet de sarcini.
Inchirierea prin licitație publică a terenurilor se va desfășura după regula licitației publice cu ofertă în plic închis, conform art.334-345 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ.
Principiile care stau la baza selectării ofertelor și participării ofertanților la licitația publică pentru vânzarea terenurilor conform art.311 din OUG 57/2019 sunt:

a) transparența;
b) tratamentul egal pentru toți ofertanții;
c) proporționalitatea;
d) libera concurență;
e) nediscriminarea;

IV. PREZENTAREA OFERTEI

Ofertantii vor depune, la sediul Primariei Comunei Padureni, oferta in plic închis si sigilat, astfel:

- Plicul exterior cu documentele de eligibilitate si
- Plicul interior cu oferta propriu – zisa.

V.INFORMAȚII PRIVIND CONTRACTUL DE INCHIRIERE

V.1) Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:
a) cel mai mare nivel al chiriei; ofertat peste prețul minim solicitat — pondere 40%;
b) capacitatea economico-financiară a ofertanților, pondere 40%;
c) protecția mediului înconjurător, declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului înconjurător, pondere 10%;
d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat-pondere 10%..
Toate obligațiile reciproce se vor concretiza prin contractul de inchiriere.

Contractul de inchiriere va fi încheiat în limba română, în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.
Contractul de vânzare-cumpărare se încheie cu respectarea legii române.
Neîndeplinirea, în parte sau în tot, a condiţiilor stabilite prin contract şi la termenele fixate, dă dreptul locatorului, ca fără somaţie judecată să considere contractul reziliat.

VI. OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

VI.1) Locatorul are următoarele obligaţii:

a) sa predea bunul pe baza de proces-verbal, in termenul prevazut la art. 343 alin. (4);
b) sa incaseze chiria, in conformitate cu dispozitiile contractului de inchiriere;
c) sa beneficieze de garantia constituita de titularul dreptului de inchiriere in conditiile art. 334 alin. (5); in caz contrar, autoritatile prevazute la art. 287 sau titularul dreptului de administrare, dupa caz, sunt obligati sa restituie garantia la incetarea contractului;
d) sa mentina bunul in stare corespunzatoare de folosinta pe toata durata inchirierii, potrivit destinatiei sale, si sa suporte cheltuielile reparatiilor necesare in acest scop;
e) sa controleze executarea obligatiilor titularului dreptului de inchiriere si respectarea conditiilor inchirierii, avand dreptul sa constate, ori de cate ori este nevoie, fara a stanjeni folosinta bunului de catre titularul dreptului de inchiriere, starea integritatii bunului si destinatia in care este folosit;
f) sa asigure folosinta netulburata a bunului pe tot timpul inchirierii.

VI.2. Chiriasul are urmatoarele obligaţii:

a) sa nu aduca atingere dreptului de proprietate publica prin faptele si actele juridice savarsite;
b) sa plateasca chiria, in cuantumul si la termenele stabilite prin contract;
c) sa constituie garantia in cuantumul, in forma si la termenul prevazut in caietul de sarcini;
d) sa solicite autoritatilor sau titularului dreptului de administrare, dupa caz, reparatiile necesare pentru mentinerea bunului in stare corespunzatoare de folosinta sau contravaloarea reparatiilor care nu pot fi amanate;
e) sa execute la timp si in conditii optime lucrarile de intretinere curente si reparatii normale ce ii incumba, in vederea mentinerii bunului inchiriat in starea in care l-a primit in momentul incheierii contractului;
f) sa restituie bunul, pe baza de proces-verbal, la incetarea, din orice cauza, a contractului de inchiriere, in starea tehnica si functionala avuta la data preluarii, mai putin uzura aferenta exploatarii normale;
g) sa nu exploateze bunul inchiriat in vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau producte.

VII. DISPOZIŢII FINALE

- ✓ oferta reprezintă angajamentul ofertantului în conformitate cu documentele licitaţiei, este secretă şi se depune în vederea participării la licitaţie ;
- ✓ oferta este supusă clauzelor juridice şi financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc
- ✓ organizatorul licitaţiei are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplineşte prin oferta prezentată una sau mai multe cerinţe din documentele licitaţiei;
- ✓ ofertele aflate sub valoarea preţului minim de pornire la licitaţie vor fi excluse ;
- ✓ ofertele pentru care s-au transmis notificări de retragere sau ofertele întârziate se vor restitui nedeschise.

Relaţii suplimentare se pot obţine la Primăria comunei Pădureni, judeţul Timiş, nr.220.

VIII. INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

1. Desfasurarea licitaţiei

1.1 Licitatia publica se va desfasura la sediul Primariei Comunei Padureni in localitatea Padureni, str, Principala nr.36 (nr.220 vechi), jud.Timis, la o data ulterior stabilita prin Dispozitia Primarului.

1.2 Teremenul de primire al ofertelor nu poate fi mai mic de 20 de zile calendaristice, începând cu data publicării anunţului licitaţiei publice.
1.3 Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse cel putin doua oferte valabile.
1.4 Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini al licitatiei.

2. Condiţii de participare la licitaţie
2.1 La această licitaţie au dreptul de a participa orice persoana fizica sau juridica, romana sau straina, care indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:
a) a platit toate taxele privind participarea la licitatie, inclusiv garantia de participare;
b) a depus oferta sau cererea de participare la licitatie, impreuna cu toate documentele solicitate in documentatia de atribuire, in termenele prevazute in documentatia de atribuire;
c) are indeplinite la zi toate obligatiile exigibile de plata a impozitelor, a taxelor si a contributiilor catre bugetul consolidat al statului si catre bugetul local;
d) nu este in stare de insolventa, faliment sau lichidare.
2.2 Ofertele vor fi redactate în limba română si se va depune intr-un singur exemplar.
2.3 Oferta este fermă, definitivă şi obligatorie pentru participarea la licitaţie.
2.4 Ofertantii vor depune, la sediul Primariei Comunei Padureni, **oferta**, în doua plicuri închise si sigilate , unul exterior si unul interior astfel:
- Pe *plicul exterior* se va indica obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta, aşa cum sunt ele prevăzute în anunţul de organizare a licitaţiei
- Pe *plicul interior*, care conţine oferta propriu zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Plicul exterior va trebui să conţină:
a) o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;
b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor: autorizatie de funtionare emisa de Ministerul Sanatatii privind desfasurarea activitatii de farmacie - copie; declaratie pe propria raspundere privind respectarea conditiilor de mediu impuse de legislatia in vigoare, declaratie privind cifra de afaceri
c) certificatul de înregistrare eliberat de oficiul registrului comerţului, actul constitutiv, inclusiv dupa actele adiţionale relevante - copie.
d) certificat constatator emis de oficiul registrului comerţului din care sa rezulte domeniul de activitate si cifra de afaceri, nu mai vechi de 30 de zile
e) certificat de atestare fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor, privind plata obligaţiilor la bugetul local eliberat de autoritatea locală competentă la sediul/domiciliul ofertantului, din care să rezulte că acesta nu are datorii la bugetul local;
f) certificat de atestare fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor, privind plata obligaţiilor la bugetul local al comunei Padureni;
g) certificat privind plata obligaţiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcţia Generală a Finanţelor Publice-Agentia Naţională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
h) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini
i) dovada achitării taxei de participare;
j) declaraţie pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu s-a aflat în situaţia de a fi fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ- teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu si-a îndeplinit obligaţiile contractuale, din culpă proprie;
k) declaraţie pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că aceasta nu se află în insolvenţă, faliment sau lichidare;
l) copie a actului de identitate al reprezentantului legal;

m) împuternicire în original pentru persoana care participă la licitaţie, precum şi actul de identitate al acesteia, dacă persoana care participă la licitaţie este alta decât reprezentantul legal al societăţii; n) plicul interior;
o)alte documente, dacă este cazul.

Plicul interior va conţine oferta propriu-zisă, iar în interiorul acestuia se va introduce formularul oferta financiară intocmita conform caietului de sarcini (formular de ofertă).

2.5 Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puţin două oferte să întrunească condiţiile prevăzute mai sus.

2.6 Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă şi aceasta trebuie semnată.

2.7 Ofertele primite şi înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunţul publicitar vor fi excluse de la licitaţie şi vor fi înapoiate ofertanţilor fără a fi deschise.

2.8 Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente prezentării ofertei sale.

2.9 Dacă oferta nu răspunde cerinţelor licitaţiei, aceasta va fi respinsă de comisia de licitaţie .

3. Desfăşurarea licitaţiei

3.1 După primirea ofertelor, în perioada anunţată şi înscrierea lor în ordinea primirii în registrul "Candidaturi şi oferte" plicurile închise şi sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin H.C.L, la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul publicitar;

3.2 Şedinţa de deschidere a plicurilor este publică;

3.3 Comisia va deschide plicurile exterioare, conţinând documentele de participare. După deschiderea plicurilor exterioare, un membru al comisiei de evaluare dă citire la toate documentele aflate în plicul exterior, pentru a se asigura că fiecare document există în plic. Pe rând, se anunţă, în faţa tuturor competitorilor, dacă în plicul fiecărui ofertant se află documentele solicitate.

3.4 Dupa deschiderea plicurilor exterioare in sedinta publica, comisia de evaluare elimina ofertele care nu respecta conditiile solicitate, iar secretarul comisiei de evaluare intocmeste un proces-verbal in care se va preciza rezultatul analizei deschiderii plicurilor.

3.5 Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului-verbal prevazut la punctul 3.4 de catre toti membrii comisiei şi de către ofertanţii.

3.6 In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul-verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare.

3.7 În cazul în care **nu există cel puţin doua** oferte calificate, Comisia de evaluare va întocmi un proces-verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmând a se repeta procedura de licitaţie publică deschisă.

3.8 In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul-verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare

3.9 În baza procesului-verbal întocmit de secretar, comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducerii Comunei Padureni.

3.10 În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă, informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

3.11 Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (3.10)

4. Taxe, garantii

4.1 Preţul *Caietului de Sarcini*: 50 RON;

4.2 Garanţia de participare 500 RON;

4.3 Garanţia de participare la licitaţie se pierde în următoarele cazuri:

a.) dacă ofertantul îşi retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia,

b) în cazul ofertantului câştigător, dacă acesta nu se prezintă pentru semnarea contractului de inchiriere;

4.4. Garanţia se poate depune la :

- casieria Primăriei;
- la Trezoreria Deta, prin Ordin de plata în cont RO47TREZ62421360250XXXXX, cod fiscal 16414785.

4.5 Garantia de participare se restituie participantilor necastigatori in termen de 20 zile de la semnarea contractului de inchiriere de catre ofertantul castigator;

5. Precizari privind Comisia de licitatie

5.1 Comisia de licitatie este compusa din 5 membri;

5.2 Comisia raspunde de organizarea si desfasurarea licitatiei, avand urmatoarele atributii:

a) Examineaza documentele depuse de catre ofertanti in vederea participarii la licitatie;

b) Intocmeste lista participantilor in baza documentelor depuse de catre ofertanti;

c) Intocmeste procesul verbal de adjudecare;

6. Dispozitii finale

Primaria comunei Padureni are obligaţia de a păstra confidenţialitatea documentelor din dosarul licitaţiei.

În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se depun cel puţin două oferte, se va proceda la reafişarea anunţului
publicitar şi la organizarea unei noi licitaţii.

Ofertantul câştigător se consideră informat la data recepţionării comunicării care conţine acceptarea ofertei sale.

În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheiereacontractului, va fi invitat următorul clasat pentru aceasta.

CONTRACT DE INCHIRIERE
NR _____ DIN _____2025

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

COMUNA PADURENI cu sediul în Padureni, str. Principala, nr.36 (nr.220 vechi) , cod fiscal 16414785, reprezentat prin domnul Ignuta Dorin – primarul comunei Padureni, în calitate de LOCATOR , pe de o parte

şi

SC _____ **SRL** cu sediul în _____ nr._____, jud. _____, CUI _____, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerţului sub nr. _____, reprezentată de d-nul/dna. _____, care are funcţia de administrator, în calitate de CHIRIAŞ (LOCATAR)

au convenit încheierea prezentului contract de închiriere .

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1 Locatorul asigură chiriaşului folosinţa a **35,77 mp din imobilul „Dispensar uman Padureni"**

Art.2 Locatorul este titular al dreptului de proprietate asupra bunului închiriat în baza CF 405180 Padureni,nr.top 405180

Art.3 Bunul închiriat este compus din 4 incaperi.

Art.4 Bunul închiriat nu este grevat de sarcini.

Art.5 Locatorul predă chriaşului bunul închiriat la data de prezentului contract.

Art.6 Locatorul predă chiriaşului bunul închiriat în stare de folosinţă.

Art.7 Bunul închiriat este dat în folosinţa locatarului pentru (destinaţia): **Cabinet stomatologic.**

III. PREȚUL ÎNCHIRIERII, MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Art.8(1) Preţul închirierii este de _____, chiria lunara este de _____ lei/luna.

(2) Tariful de inchiriere se va actualiza anual cu coeficientul de inflatie comunicat de Institutul National de Statistica al Romaniei.

Art.9 Chiriaşul va plăti chiria începând cu data de _____.

Art.10 Chiria va fi plătită de chiriaş lunar, cel mai târziu până în ultima zi a lunii pentru care se face plata.

Art.11 Plata chiriei se va face prin caseria Primariei comunei Padureni.

Art.12 Nerespectarea termenului de plata da dreptul locatorului sa calculeze si sa pretinda chiriasului penalitati de 0.01 % pe zi de intirziere la suma datorata. Majorările de întârziere, care se datorează pentru neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite, a chiriei, se calculează şi se încasează de drept fără prealabilă notificare.

IV. DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.13 (1) Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de 7 ANI , cu începere de la data de _____ până la data de _____.

(2) Chiriasul trebuie sa-si manifeste intentia pentru prelungirea contractului de inchiriere, in scris, cu cel putin 30 zile inaintea expirarii acestuia, in caz contrar, acesta se va rezilia de drept la data mentionata la alin. (1).

Art.14 Prezentul contract de închiriere poate înceta înainte de data sus menţionată numai prin acordul ambelor părţi.

V. OBLIGAŢIILE LOCATORULUI

Art.15 Locatorul va preda chiriaşului bunul închiriat, precum şi toate accesoriile acestuia.

Art.16 Locatorul nu va stânjeni pe chiriaş în exercitare dreptului de folosinţă asupra bunului închiriat şi nici nu va face acte prin care ar putea micşora folosinţa acestuia.

Art.17 Locatorul, pe durata prezentului contract, nu va executa modificări, schimbări ale structurii bunului închiriat de natură să tulbure folosinţa acestuia de către chiriaş sau care ar determina o schimbare a destinaţiei bunului închiriat.

Art.18 Locatorul va garanta pe chiriaş de viciile ascunse ale bunului închiriat care nu au putut fi cunoscute de chiriaş în momentul încheierii contractului şi care fac imposibilă folosinţa parţială sau totală a bunului închiriat.

Art. 19 Pe toată durata contractului, locatorul îl va garanta pe chiriaş contra pierderii totale sau parţiale a bunului închiriat precum şi contra oricărei tulburări de drept.

Art. 20 Locatorul va putea să controleze periodic bunul închiriat şi dacă acesta este folosit conform scopului pentru care a fost încheiat contractul de închiriere.Acest control se va exercita fără a stânjeni folosinţa bunului de către chiriaş.

VI. OBLIGAŢIILE CHIRIAŞULUI

Art. 21 Sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si de permanenta a spatiului care face obiectul inchirierii

Art. 22 Sa plateasca chiria stabilita, lunar; in cazul in care chiriasul nu achita proprietarului chiria datorata la termenele prevazute in contractul de inchiriere, el datoreaza majorari de intarziere in cuantum de 0,1%/zi;

Art. 23 Este obligat sa plateasca sumele aferente consumului de energie electrica, apa, canal, salubritate;

Art.24 Sa asigure functionarea in deplina siguranta a instalatiilor,exploatand bunurile inchiriate, ca un bun proprietar, evitand degradarea lor;

Art. 25 Sa raspunda de pagubele pricinuite de un eventual incendiu, daca nu va dovedica incendiul a provenit din caz fortuit, forta majora sau dintr-un defect de constructie;

Art. 26 Sa apere bunul inchiriat impotriva oricarei atingeri provenite de la un tert asupra proprietatii sau posesiei bunului;

Art.27 Sa suporte costul lucrarilor de reparatii care-i cad in sarcina, prin deteriorarea spatiului inchiriat, daca este cazul;

Art. 28 Sa nu execute niciun fel de modificari in spatiul inchiriat sau la instalatiile aferente, fara acordul proprietarului;

Art. 29 Chiriasul are sarcina de a restitui bunul inchiriat, dupa expirarea contractului de inchiriere, in conditiile in care a fost preluat, in caz contrar urmand sa suporte contravaloarea daunelor produse, predarea efectuandu-se numai locatorului sau imputernicitilor acestuia pe baza de proces verbal;

Art. 30 In cazul in care chiriasul sesizeaza existenta sau posibilitatea existentei unei cauze de natura sa conduca la imposibilitatea realizarii activitatii, va notifica in cel mai scurt timp acest fapt proprietarului, in vederea luarii masurilor ce se impun.

Art. 31 Sa suporte costul lucrarilor de racordare la utilitati.

VII. – INCETAREA CONTRACTULUI

Art. 32 Prezentul contract de inchiriere încetează în următoarele situaţii:

a) Contractul de inchiriere încetează la expirarea datei stabilite ca valabilitate a acestuia;
b) În cazul în care interesul naţional sau local o impune;
c) În cazul nerespectării obligaţiilor contractuale din contractul de inchiriere,

d) La dispariţia dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului inchiriat sau în cazul imposibilităţii obiective a chiriasului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri;
e) Nerespectarea termenului de plata pentru 12 luni consecutive, dupa aceasta perioada, contractul este reziliat de drept, fara somatie.
f) La încetarea din orice cauză a contractului de inchiriere, bunul care a făcut obiectul contractului va fi re turnat concedentului liber de sarcini

VIII. RĂSPUNDEREA PĂRŢILOR CONTRACTANTE

Art. 33 - Nerespectarea de către părţile contractante a obligaţiilor cuprinse în prezentul contract de inchiriere atrage răspunderea contractuală a părţii în culpă.

IX. LITIGII

Art.34 Eventualele litigii care s-ar putea ivi în legătură cu acest contract vor fi soluţionate pe cale amiabilă, iar dacă părţile nu cad de acord, vor fi soluţionate de instanţele de judecată competente.

Prezentul contract a fost încheiat în 2 exemplare originale câte unul pentru fiecare în parte.

LOCATOR
COMUNA PADURENI
PRIMAR
Ignuta Dorin

LOCATAR

FISA OFERTANTULUI

Ofertant _____

1) Sediul societăţii sau adresa _____

2) Telefon / fax _____

3) Reprezentant legal _____

4) Funcţia _____

5) Cod fiscal _____

6) Nr. Înregistrare la Registrul Comerţului _____

7) Obiect de activitate _____

8) Nr. Cont _____

9) Banca _____

10) Capitalul social (lei) _____

11) Cifra de afaceri (lei) _____

Data completării,

(semnătura autorizată)

_____

DECLARAȚIE PRIVIND ÎNDEPLINIREA CONDIȚIILOR DE CALIFICARE

Subsemnatul (a) _____, reprezentant (a) a _____ în calitate de ofertant la licitația publică pentru inchirierea prin licitatie publica, a unei suprafete de 35,77 mp din cladirea Dispensar uman Pădureni, evidentiata in CF 405180, nr.top 405180, in vederea desfasurarii activitatii de cabinet stomatologic, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

I. nu sunt în stare de faliment sau reorganizare judiciară ca urmare a hotărârii pronunțate de judecătorul sindic;

II. mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România (sau în țara în care este stabilit);

III. nu am fost desemnat/desemnată câștigător/câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu încheiat contractul ori nu au plătit prețul, din culpă proprie;

IV. informațiile prezentate autorității contractante în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție nu sunt false.

Subsemnatul (a) declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea, sunt pasibil (a) de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data completării,

(semnătura autorizată)

DECLARAŢIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul..... / reprezentant împuternicit al/, ...

(datele de identificare ale ofertantului)

Declar pe propria răspundere, sub sancţiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că nu avem debite faţă de bugetul statului, bugetul local sau faţă de Consiliul Local al comunei Pădureni şi că nu suntem în litigiu cu această autoritate.

Subsemnatul declar că informaţiile furnizate sunt complete şi corecte în fiecare detaliu şi înţeleg că organizatorul licitaţiei are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi confirmării documentelor care însoţesc cererea de înscriere la licitaţie, orice informaţii suplimentare privind eligibilitatea noastră, precum şi experienţa, competenţa şi resursele de care dispunem.

Subsemnatul autorizez prin prezenta orice instituţie, societate comercială, bancă, alte persoane juridice, să furnizeze informaţii reprezentanţilor autorizaţi ai Consiliului Local Pădureni cu privire la orice aspect tehnic şi financiar în legătură cu activitatea noastră.

Prezenta declaraţie este valabilă până la data încheierii contractului de închiriere rezultat ca urmare a aplicării procedurii de licitaţie publică, organizată de către Consiliul Local al comunei Pădureni.

Data completării .....

Ofertant,

DECLARAŢIE PRIVIND PROTECŢIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

Subsemnatul (a) _____ , reprezentant (a) a _____ în calitate de ofertant la licitaţia publică, a spaţiului comercial situat in localitatea Pădureni str. Mare, nr.89,(nr. 217 vechi) , jud. Timiş, declar pe proprie răspundere că:

I. Voi respecta toate autorizaţiile/avizele emise de către Agenţia pentru Protecţia Mediului Timiş, emise în vederea funcţionării societăţii.

II. Nu voi desfăşura activităţi economice susceptibile a polua aerul, apa şi solul.

Voi asigura colectarea selectivă a deşeurilor la sursă, prin utilizarea de coşuri de gunoi distincte pentru fiecare tip de deşeu.

Data completării .....

Ofertant,

Ofertant,

_____

(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTA

Doamnelor/Domnilor,

1. Examinând documentaţia de atribuire, subsemnatul/ a, reprezentant ai ofertantului _____ *(denumirea/numele ofertantului)*, ne oferim ca, în conformitate cu prevederile şi cerinţele cuprinse în documentaţia mai sus menţionată, să închiriem spatiul in suprafata de 35,77 mp situate in incinta imobilului Dispensar uman Pădureni, evidentiata in CF 405180, nr.top 405180, in vederea desfasurarii activitatii de cabinet stomatologic pentru un preț al chiriei totale de _____ lei/mp/luna.

2. Ne angajam ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câştigătoare, să dăm în folosință spațiul de închiriat, în conformitate cu graficul de timp anexat.

3. Ne angajăm să menţinem această ofertă valabilă pentru o durata de _____ *(durata in litere si cifre)* zile, respectiv până la data de .....*(ziua/luna/anul)*, şi ea va ramâne obligatorie pentru noi şi poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

4. Pâna la încheierea şi semnarea contractului de închiriere, această ofertă, împreună cu comunicarea transmisa de dumneavoastră, prin care ofertă noastră este stabilită câstigatoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Data _____/_____/_____

Ofertant,

_____

(denumirea/numele)

ROMANIA
JUDETUL TIMIS
COMUNA PADURENI
Nr. 810/05.03.2025

REFERAT DE APROBARE

privind inchirierea, prin licitatie publica, a unei spatiu in suprafata de 35,77 mp situat in incita imobilului „Dispensar uman Padureni", evidentiat in CF 405180, nr.cadastral 405180, in vederea desfasurarii activitatii de Cabinet stomatologic

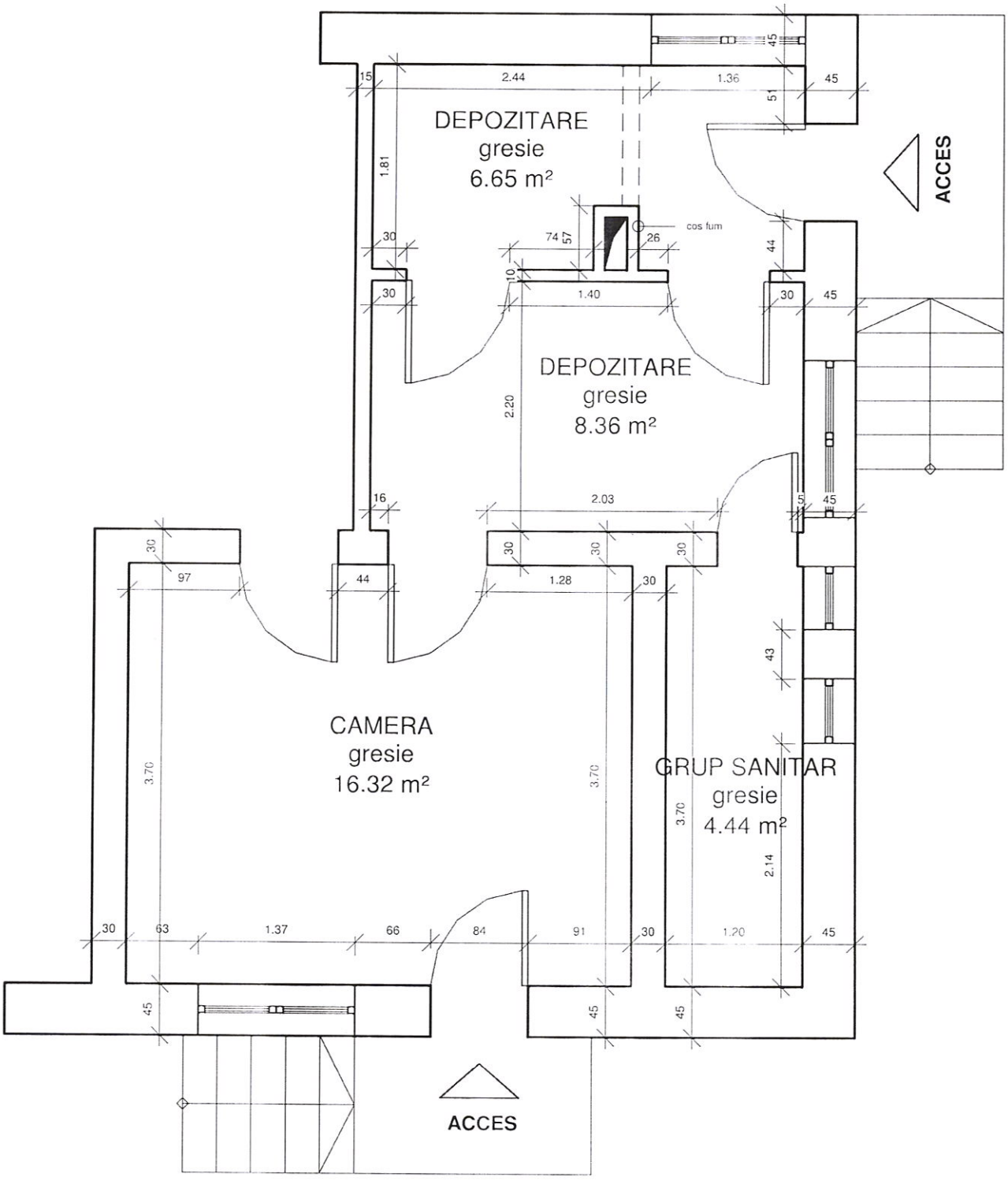
Subsemnatul Ignuta Dorin, primar al comunei Padureni;

Avand in vedere ca, activitatea autoritatilor administratiei publice se caracterizeaza si prin adoptarea si aplicarea unui management economic bazat pe o eficienta sporita privind modul in care sunt administrate si exploatate bunurile din domeniul public/privat, in folosul general al cetatenilor.

Luand in considerare ca UAT comuna Pădureni detine un spatiu in suprafata de 35,77 mp situat in incita imobilului „Dispensar uman Padureni", evidentiat in CF 405180, nr.cadastral 405180 care in prezent este neutilizat iar in localitate nu exista cabinet stomatologic,

propun, in temeiul prevederilor art.136 alin. (1) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, aprobarea prezentului proiect de hotarare **privind inchirierea, prin licitatie publica, a unei spatiu in suprafata de 35,77 mp situat in incita imobilului „Dispensar uman Padureni", evidentiat in CF 405180, nr.cadastral 405180, in vederea desfasurarii activitatii de Cabinet stomatologic** si rog Consiliul Local Padureni sa hotarasca conform prevederilor legale si atributiilor ce-i revin.

PRIMAR
Ignuta Dorin


DEPOZITARE
gresie
6.65 m²
DEPOZITARE
gresie
8.36 m²
CAMERA
gresie
16.32 m²
GRUP SANITAR
gresie
4.44 m²
ACCES
ACCES
cos fum
2.44
1.36
1.81
1.40
2.20
2.03
1.28
3.70
3.70
3.70
2.14
1.37
1.20

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară TIMIS
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Deta

Nr. cerere	30348
Ziua	26
Luna	11
Anul	2021

Cod verificare
100109976634

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 405180 Padureni

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:400717

Adresa: Loc. Padureni, Nr. 217, Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	405180	2.594	Teren imprejmuit; Teren intravilan , imprejmuit cu gard de plasa si gard de beton

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	405180-C1	Loc. Padureni, Nr. 217, Jud. Timis	S. construita la sol:121 mp; Dispensar uman , Sdesf=121mp,an construire 1999

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
30348 / 26/11/2021		
Act Administrativ nr. DOCUMENTATIE CADASTRALA, din 26/11/2021 emis de OCPI Timis;		
B1	Se deschide C.F. nr. 405180 /UAT Padureni In baza prevederilor Legii nr.7/1996 republicata si a regulamentului de carte funciara aprobat prin O.D.G al ANCPI nr.700/2014, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 405180/ UAT Padureni descris in partea I, adus din CF nr. 400717 /UAT Padureni, introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara cu suprafata masurata de 2594 mp de la 3233 mp	A1
Act Administrativ nr. 977 HG, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI si Hg nr. 849/2009 pentru modificarea si completarea HG 977/2002;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1
	1) **COMUNA PADURENI**, CIF:16414785, DOMENIUL PUBLIC	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 400717/Padureni, inscrisa prin incheierea nr. 22687 din 22/08/2018;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

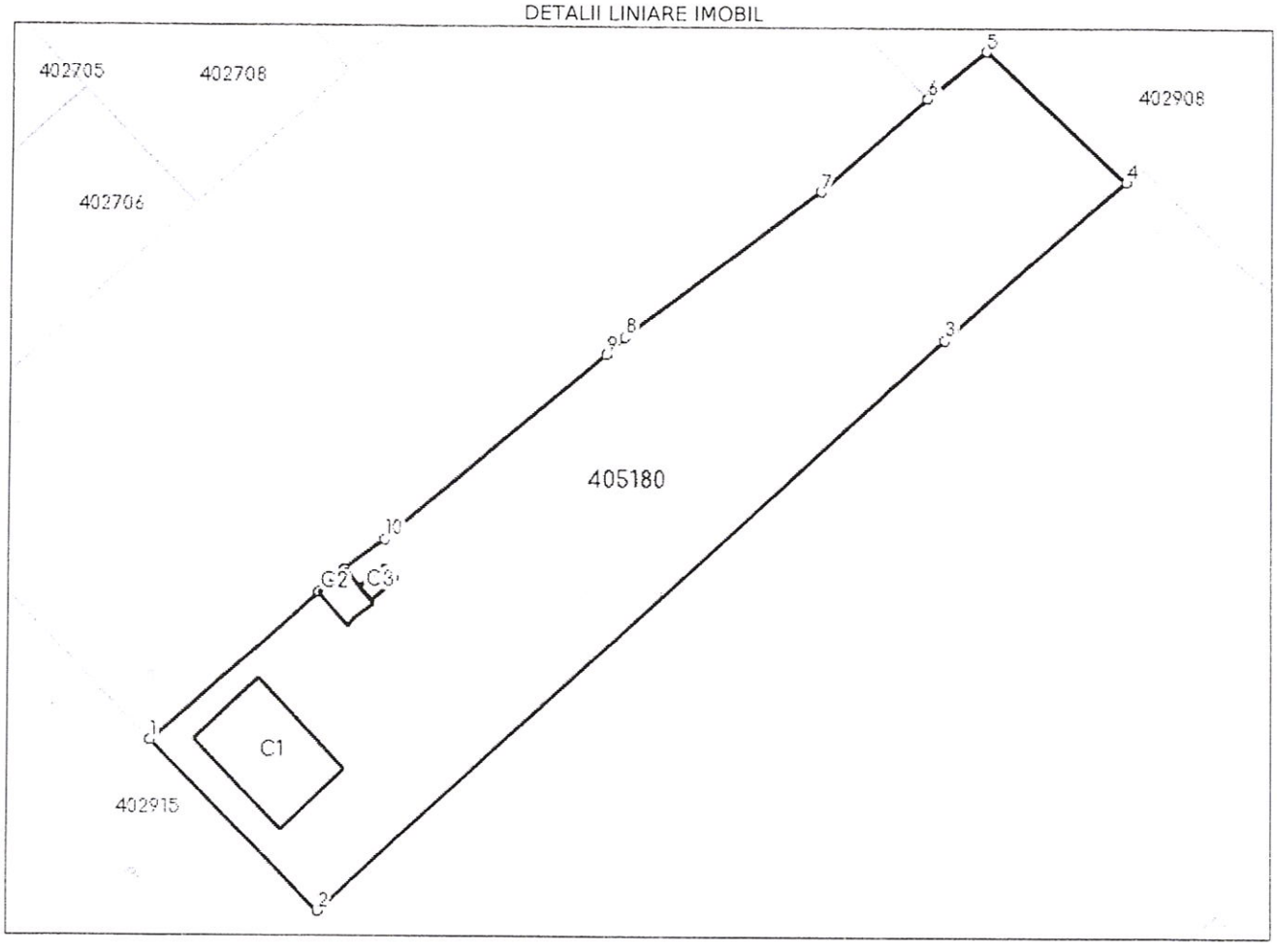
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
405180	2.594	Teren intravilan , imprejmuit cu gard de plasa si gard de beton

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	2.594	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	405180-C1	constructii industriale si edilitare	121	Cu acte	S. construita la sol:121 mp; Dispensar uman , Sdesf=121mp,an construire 1999
A1.2	405180-C2	constructii anexa	17	Fara acte	S. construita la sol:17 mp; Constructie anexa - fara acte
A1.3	405180-C3	constructii anexa	7	Fara acte	S. construita la sol:7 mp; Constructie anexa - fara acte

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro Formular versiunea 1.1

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	25.06
2	3	89.113
3	4	25.299
4	5	20.187
5	6	7.962
6	7	14.842
7	8	25.687
8	9	2.695
9	10	30.263
10	11	5.302
11	12	3.66
12	1	23.352

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

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluţionării,
10-12-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ADRIANA TABACU
_____
(parafa şi semnătura)

Referent,
_____
(parafa şi semnătura)

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară TIMIS
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Deta

Localitate: Deta, str. Victoriei nr. 34, et 1, 0256390277

Nr.cerere	30348
Ziua	26
Luna	11
Anul	2021

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru Imobil număr cadastral 405180 / UAT Padureni

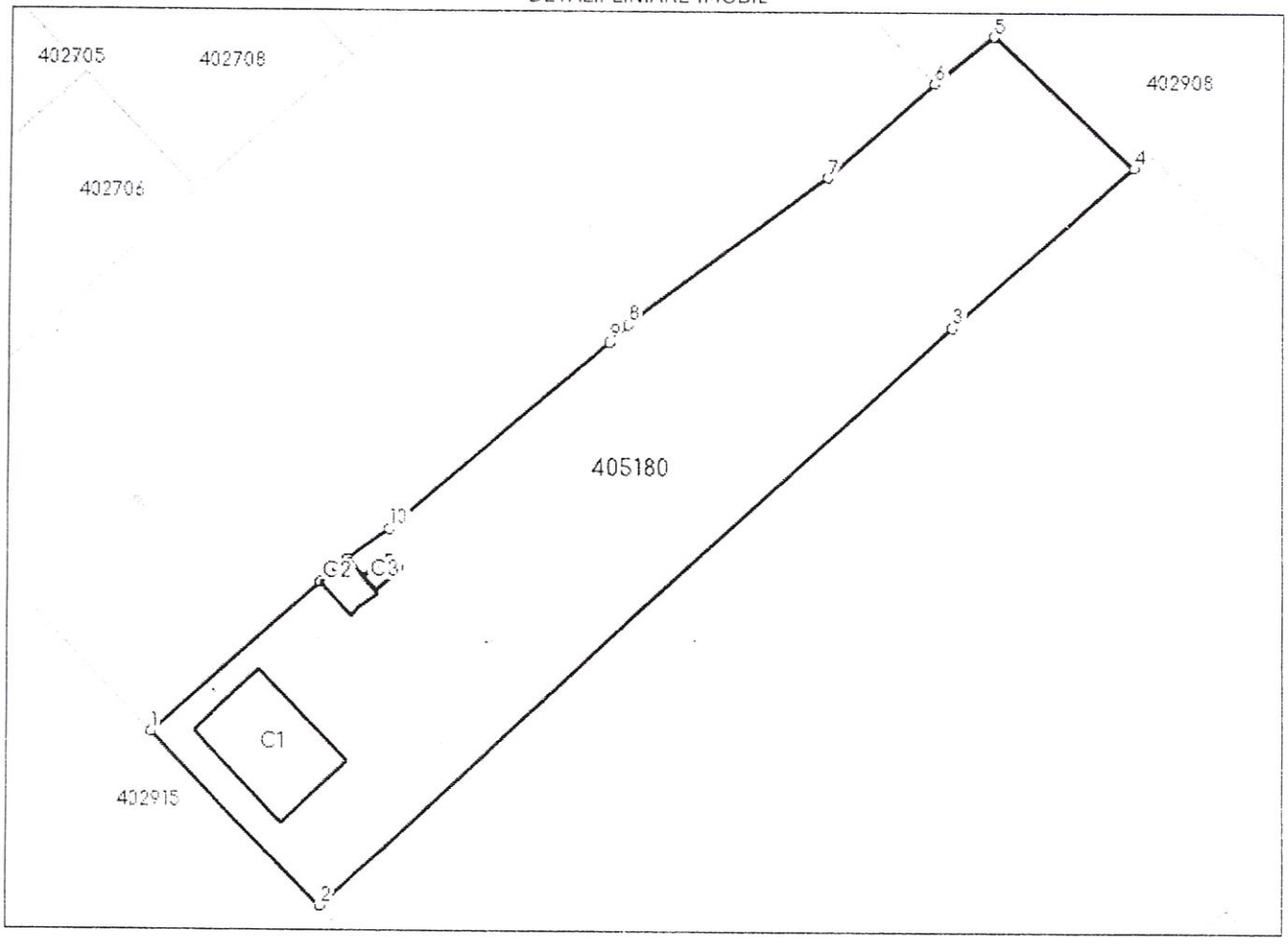
TEREN Intravilan
Adresa: Loc. Padureni, Nr. 217, Jud. Timis

Nr. CF vechi:400717
Comuna/Oraş/Municipiu: Padureni

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată	Observaţii / Referinţe
405180	2594	Teren intravilan , imprejmuit cu gard de plasa si gard de beton

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



RAPORT DE EVALUARE

al proprietății imobiliare

situate in loc. Pădureni, nr. 217, jud. Timiș

inscrisa in Cartea Funciara nr. 405180-C1 Pădureni

avand nr. cadastral 405180-C1

Proprietar: Comuna Pădureni – domeniul public

Solicitant: Primăria Comunei Pădureni

Utilizator desemnat: Primăria Comunei Pădureni



- Martie 2025 -

RAPORT DE EVALUARE

Estimarea chiriei de piață
a proprietății imobiliare
situate in loc. Pădureni, nr. 217, jud. Timiș

Capitolul I – Introducere

Sinteza raportului

Pornind de la comanda de evaluare adresata de Primăria Comunei Pădureni, referitoare la imobiliul situat in loc. Pădureni, jud. Timiș, vă comunic următoarele:

- utilizatorul prezentului raport de evaluare este Primăria Comunei Pădureni;
- scopul evaluarii este consilierea clientului in vederea concesiunii / chiriei de piață pentru imobilul subiect al raportului de evaluare;
- tipul valorii este chiria de piata;
- data evaluarii este 03.03.2025;
- obiectul prezentului raport il reprezinta dreptul de proprietate deplin asupra proprietății imobiliare de tip cabinet medical, situata in loc. Pădureni, nr. 217, jud. Timiș, din proprietatea Comunei Pădureni - domeniul public;
- inspectia proprietatii a fost realizata in data de 03.03.2025;
- prezentul raport de evaluare a fost intocmit confom Standardelor de evaluare a bunurilor;
- in elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2022.

In urma aplicarii abordarii relevante proprietatii subiect, descrise in prezentul raport de evaluare si a analizei rezultatelor si concluziei asupra valorii, s-a stabilit chiria de piata a proprietății imobiliare situata in loc. Pădureni, nr. 217, jud. Timiș, din proprietatea Comunei Pădureni - domeniul public, ca fiind de:

91,93 EUR/lună, echivalent a 457,50 Lei/lună

*Valorile au fost calculate utilizând o chirie obtenabilă de:
2,57 Euro/mp/lună (echivalent a 12,79 Lei/mp/lună)

Mita Dan

evaluator autorizat EPI

Membru titular ANEVAR

Cuprinsul raportului

Capitolul I – Introducere 3
Sinteza raportului 3
Cuprinsul raportului 4
Certificarea evaluatorului 5
Capitolul II – Termeni de referinta ai evaluarii 6
Capitolul III – Prezentarea datelor 11
Date despre aria de piata, localitate, vecinatati si localizare 11
Descrierea situatiei juridice 13
Descrierea terenului 13
Descrierea constructiilor si amenajarilor 13
Capitolul IV – Analiza pietei 15
Capitolul V – Analiza celei mai bune utilizari 19
Cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber 22
Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata a fi construita 23
Capitolul VI – Evaluarea proprietatii 26
Abordarea prin piata 26
Abordarea prin venit 36
Abordarea prin cost 42
Capitolul VII – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii 42
Analiza rezultatelor 42
Concluzia asupra valorii 44
ANEXA 1 – FOTOGRAFII 45
Anexa 2 – Localizare 46
Anexa 3 – Imformatii extrase din piata 47
Anexa 4 – Documentatie primita de la client 51

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul Mita Dan, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Am realizat personal, inspecția bunului evaluat supus evaluarii – doar exterior, fara inspectia interioara.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnatare ale certificării.

Mita Dan

evaluator autorizat EPI

Membru titular ANEVAR

Capitolul II – Termeni de referinta ai evaluarii

Identificarea evaluatorului si competenta evaluatorului

Identitatea evaluatorului:
Mita Dan – membru titular ANEVAR in spcializarea EPI;
Legitimatia nr. 18.788
Sediul profesional in loc. Timisoara, str. Cugir, nr. 12, jud. Timis
Telefon: 0723.877.483
E-mail: mitahdan@gmail.com

Competenta evaluatorului:
Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială;
Evaluatorul nu are legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea;
Evaluatorul este competent să efectueze evaluarea.
Evaluatorul nu are nevoie să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști.

Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

Prezentul Raport de evaluare se adresează – **Primariei Comunei Pădureni.**

Nu se identifică alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare. Evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și fata de utilizatorul lucrării.

Scopul evaluarii

Evaluarea s-a realizat în scopul consilierii clientului, in vederea stabilirii concesiunii / chiriei de piață pentru imobilul evaluat.
Este important ca evaluarea să nu fie utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii.

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate
Obiectul prezentului raport il reprezinta dreptul de proprietatea deplin, neinfluentat de sarcini, asupra proprietății imobiliare de tip cabinet medical, situata in loc. Pădureni, nr. 217, jud. Timiș, din proprietatea Comunei Pădureni - domeniul public.

Tipul valorii

Tipul valorii - Chiria de piata
Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea ar consta în estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială; prin urmare, tipul de valoare adecvat este "chiria de piață", definită astfel de SEV 104 – Tipuri ale valorii:

„Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

În prezentul raport de evaluare, valoarea de concesiune este asimilată chiriei de piață.

Acolo unde nu există dovezi de piață disponibile pentru a determina chiriei de piață a unui element de proprietate imobiliară, într-o piață activă și lichidă, valoarea echitabilă de închiriere a elementului poate fi stabilită în raport cu celelalte elemente cu caracteristici similare, în circumstanțe și locații similare.

Dacă nu există dovezi de piață pentru valoarea chiriei, o entitate poate determina valoarea echitabilă de închiriere prin utilizarea altor tehnici sau abordări.

Moneda valorii definite. Modalitati de plata

Opinia finala a evaluării este prezentata in LEI si EURO, monede utilizate in majoritatea tranzactiilor imobiliare.
Modalitatea de plata considerata este cash sau echivalent de cash la data evaluarii, avand conditii de finantare normale.

Data evaluarii

Data evaluării, respectiv data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este **03.03.2025.**
Data inspecției: data la care a fost inspectata proprietatea imobiliara este data de **03.03.2025.**
Cursul valutar valabil la data evaluarii este **4,9774 Lei/Euro**.

Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Evaluatorului ii sunt necesare documentele privind dobândirea, documentele care atesta drepturile de proprietate ale bunului imobil evaluat, schitele/releveul imobilului, planurile de amplasament, autorizatiile de construire, autorizatiile de luare in folosinta, memoriu tehnic, etc.

Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea

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

1. Documente puse la dispozitie de catre client:
   - Extras de Carte Funciara nr. 405180-C1 din 27.02.2024 (nr. cerere 53214)
   - Releveu
2. Alte informații consultate:
   - Metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare - ANEVAR;
   - Publicații privind piața imobiliara, ziare, reviste, pagini web, agenții imobiliare, Proprietar ai unor imobile comparabile, dezvoltatori locali, etc.

Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile extrase din documentele puse la dispozitie de către beneficiar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că dreptul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către beneficiar este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea.
- Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor si instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate si de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru

întocmirea raportului de evaluare.

- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor.
- Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Suprafete utilizate in cadrul prezentei lucrari au fost extrase din documentele puse la dispozitie de catre proprietar, orice modificare a acestora implica anularea rezultatelor, necesitand refacerea lucrarii.

Ipoteze speciale

- Nu sunt ipoteze speciale.

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat sau inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. I.2, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. I.2. Raportul este confidențial, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare a bunurilor, 2022 ANEVAR, astfel:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat
- Glosar 2022

Descrierea raportului

Raportul este de tip explicativ-narativ si se va transmite in format letric in doua exemplare.

Raportul cuprinde o introducere, termenii de referinta ai evaluarii agreati, o prezentare a datelor activului evaluat, o analiza a pietei imobiliare, analiza celei mai bune utilizari, un capitol cu evaluarea proprietatii si un ultim capitol cu analiza rezultatelor si concluzia evaluatorului privind valoarea estimata, precum si anexele cu documentatia pusa la dispozitia evaluatorului, comparabile extrase din analiza pietei, imagini ale proprietatii si localizare.

Capitolul III – Prezentarea datelor

Date despre aria de piata, localitate, vecinatati si localizare

Aria de piata a proprietății imobiliare subiect poate fi definita ca ansamblul de interactiuni dintre delimitarea din punct de vedere geografic sau al localizarii – respectiv comuna Pădureni, pentru o anumita categorie de proprietati imobiliare – in cazul prezentei lucrari analizam categoria proprietatilor imobiliare administrative de tip Cabinet medical, respectiv zona in care proprietatile imobiliare comparabile pot concura eficient cu proprietatea imobiliara subiect – aceasta fiind zona judetului Timis, a comunelor aflate la o distanta relativ mica de municipiul Timisoara (pana in 25 de km), in mintea chiriasilor probabili sau potentiali – chiriasi probabili si potentiali ai proprietății imobiliare supuse evaluarii sunt de regula persoanele juridice, aflate in cautarea unui astfel de spatiu situat in in zona limitrofa a municipiului Timisoara.

Pădureni este satul de reședință al comunei cu același nume din județul Timiș, Banat, România. Se situează la circa 18 km sud de municipiul Timișoara, între Șag și Jebel, la drumul național DN59 Timișoara - Stamora Moravița. Se învecinează la nord cu Șag, la est cu Liebling, la sud cu Jebel și la nord-vest cu Parța.

În trecut s-a numit Lighed, denumire care se folosește și astăzi de localnici. Prima atestare documentară a Pădureniului datează din 1332, sub numele de Legvid. Totodată, apare și o localitate cu numele Mira (1310), astăzi dispărută, despre care legenda spune că a fost distrusă într-un raid turcesc. Se mai știe și că, la 1590, în plină ocupație turcească a Banatului, apare într-un defter otoman denumirea Ligit. După acest moment nu se mai cunosc alte date până în 1761, când apare din nou menționată cu numele Lighed sau Temeslighed și un număr de 312 case. Așadar există un interval din perioada turcească și până după cucerirea austriacă a Banatului, în care nu se mai cunosc date concrete despre existența Pădureniului.

Conform istoricului Nicolae Ilieșu, după cucerirea Banatului de către austrieci, localitatea a fost sistematizată de contele Mercy, de unde până atunci satul fiind o „înfundătură" pe Valul lui Traian în spațiul numit Iarc. Era încă de atunci majoritar românească și s-a păstrat astfel în perioadele de colonizare intensă a Banatului. Până în 1964 s-a numit Lighed, după care a fost denumită Pădureni. De la 1 ianuarie 2004 s-a desprins de comuna Jebel și are statut de comună de sine stătătoare, fără alte sate în componența sa.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Pădureni se ridică la 2.052 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 1.938 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (87,04%), cu o minoritate de romi (3,9%), iar pentru 7,85% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (83,48%), cu minorități de penticostali (3,75%) și romano-catolici (1,56%), iar pentru 8,24% nu se cunoaște apartenența confesională.

Analizand aria de piata a proprietatilor imobiliare de tip Cabinet medical din zona limitrofa municipiului Timisoara, dar si din judetului Timis putem concluziona urmatoarele: piata proprietatilor imobiliare administrative caracteristice subiectului evaluarii este considerata ca fiind a vanzatorului, deoarece are o oferta relativ mica, o cerere constant mare.

Proprietatea subiect este amplasata in comuna Pădureni, la aproximativ 18 km Sud de municipiul Timisoara. Vecinatatile proprietății imobiliare analizate sunt proprietati imobiliare administrative, in general spații comerciale si case rezidentiale cu regim de inaltime P.

Caracteristicile zonei imobiliare

In cadrul proprietatii analizate zona poate fi definita ca fiind Comuna Pădureni, satul Pădureni. Zona analizata poate fi definita ca fiind o zona de proprietati administrative, rezidentiale si comerciale, case cu regim de inaltime P. În zona analizata atractivitatea și valoarea proprietății imbiliare poate fi influențata de următorii factori:

a) accesul – se realizeaza facil, imobilul fiind amplasat in zona centrală a localitatii, astfel fiind asigurat accesul intr-un timp relativ scurt atat spre municipiul Timisoara, cat si fata de principalele puncte de interes ale comunei.

b) serviciile de transport – transportul inspre si dinspre comuna Pădureni se realizeaza prin intermediul autobuzelor. Proprietatea subiect este amplasata la distanta mica fata de statiile de autobuz.

c) accesul la magazine și facilități culturale - accesul se realizeaza facil, imobilul fiind amplasat in zona centrală a localității, astfel fiind asiguat accesul intr-un timp relativ scurt spre principalele puncte de interes din zona.

d) școli – in vecinatatea proprietatii subiect se gaseste Școala cls. I-VIII Pădureni.

e) atmosfera rezidentiala, aspectul vecinătății și protecția împotriva intrușilor industriali – imobilele invecinate sunt atat rezidentiale, cat si comerciale sau administrative. Cu ocazia inspectiei efectuate in teren nu au fost identificate insertii de spatii industriale in imediata vecinatate a proprietatii.

f) apropierea de parcuri, lacuri, râuri sau alte elemente naturale – nu este cazul.

g) oferta de terenuri libere care pot fi în curs de dezvoltare și care pot să influențeze nivelul de atractivitate a ofertei existente – oferta de terenuri libere din zona analizata este mică, fiind identificate puține parcele suficient de mari pentru edificarea unor noi constructii administrative.

h) parcări pentru locatari și vizitatori – in vecinatatea spatiului administrativ se regasesc suficiente locuri de parcare.

i) surse de poluare (inclusiv sonoră) – in zona analizata nu exista o industrie poluatoare semnificativa. Zona analizata se afla situata in zona centrala, astfel poluarea cu noxe auto si poluare sonora fiind relativ medie, alte riscuri de mediu nefiind identificate.

j) situația economică și socială a locatarilor – locatarii zonei analizate sunt persoane juridice care desfasoara activitate comerciala, sau administrativa, dar si familii care detin constructii de tip rezidential.

k) gradul de neocupare și veniturile locatarilor – gradul de neocupare al zonei este redus, majoritatea proprietatilor fiind ocupate de catre proprietari sau chiriasi.

Majoritatea acestor caracteristici ale zonei imobiliare analizate au aspect favorabil asupra proprietatii evaluate, astfel acestea contribuie pozitiv la chiria de piata a proprietatii.

Descrierea situatiei juridice

Dreptul de proprietate asupra imobilului situat in loc. Pădureni, nr. 217, jud. Timiș a fost dobandit prin Construire.

Conform Extrasului de Carte Funciara pentru Informare, in Cartea Funciara nr. 405180-C1, a comunei Pădureni și conform Releveu, se regasesc urmatoarele informatii:

- Cabinet medical in suprafata utila de 35,77 mp, aflat in proprietatea Comunei Pădureni - domeniul public.

Analizand inscrierile privitoare la proprietate si inscrierile privitoare la sarcini, concluzionez ca: **Dreptul de proprietate evaluat este dreptul de proprietate deplin, neinfluentat de sarcini.**

Descrierea terenului

Terenul aferent proprietății imobiliare este detinut in cota de 1.117/10.000 de Comuna Pădureni - domeniul public.

Descrierea constructiilor si amenajarilor

Proprietatea imobiliară supusă descrierii (Cabinet medical, nr. cad. 405180-C1) este situata la parterul unei constructii cu regim de inaltime P, din Comuna Pădureni, loc. Pădureni și este compusă, din spatiu aferent cabinet medical, baie și hol in cote parti comune:

- Cabinet medical in suprafata utila de 35,77 mp.

Descrierea imobilului apartinator

Imobilul apartinator – cladire cu regim de inaltime P.

Acesta este amplasat în zona centrală a localității și are urmatoarele utilități la stradă: retea de electricitate, retea de televiziune si internet, retea de apa-canal, retea de gaz.

Infrastructura - fundații continue de beton armat.

Suprastructura – cadre din beton umplute cu zidărie, planșee din beton.

Închiderile perimetrale sunt realizate din zidărie. Înălțimea incaperilor este de 1.50-2.50 m. Tâmplăria exterioară este din PVC.

Acoperisul este tip sarpanta din lemn, invelitoarea este realizata din țiglă.

Nu s-au semnalat degradări majore, iar starea tehnică a șarpantei și a învelitorii este bună.

Descrierea spatiului administrativ

Finisajele interioare sunt considerate inferioare, tipice cladirii din care face parte cabinetul medical. Pardoseli acoperite cu parchet, gresie și ciment mozaicat. Pereți văruiți cu vopsea lavabilă si partial acoperiti cu faianță (în spațiile umede).

- Proprietatea supusa evaluarii este alcatuita dintr-o Cabinet medical (cabinet, grup sanitar si 2 spatii de depozitare) in suprafata utila de 35,77 mp.

Instalație electrică

Instalația electrică este tipică cladirii din care face parte cabinetul medical.

Instalația sanitară

Instalația sanitară este medie, tipică cladirii din care face parte cabinetul medical.

Instalația de încălzire

Instalația de încalzire este tipică cladirii din care face parte cabinetul medical, incalzirea realizandu-se printr-o centrală termică proprie.

Nu am constatat forme de depreciere externă specifice zonei, vecinătăților sau specifice proprietății imobiliare subiect.

Fotografiile proprietății imobiliare se regasesc in Anexa nr. 1

Capitolul IV – Analiza pietei

Analiza de piață are ca obiectiv verificarea existenței unor dovezi ale existeței unei piețe relativ active pentru utilitatea în cauză. Această analiză se realizează în scopul estimării cererii pentru un anumit tip de proprietate imobiliară și pentru determinarea conformității pieței pentru proprietatea respectivă. Pentru evaluarea unor proprietăți imobiliare existente se studiază vânzările sau istoria veniturilor proprietății. Când se dorește estimarea fezabilității unui proiect în analiza de piață *pentru un anumit tip de proprietate,* analistul are obligativitatea de a determina dacă proprietatea imobiliară poate să atingă un nivel de performanță competitiv, acest lucru solicită o analiză amănunțită, iar în general, această cerere trebuie să fie previzionată.

Piața imobiliară în care concurează proprietatea subiect, poate fi definita ca fiind piata cabinetelor medicale din zona limitrofa municipiului Timisoara, respectiv din judetul Timis. Produsul imobiliar analizat este o proprietate imobiliara de tip Cabinet medical, situata in zona centrală a comunei, de tip cabinet medical, avand finisaje inferioare, utilitati complete pentru zona in care este localizata, amplasata intr-un imobil de tip P – in comuna Pădureni.

Astfel, piata imobiliara specifica este piata cabinetelor medicale, din comuna Pădureni, zona limitrofa municipiului Timisoara si judetul Timis.

Evaluatorul a urmat câteva proceduri în cadrul analizei de piață, acestea reflectă o abordare clasică, pornind de la analiza generală a economiei și identificarea piețelor.

Pentru evaluarea proprietății analizate, pe o anumită perioadă de timp, am parcurs următorii pași.

1. Analiza preliminară a economiei

Am analizat baza economică a comunei Pădureni prin examinarea domeniilor de activitate și a firmelor care generează locuri de muncă și venituri prin analiza factorilor legați de ocuparea forței de muncă (rata de creștere a populației și nivelul veniturilor). Totodată am exminat activitatea economică reflectată din vânzările de bunuri și am investigat piața imobiliară locală urmărind: nivelul vânzărilor, al activității din domeniul construcțiilor, al ratelor dobânzii, dar și nivelul creditelor ipotecare și gradul lor de absorție.

Din punct de vedere economic, comuna Pădureni are o putere medie spre mare, cu o tendință relativ mare de pătrundere pe piață a investitorilor străini, astfel veniturile și salariile populației au o tendință de creștere ceea ce face să existe o cerere mare de proprietăți imobiliare de tip rezidențial sau comercial.

Tipologia locurilor de muncă și rata șomajului – având în vedere economia dezvoltată a comunei, locurile de muncă sunt destul de numeroase acoperind o gamă variată de profesii și meserii pentru majoritatea populației cu drept de lucru în funcție de calificarea profesională a fiecărei persoane.

2. Identificarea proprietății imobiliare și a pieței aferente

Am analizat caracteristicile unor potențiali cumpărători pentru proprietatea imobiliară, Cabinet medical și am realizat un profil al cumpărătorului care include: descrierea veniturilor - dacă își permite să inchirieze și să întrețină proprietatea, mărimea locuinței, vârsta dar și preferințele.

Am identificat aria pieței în care se găsesc potențialii cumpărători sub aspectul relației: timp-distanță, al limitelor sociale și administrative, al barierelor naturale și artificiale, dar și al localizării proprietăților imobiliare competitive.

Am realizat o analiză preliminară pentru proprietatea imobiliară subiect și pentru cele similare și comparabile în funcție de caracterisicile: juridice, fizice, economice și de amplasament.

Produsul imobiliar analizat este o proprietate imobiliara de tip Cabinet medical, situata in zona centrală a comunei Pădureni, de tip cabinet medical, amplasat in intr-o cladire cu regim de inaltime P, avand finisaje inferioare si utilitati complete pentru zona in care se afla. Piața imobiliară în care concurează proprietatea subiect, poate fi definita ca fiind piata cabinetelor medicale din zona centrală a comunei Pădureni, respectiv zona limitrofa a municipiului Timisoara.

Avand in vedere localizarea, zona centrală a comunei Pădureni, cumparatorii probabili si potentiali ai proprietății imobiliare supuse evaluarii sunt de regula persoanele juridice, aflate in cautarea unui astfel de spatiu situat in in zona limitrofa a municipiului Timisoara.

Aceste două aspecte pot fi considerate complementare. Identificarea și analiza produsului imobiliar furnizează o parte dintre informațiile necesare în identificarea ariei de piață în care concurează proprietatea subiect.

3. Analiza cererii

În cadrul acestei analize am determinat mărimea populției curente, dar și viitoare din aria definită și delimitată a pieței, am identificat numărul curent/actual și viitor al proprietatilor de acest tip.

Am determinat cererea existentă sau anticipată pentru tipul de proprietate imobiliară de tip cabinet medical prin corectarea numărului de spatii de acest tip - ai căror chiriasi pot/vor putea să-și permită un asemenea spațiu în funcție de numărul de farmacii de acest tip neocupate, existente pe piață.

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (chiriași) și de asemenea, pentru un anume tip de proprietate, analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea.

În analiza **cererii pe piața a cabinetelor medicale** sunt importanți următorii factori:

- populația din aria de piață - mărimea și numărul familiilor, rata de creștere/descreștere în formarea familiilor, structura și distribuția lor pe vârste;

- nivelul veniturilor și salariilor – medii, in zona comunei Pădureni si limitrof municipiului Timisoara;

- tipologia locurilor de muncă și rata șomajului – locuri de munca suficiente, rata somajului scazuta;

- raportul între spațiile ocupate de Proprietar și cele ocupate de chiriași – majoritatea spatiilor ocupate de proprietari;

- considerente financiare, cum ar fi nivelul economiilor, condițiile de creditare (dobânzi, raportul credit/ valoare, comisioane și taxe, disponibilitatea asigurărilor);

- planul de urbanism și direcțiile de devzoltare urbanistică;

- structura taxelor locale și a administrației - la nivel normal pentru pozitionarea comunei;

- disponibilitatea facilităților și serviciilor comunale (instituții de cultură. instituții de învățământ și calitatea școlilor, facilități sanitare și medicale, servicii de pompieri și poliție).

Cererea este constanta, sustinuta de chiriasii probabili si potentiali ai proprietății imobiliare supuse evaluarii, acestia sunt de persoanele juridice, aflate in cautarea unui astfel de spatiu situat in in zona limitrofa a municipiului Timisoara.

4. Analiza ofertei competitive

Am realizat un inventar care cuprinde proprietățile imobiliare competitive – Cabinet medical, date spre inchiriere in judetul Timis sau Zona Metropolitana a Timisoarei.

Am analizat, pentru perioada de previziune, ofertele curente și anticipate.

Am clasificat proprietatea imobiliară subiect și cele care intră în competiție cu aceasta în funcție de caracteristicile specifice și atributele care prezintă un avantaj sau un dezavantaj competitiv al cabinetelor medicale asemănătoare.

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru a analiza oferta, evaluatorul trebuie să facă un inventar al proprietăților imobiliare competitive, inventar care include stocul de proprietăți existente, proprietățile aflate în curs de construcție sau în stadiu de proiect. În analiza ofertei o atenție deosebită trebuie acordată proprietăților aflate în stadiu de proiect și celor aflate la faza de propunere, deoarece există riscul ca unele dintre acestea să nu se materializeze.

Pentru a analiza **oferta competitivă** se vor studia următorii factori:

- cantitatea și calitatea proprietăților imobiliare disponibile pe piață – un numar relativ mic de spatii cu destinatia de cabinet medical;

- volumul construcțiilor noi (concurente și complementare) - aflate în curs de construire sau în faza de propunere;

- disponibilitatea și prețul terenului liber - teren liber suficient, pretul terenului este la nivelul preturilor practicate în localitatile aflate la o distanta mica de municipiul Timisoara;

- costurile de construire și dezvoltare - normale;

- proprietățile oferite la data curentă (vechi și noi) – in afara municipiului Timisoara exista un numar relativ mic de proprietati cu destinatia de cabinet medical;

- gradul de ocupare de către Proprietar și de către chiriași – in acest moment la nivelul cabinetelor medicale numarul chiriasilor este unul mai mare decat al proprietarilor, fapt ce nu se reflecta neaparat si in cazul altor spatii;

- numărul de proprietăți vacante și cauzele neocupării – putine proprietati vacante;

- conversia în utilizări alternative – spatiile de acest tip ar putea fi convertite destul de usor in spatii comerciale/de servicii, dar datorita finisajelor existente, cea mai buna utilizare ramane aceea de cabinet medical;

- condiții economice și circumstanțele speciale;

- disponibilitatea creditelor pentru construcții și a finanțării;

5. Analiza echilibrului

Pentru a determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de spatii adiministrative sau pentru spații mai mari am comparat cererea existentă și potențială cu ofertă și anticipată competitivă.

Cu scopul previzionării unui segment din piață ce va deține proprietatea evaluată am analizat clasificarea competitivă.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Dacă cererea este neobișnuit de mare, prețurile și chiriile vor începe să crească înainte de începerea noilor construcții. Finalizarea clădirilor și închirierea lor pot fi decalate în timp față de cerere și deci, în general pe termen scurt, piețele se vor afla în dezechilibru.

Din analiza efectuata, consider ca in prima jumatate a anului 2023 piata imobiliara a proprietăților administrative din zona limitrofa municipiului Timisoara este activa, deoarece are in continuare o oferta relativ mare si o cerere in ridicata.

6. Tendințe în activitatea pieței

Activitatea pieței imobiliare este ciclica. Ciclul imobiliar este caracterizat prin perioade succesive de expansiune, declin, recesiune și recuperare. Totuși ciclul imobiliar nu este sincronizat cu ciclul afacerilor, iar activitatea imobiliară răspunde la două seturi de stimuli, unul care acționează pe termen lung și altul pe termen scurt.

Ciclul pe termen lung depinde de schimbările în caracteristicile gradului de ocupare a forței de muncă existente, populației, veniturilor și modificări în preferințele de consum. Dacă economia locală poate asigura o utilizare stabilă a forței de muncă și poate genera noi locuri de muncă, populația existentă va rămâne în zonă și vor veni persoane din afara zonei, în căutare de lucru. Tipul specific de locuri de muncă oferite va determina nivelul de venituri în localitate.

Dezvoltarea continua a Zonei Metropolitae Timisoara, lipsa terenului liber din municipiu, rapiditatea dezvoltarii parcurilor industriale din zona municipiului si tot mai multi mari investitori care anunta ca isi vor incepe investitiile in zona municipiului Timisoara, vor duce la crearea de noi locuri de munca. Competitivitatea in atragerea salariatilor va creste datorita nivelului redus de somaj, astfel incat si nivelul veniturilor populatiei se asteapta sa creasca, precum si venirea unor persoane din afara ariei pentru accesarea locurilor de munca disponibile.

Ciclul pe termen scurt depinde, în principal, de disponibilitatea creditului și de situația generală a economiei. Demararea de noi construcții depinde mult de fluctuațiile în rata dobânzii și de aceea, activitatea imobiliară devansează ciclul afacerilor. Indicatori ai ciclului imobiliar pe termen scurt pot fi considerați gradul de ocupare și rata de absorbție a proprietăților.

Capitolul V – Analiza celei mai bune utilizari

Relațiile dintre tendințele economice și practica evaluării sunt evidente pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportametului participanților de pe piață sunt esențiale pentru conceptul de "cea mai bună utilizare (CMBU)"- concept fundamental format și utilizat pe orice piață imobiliară. Analiza CMBU identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă pe care o poate avea proprietatea imobiliară subiect atunci când scopul evaluării este estimarea valorii de piață.

În Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2022 – Glosar, cea mai bună utilizare este definită ca fiind *"utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietății imobiliare".*

CMBU a unui lot de teren este determinată printr-o analiză specifică realiazată de către evaluator, această analiză necesită obiectivitate, deci nu poate fi realizată de către proprietar sau de către oricare altă parte interesată în proprietatea imobiliară.

În mod tradițional, analiza CMBU a fost asociată cu analiza reziduală a terenului, care este cuprinsă în teoria economică clasică. Există patru factori de producție: pământul, munca, capitalul și coordonarea antreprenorială (profit), dar ultimii trei facori sunt renumerați doar după obținerea unui beneficiu din deținerea și/ sau utilizarea terenului.

Caracteristicile esențiale ale unui amplasament nu pot fi schimbate de-a lungul timpului ca în cazul clădirilor care pot fi renovate, conversate, modificate sau chiar demolate.

Conform definiției termenul de analiză a CMBU este privit din ***două perspective***, în plus față de cele patru teste ale acesteia:

1. Utilizarea unei proprietăți în ipoteza că terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea oricărei amenajări;
2. Utilizarea care ar trebui dată unei proprietăți construite (prin transformarea amenajărilor existente, cum ar fi: lucrări de renovare, conversie sau modificare).

Coceptele de CMBU a terenului considerat liber, respectiv cel de CMBU a proprietății construite considerată ca fiind îmbunătățită sunt legate, dar în același timp, sunt distincte.

Testarea CMBU

În analiza CMBU, evaluatorul consideră mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru a ajunge la o opinie în acest sens evaluatorul va aplica patru teste care vor fi aplicate în ordine succesivă:

1. Permisibilitatea legală;
2. Posibilitatea fizică;
3. Fezibilitatea financiară;
4. Productivitatea maximă (utilizarea proprietății subiect care are cea mai mare valoare).

1. Testul permisibilității legale

- reduce substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății subiect;
- evaluatorul este cel care determină care utilizări sunt permisibile de legislația în vigoare la data evaluării- în toate cazurile: analiza reglementărilor urbanistice, restricțiile de

construire și cele privind patrimoniul și siturile istorice, normativele din domeniul construcțiilor, impactul asupra mediului;

- în lipsa unor restricții cu caracter privat trebuiesc analizate utilizările admise de certificatul de urbanism care pot determina alternative de dezvoltare/ redezvoltare;
- în cadrul raportului de evaluare trebuie clar explicate, de către evaluator, eventualele modificări ale planului de urbanism, deoarece acestea pot influența fezabilitatea utilizării.

2. Testul posibilității fizice

- utilizarea proprietății imobiliare poate fi afectată de: dimensiunea, forma, suprafața, capacitatea portantă a terenului, accesibilitatea unui lot de teren, precum și de riscul producerii unor dezastre naturale (cutremure, inundații, alunecări de teren,etc);
- evaluatorul va lua în considerare disponibilitatea și capacitatea utiltăților publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze, etc);
- în cazul în care unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare doar prin asamblarea de loturi, atunci evaluatorul va analiza și fezabilitatea comasării terenului cu alte loturi;
- anumite utilizări ale proprietății imobiliare pot fi împiedicate / poate face proprietatea imobiliară foarte scumpă datorită capacității portante a terenului.

3. Testul fezibilității financiare

- după îndeplinirea celor două criterii, mai sus prezentate, utilizările sunt analizate mai departe pentru a determina capacitatea de a genera un venit: în cazul terenului liber- acoperirea tuturor costurilor de construire/ edificare, iar în cazul proprietății imobiliare- acoperirea tuturor costurilor de conversie, renovare sau modificare, aceste venituri putând fi generate inclusiv prin vânzare.

Fezabilitatea financiară poate fi determinată pe baza analizei de piață în două moduri:

Poate fi indicată activitatea pieței:

- fezabilitatea financiară recentă a utilizării proprietății subiect este indicată de vânzările recente de proprietăți comparabile către utilizatori finali;
- odată cu schimbarea condițiilor pieței utilizarea poate fi sau nu fezabilă financiar: cum ar vânzările recente - în acest caz vânzările către investitori speculativi indică că utilizarea nu este fezabilă.

Poate fi cuantificată prin analiză financiară:

- pe piața proprietăților imobiliare există trei metode cantitative de măsurare a fezabilității financiare a acestora:

1. – analiza reziduală a terenului (liber sau construit) - reprezintă diferența dintre valoarea proiectului și de costul de a construi, inclusiv profitul anteprenorial;
2. – analiza chiriei fezabile- în cazul proprietăților generatoare de venit- în estimarea chiriei fezabile evaluatorul creează modelul de cash- flow utilizat în abordarea prin venit, dar în sens invers; în cazul în care, din proces, reiese că chiria de piață nu este cel puțin egală cu chiria fezabilă, atunci utilizarea nu este fezabilă financiar, la momentul respectiv;
3. – indicele de profitabilitate- cunoscut ca raport cost- beneficiu este definit ca fiind valoarea actualizată a câștigurilor anticipate (beneficii) împărțită la valoarea actualizată a cheltuielilor de capital (costuri).

4. Testul productivității maxime

- CMBU- este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare actualizată a terenului, dintre utilizările considerate anterior și demonstrate ca fiind fezabile;

CMBU a terenului liber sau construit este de obicei o utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică a construcțiilor.

Aplicarea analizei CMBU

Estimarea CMBU asigură contextul evaluării în care evaluatorii selectează informațiile de piață comparabile, deci putem spune că este o etapă critică a procesului de evaluare.

Inspecția realizată de către evaluator trebuie să fie amănunțită astfel încât să permită:
- descrierea proprietății în cadrul raportului de evaluare;
- formarea unei concluzii privind CMBU- dacă este necesară și adecvată;
- efectuarea de comparații rezonabile în evaluarea proprietății.

Dacă evaluarea are ca scop obținerea valorii de piață este necesară susținerea și justificarea concluziei privind CMBU, de către evaluator prin raționament , pe baza caracteristicilor juridice, fizice și economice ale proprietății subiect. Terenul evaluat ca fiind liber și disponibil pentru amenajare și construire la CMBU necesită ambele opinii cu privire la: teren analizat ca fiind liber și proprietate construită (teren și construcții), analizată, dacă este cazul, ca fiind îmbunătățită la nivelul standardelor existente în aria sa de piață, prin renovare, conversie sau modificare.

Infirmațiile utilizate în analiza CMBU trebuie să fie compatibile cu caracteristicile proprietății subiect, iar proprietățile comparabile analizate trebuie sa fie similare cu proprietatea subiect. Pentru analiza datelor evaluatorul verifică, în permanență, respectarea principiului utilizării consecvente.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber

În cadrul acestei analize se presupune că terenul este liber sau poate devenii liber prin demolarea construcțiilor existente, iar evaluatorul poate identifica alte utilizări ale terenului liber, utilizări care creează valoare și poate începe selecția de proprietăți imibiliare comparabile și să estimeze valoarea terenului analizat.

Analizând cele mai bune utilizări a terenului considerat a fi liber, evaluatorul va trebui să găsească răspunsul la câteva întrebări:

1. Terenul trebuie lăsat liber sau trebuie realizate construcții pe acesta?

2. Ce tipuri de construcții pot fi edificate pe teren?

CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea curentă și de toate utilizările potențiale.

Valoarea terenului este dată de utilizarea potențială și nu de cea curentă. Orice clădire poate fi demolată (exceptând monumentele istorice), în special dacă aceasta nu mai adaugă valoare terenului, tocmai de aceea există două obiective importante de indentificare a celei mai bune utilizări a terenului considerat liber: alegerea tranzacțiilor comparabile recente pentru analiza comparative și estimarea valorii separate a terenului.

Atunci când evaluatorul ajunge la concluzia că cea mai bună utilizare o reprezintă construcția unei clădiri pe o parcelă de teren liber, trebuie să determine și să descrie tipul și caracteristicile ideale ale acesteia, iar dezvoltarea ideală trebuie să îndeplinească câteva criterii:

- să profite la maxim de cererea de piață potențială a terenului;
- să se afle în comformitate cu standardele curente ale pieței și cu caracterul ariei de piață;
- să conțină componentele cele mai potrivite din puncul de vedere al prețului.

Orice diferență de valoare între construcția existentă și construcția ideală ar fi atribuită deprecierilor fizice sau funcționale și astfel construcția/ amenajarea ideală identificată în analiza CMBU ajută evaluatorul să estimeze deprecierea în aplicarea abordării prin cost.

Avand in vedere modul de detinere al terenului – in cota indiviza, CMBU a terenului considerat liber nu poate fi aplicata.

Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata a fi construita

Această utilizare este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin.

Analizând cele mai bune utilizări a proprietății construite, evaluatorul va trebui să găsească răspunsul la întrebarea: Construcțiile existente pe proprietate trebuie păstrate în starea lor curentă sau trebuie transformate (prin conversie/ renovare/ modificare) astfel încât să devină mai valoroase?

Evaluatorul trebuie să considere orice modernizare ce este în concordanță cu preferințele pieței.

Analiza CMBU va avea, în acest caz, două mari obiective:
- identificarea acelei utilizări a proprietății care va asigura cea mai mare rentabilitate a capitalului investit;
- identificarea proprietăților imobiliare comparabile.

Situații speciale în analiza CMBU

Pentru toate studiile referitoare la utilizările proprietăților imobiliare sunt fundamentale ipotezele analizei celei mai bune utilizări. Totuși în identificarea celor mai bune utilizări sunt necesare considerente speciale în abordarea unor situații cum ar fi:

1. Terenul în exces și terenul în surplus

Evaluatorul poate identifica și determina suprafața de teren necesară susținerii utilizării existente sau a construcțiilor și a amenajărilor optime/ ideale, prin analiza detaliată a modului de dispunere a construcțiilor, spațiilor de parcare, zonei de depozitare, spațiului verde, pe amplasamentul subiect.

Orice teren este excedentar utilizării poate să fie teren în exces sau teren în surplus; acestea sunt două noțiuni total diferite, nu trebuiesc confundate, deoarece au impact diferit asupra valorii proprietății:

- terenul în exces- reprezintă terenul care nu este necesar susținerii utilității construcțiilor existente, el poate avea o cea mai bună utilizare a sa sau poate permite o viitoare extindere a construcțiilor existente sau anticipate, iar dacă este vandabil sau are valoare pentru o viitoare utilizare, poate fi estimat ca valoare separat și apoi adăugată la valoarea proprietății imbiliare.

- terenul în surplus- reprezintă terenul care nu este necesar susținerii utilității construcțiilor existente, dar nici nu poate fi separat de proprietate și vândut ca activ imobiliar, el nu are o cea mai bună utilizare și nu contribuie la valoarea proprietății.

2. Utilizări neconforme legal

Reprezintă utilitatea care a fost stabilită și menținută legal, dar la momentul analizei nu mai este conformă cu noile reglementări urbanistice ale zonei în care este amplasată. Aceste reglementări interzic extinderea sau alte modificări importante care să permită continuarea utilizării neconforme, de obicei se permite strict existența în continuare a vechilor utilizări, iar atunci când ea încetează nu mai poate fi reluată.

Pentru a estima valoarea unei asemenea proprietăți imobiliare, prin comparație cu proprietăți competitive similare, trebuie să se efectueze acele ajustări care reflectă utilizarea mai intensă, dar neconformă legal.

3. Utilizări interimare

Reprezintă acea utilizare care poate să se schimbe în viitorul previzibil, fiind considerată cea mai bună utilizare.Dezvoltarea imediată a proprietății sau conversia ei pentru o cea mai bună utilizare viitoare este, de obicei, nefezabilă financiar în prezent.

Atunci când evaluatorul face comparația cu alte proprietăți, trebuie să ia în considerare diferențele între utilizările interimare, chiar dacă cele mai bune utilizări în viitor reies identice. În cazul în care costurile de demolare pentru două utilizări curente reies diferite trebuie aplicată o ajustare. Cu toate acestea, valoarea curentă a terenului este dată de cea mai bună utilizare a acestuia în viitor, deci evaluatorul va lua în considerare CMBU potențială în viitor.

4. Utilizări care în prezent nu sunt cele mai bune utilizări

În general cea mai bună utilizare este în aceiași categorie cu utilizarea existentă (locuință, bloc de spatii adiministrative, clădire administrativă), însă multe construcții existente nu reprezintă CMBU a proprietății imbiliare, prin urmare, în aceste cazuri nu apare o depreciere din cauza condițiilor externe.

Conform conceptului de concordanță, o construcție trebuie evaluată pornind de la premisa că este în concordanță cu utilizarea optimă a amplasamentului pe care este edificată.

Totuși există anumite amplasamente pentru care categoria generală de utilizări optime poate să se fi schimbat, de la rezidențial- spatii adiministrative la utilizare industrială sau de la locuințe unifamiliale la utilizare comercială. Construcțiile pe aceste amplasamente suferă o depreciere externă, valorează mai puțindecât construcțiile similare, dar pe amplasamente adecvate. Ar fi incorectă evaluarea unei astfel de construcții ca și cum ar fi localizată pe un amplasament adecvat și ar rezulta o valoare totală a proprietății imobiliare complet eronată.

5. Utilizări mixte

De multe ori CMBU a unui lot mare de teren implică mai multe utilizări: pe un teren mare s-ar putea construi în față- un complex comercial, iar în spate case sau blocuri; tot așa o clădire poate avea multiple utilizări: la parter magazine și vânzare cu amănuntul, iar la etaje

poate găzdui birouri. Astfel că evaluatorul va trebuii să estimeze valorile cu care contribuie fiecare utilizare indicată.

6. Proprietăți cu destinație specială

Evaluatorul poate întâmpina dificultăți în specificarea celei mai bune utilizări, deoarece aici sunt incluse proprietățile imobiliare cu destinație specială, sunt adecvate unui număr foarte limitat de utilizări, de multe ori fiind singulară. CMBU este de fapt utilizarea actuală dacă este dovedită ca fiind viabilă. În cazul în care utilizarea curentă este depreciată fizic și funcțional, iar alte utilizări alternative nu sunt fezabile financiar, atunci se utilizează demolarea și casarea construcției, considerată cea mai bună. Astfel spus aceste proprietăți imobiliare se analizează, uneori, pe baza a două utilizări: continuarea utilizării speciale existente și conversia la o utilizare alternativă.

Determinarea utilizarilor alternative prin conversie daca sunt probabile si rezonabile, astfel încât proprietatea să devină mai valoroasa:

Utilizare alternativa	Probabila (se poate produce)	Rezonabila (potrivita/acceptabila)
Comerciala	**da** – magazin de mici dimensiuni, fara trafic important de persoane.	**nu** – vecinatatile imediate sunt spatii adiministrative si de servicii.
Industriala	**nu** – imobilul este parte dintr-un cladire de tip P administrativa, imposibil de convertit in industrial.	**nu** – zona analizata este rezidentiala cu usoare insertii de spatii comerciale si de servicii/administrative.
Agricola	**nu** – imobilul este parte cladire de tip P – administrativa, imposibil de convertit in spatiu pemtru exploatare agricola.	**nu** – zona analizata este rezidentiala cu usoare insertii de spatii comerciale si de servicii/administrative.

O utilizare alternativa trebuie sa fie probabila si rezonabila.

Analizand tabelul anterior concluzionez ca: utilizarile alternative prin conversie nu sunt utlizari alternative probabile si rezonabile pentru proprietatea subiect.

Concluziile analizei CMBU

Analizand rezultatele în privința celei mai bune utilizări a proprietății construite concluzionez urmatoarele: proprietatea imobiliara subiect (Cabinet medical de tip P) se afla in cea mai buna utilizare la momentul actual deoarece indeplineste cele 4 teste în ordine succesivă:
1. Permisibilitatea legală;
2. Posibilitatea fizică;
3. Fezibilitatea financiară;
4. Productivitatea maximă (utilizarea proprietății subiect care are cea mai mare valoare).

Capitolul VI – Evaluarea proprietatii

Abordarea prin piata

Abordarea prin piață - cunoscută sub denumirea de Comparația directă sau Comparația Vânzărilor, în domeniul evaluării proprietății imobiliare.

Aboradarea prin piață este un proces prin care se obține indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu alte proprietăți imobiliare similare care au fost vândute recent sau sunt oferite pentru vânzare.

Premisa pricipală a tehnicilor utilizate în abordarea prin piață este aceea că "valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților imobiliare comparabile".

Analiza comparativă a acestei abordări se concentrează pe elemente de comparație cum sunt similitudinile și diferențele constatate între proprietatea subiect și proprietățile comparabile, elemente ce au un impact asupra valorii proprietății imobiliare subiect. Elementele de comparație sunt testate față de datele pieței , pentru a determina care dintre ele sunt sensibile la schimbare și cum afectează acestea valoarea.

Abordarea prin piață are ca bază conceptele de anticipare și schimbare, dar și câteva principii de care trebuie să ținem cont: principiile cererii și ofertei, al substituției, echilibrului și condițiilor externe. Un evaluator capabil va reflecta realitatea și condițiile pieței locale, analizând cu rigurozitate toate toate condițiile relevante pentru evaluare.

1. Oferta și cererea

Proprietățile imobiliare oferite spre vânzate constituie oferta, iar cumpărătorii reprezintă cererea. Negocierile dintre cumpărători și vânzători determină apariția prețurilor de piață ale proprietăților imobiliare. Orice modificări apărute în oricare dintre aceste două elemente, cerere sau ofertă, pot determina variații ale prețului, atât pentru proprietatea imobiliară subiect cât și pentru cele comparabile. Pentru estimarea cererii evaluatorii au în vedere numărul potențial de utilizatori ai unui anumit tip de proprietate imobiliară, puterea lor de cumpărare, gusturile și preferințele. Pentru analiza ofertei evaluatorii iau în considerare proprietățile existente nevândute sau libere, proprietățile care sunt în construcție, sunt transformate/ modificate sau urmează a fi construite.

2. Substituția

Acest principiu presupune că dacă nu există comparabile pe piață acuratețea abordării prin piață este diminuată, acesta arată că valoarea proprietății imobiliare subiect tinde a fi dată de posibilul preț plătit pentru achiziționarea unei proprietăți similare ca utilitate și atractivitate într-un interval de timp rezonabil.

3. Echilibrul

Echilibrul absolut este într-o continuă schimbare chiar dacă pe piață forțele cererii și ofertei tind spre un echilibru. Schimbările și modificările demografice, a puterii de cumpărare, a gusturilor și preferințelor consumatorilor, cererea, dar și oferta prin edificarea noilor construcții, transformarea și demolarea lor pot determina variația în timp.

Evaluatorii trebuie să urmărească dezechilibrele de pe piață și dintre proprietăți (relația dintre teren și constructie, dintre o proprietate și mediul extern) deoarece acestea pot determina piața să impună prețuri diferite pentru alte proprietăți comparabile.

4. Condițiile externe

Aceste condiții afectează toate tipurile de proprietăți imobiliare, pot fi pozitive, dar și negative. Deoarece două proprietăți imobiliare cu caracteristici fizice identice pot avea valori de piață total diferite, datorate forțelor externe ale uneia dintre proprietăți cum ar fi vecinătatea mai puțin atractivă.

Aceste condiții sunt reflectate foarte mult în aplicarea ajustărilor pentru localizare. Alți factori precum: condițiile de iluminare a străzilor, facilitățile de transport, protecția adecvată oferită de autoritățile competente și respunsabile, apropierea sau distanța de centre comerciale, restaurante, medicale ș.a. trebuie luați în considerare de către evaluator care totodată va determina efectele asupra valorii proprietății imobiliare subiect.

Analiza pieței și analiza celei mai bune utilizări sunt două analize interdependente, acestea ajută evaluatorul să identifice și să analizeze ofera concurențială și factorii cererii ce influențează valoarea proprietății imobiliare subiect pe piață. Baza pentru identificarea și analiza proprietăților imobiliare comparabile vândute este furnizată de către determinarea adecvată și fundamentată a celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare subiect.

Aplicabilitate și limitări

Atunci când există suficiente tranzacții recente, cu informații sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață, abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, dar dacă nu există suficiente informații se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Ofertele nu se doar preiau de pe site-urile firmelor de tranzacții imobiliare, ele trebuie să fie cunoscute și analizate de către evaluator.

Etapele procedurii de bază în aplicarea abordării prin piață sunt următorele:

- *cercetarea pieței* - are ca scop obținerea informațiilor relevante despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea evaluată (tipul proprietății, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea), în absența unor tranzacții suficiente se analizează și oferta de proprietăți comparabile disponibile pentru vânzare la data evaluării;

- *verificarea informațiilor* - confirmarea veridicității și corectitudinii datelor și a tranzacțiilor;

- *alegerea unor criterii de comparație relevante* - și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;

- *compararea proprietăților cu proprietatea evaluată* - utilizarea elementelor de comparație și ajustarea potrivită a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparate- incapacitatea de comparare a proprietății duce la eliminarea ei din lista respectivă;

- *analiza rezulatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii* - corelat cu scopul raportului de evaluare rezultatul poate fi prezentat sau nu sub forma unui interval de valori, cel din urmă poate constitui o concluzie mai bună decât o singură valoare.

Analiza datelor de piață

Pentru a aplica abordarea prin piață, evaluatorul va realiza analiza datelor de piață, într-o ordine specifică:
- culegerea datelor despre tranzacții: contracte, oferte, refuzuri, opțiuni de cumpărare și liste de proprietăți imobiliare, considerate competitive și comparabile cu proprietatea subiect;
- cercetarea cu atenție a: prețurilor, drepturilor de proprietate transmise, condiții de finanțare, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor și data efectuării tranzacțiilor;
- analiza în detaliu a fiecărui amplasament: starea fizică și funcțională și caracteristicile economice ale proprietăților.

Sursele primare de informații sunt considerate mai veridice decât cele terțe- cele din urmă pot fi subiective, favorizând una dintre părțile implicate în tranzacțiile imbiliare.

În funcție de natura și tipul proprietății imobiliare subiect analizate se stabilesc limitele geografice ale ariei de piață, acestea vor cuprinde suficiente proprietăți comparabile tranzacționate într-o perioadă de timp cât mai apropiată.

Selectarea criteriilor de comparație

Selectarea și analiza unuia sau mai multor criterii de comparație depinde de scopul evaluării și de natura proprietății imobiliare. Analizele statistice efectuate pe baza criteriilor de comparație sunt utile dacă există suficiente date, deoarece se obțin date cu un grad mai ridicat de obiectivitate chiar dacă pot duce la rezultate diferite. În acest caz evaluatorul va analiza și explica diferențele rezultate și va alege cea/ cele mai adecvate criterii de comparație conforme cu situația dată.

Analiza și ajustarea prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile

Ajustările aplicate în cadrul abordării prin piață trebuie să fie întotdeauna ancorate în piață. Ajustările efectuate de către evaluator reflectă de fapt, raționamentul cumpărătorului aplicat de acesta înainte de a-și prezenta oferta de cumpărare sau de a cumpăra. După colectarea și analiza datelor de piață, acestea pot fi ordonate/ aranjate într-o grilă a datelor de piață.

Tehnicile utilizate în cadrul abordării prin piață

Pentru a determina infuența relativă a factorilor care influențează într-o anumită măsură valoarea proprietății subiect se folosesc tehnici cantitative și tehnici calitative. Relațiile calitative- prin folosirea tehnicilor calitative, sunt utilizate în argumentare de către evaluator atunci când nu există suficiente date pentru argumentarea unor ajustări cantitative- prin folosirea unor tehnici cantitative.

Tehnici cantitative: analiza pe perechi de date, analiza perechilor secundare, analiza statistică, analiza costurilor.

Tehnici calitative: analiza comparațiilor relative, analiza tendințelor, analiza clasamentului, interviuri.

Elementele de comparație - sunt caracteristici specifice ale tranzacționării și ale proprietății, care determină diferențele dintre prețurile proprietăților imobiliare comparabile.

Elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: dfrepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non- imobiliare ale proprietății. Aceste

elemente acoperă toți factorii semnificativi ce trebuie luați în considerare, dar totodată pot fi relevante și elemente comparabile suplimentare cum ar fi restricțiile legislative. Pentru aceste elemente de comparație nu există o limită , deoarece poate fi adăugat oricând un alt rând în grila datelor de piață, aferent unui element de comparație adițional, dacă piața recunoaște că acel element influențează prețul de vânzare.

Succesiunea aplicării ajustărilor - ordinea în care se aplică ajustările asupra prețurilor tranzacțiilor imobiliare comparabile este determinată de datele de piață și de analiza făcută de către evaluator.

Totuși succesiunea acestora vizează două categorii de ajustări specifice: ajustări specifice tranzacționării care cuprind: dreptul de proprietate transmis, condiții de finanțare, condiții de vânzare, cheltuielile necesare imediat după vânzare, condiții de piață și ajustări specifice proprietății care cuprind: ajustarea pentru localizare, ajustarea pentru caracteristici fizice, ajustarea pentru caracteristici economici, ajustare pentru utilizare, ajustare pentru componentele non- imobiliare ale proprietății. Prima categorie de ajustări se aplică în general în ordinea prezentată mai sus, iar a doua categorie se aplică doar după efectuarea ajustări specifice tranzacționării, dar fără o ordine impusă.

Selectarea concluziei asupra valorii

În selectarea concluziei asupra valorii evaluatorul trebuie să ia în considerare două aspecte importante:
- existența, cu certitudine, a concordanței între valoarea estimată și scopul evaluării și corelarea valoarii estimate cu valorile obținute prin alte abordări în evaluare;
- diferențele existente referitoare la drepturile de proprietate transferate în cadrul tranzacțiilor proprietăților comparabile.

Selectarea concluziei asupra valorii reprezintă ultima etapă a abordării prin piață. Astfel că apar mai două sau mai multe valori rezultate, în funcție de numărul proprietăților imobiliare comparabile incluse în analiză, iar evaluatorul trebuie să exprime o concluzie privind prețul cel mai probabil al proprietății subiect, luând in considerare punctele forte și punctele slabe ale fiecărui rezultat obținut. Concluzia asupra valorii poate fi exprimată sub forma unei singure valori sau a unui interval de valori.

Raportul de evaluare evidențiază în mod clar raționamentul prin care evaluatorul a ajuns la acea concluzie.

Grila datelor de piata este urmatoarea:

			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	Grila datelor de piata				
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Ajustari specifice tranzactionarii						
1	Pret chirie oferta/tranzactie (Euro/mp)		10.00	11.00	10.00	8.33
	Tipul		oferta	oferta	oferta	oferta
	Cuantum ajustare %		-5%	-10%	-10%	-5%
	Cuantum ajustare (Euro/mp/lună)		-0.50	-1.10	-1.00	-0.42
	PRET AJUSTAT (Euro/mp/lună)		**9.50**	**9.90**	**9.00**	**7.91**
2	**Dreptul de proprietate transmis**	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp/lună)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp/lună)		**9.50**	**9.90**	**9.00**	**7.91**
3	**Restrictii legale**	fara	fara	fara	fara	fara
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp/lună)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp/lună)		**9.50**	**9.90**	**9.00**	**7.91**
4	**Conditii (termeni) de finantare**	normale	normale	normale	normale	normale
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp/lună)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp/lună)		**9.50**	**9.90**	**9.00**	**7.91**
5	**Conditii de vanzare (motivatia)**	independent	independent	independent	independent	independent
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp/lună)		0.00	0.00	0.00	0.00

	PRET AJUSTAT (Euro/mp/lună)		9.50	9.90	9.00	7.91
6	**Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare**	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp/lună)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp/lună)		**9.50**	**9.90**	**9.00**	**7.91**
7	**Conditii de piata**	Mar-25	la data evaluarii	la data evaluarii	la data evaluarii	la date evaluarii
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp/lună)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp/lună)		**9.50**	**9.90**	**9.00**	**7.91**
	Ajustari specifice proprietatii					
8	**Localizare**	Padureni, jud. Timis	Giarmata, str. Principala	Giarmata, str. Batrana	Dumbravita, central	Dumbravita, central
	Cuantum ajustare %		-20%	-35%	-35%	-35%
	Cuantum ajustare (Euro/mp/lună)		-1.90	-3.47	-3.15	-2.77
	PRET AJUSTAT (Euro/mp/lună)		**7.60**	**6.44**	**5.85**	**5.14**
	Caracteristici fizice					
9	**Arie utila (mp)**	35.77	127.00	50.00	65.00	50.00
	Cuantum ajustare %		-20%	-10%	-10%	-10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp/lună)		-1.52	-0.64	-0.59	-0.51
10	**Nivel de finisare**	inferior	mediu	superior	mediu	mediu
	Cuantum ajustare %		-15%	-20%	-15%	-15%
	Cuantum ajustare (Euro/mp/lună)		-1.14	-1.29	-0.88	-0.77
11	**Vitrina**	nu	nu	nu	nu	nu
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp/lună)		0	0	0	0

12	Amplasare	parter	parter	parter	parter	etaj 1
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	5%
	Cuantum ajustare (Euro/mp/lună)		0.00	0.00	0.00	0.00
13	Caracteristici economice	vad comercial slab	vad comercial ridicat	vad comercial ridicat	vad comercial ridicat	vad comercial mediu
	Cuantum ajustare %		-15%	-15%	-15%	-10%
	Cuantum ajustare (Euro/mp/lună)		-1.14	-0.97	-0.88	-0.51
14	Utilizare	cabinet medical	spatiu comercial	spatiu comercial	spatiu birouri	spatiu birouri
	Cuantum ajustare %		-15%	-15%	-15%	-15%
	Cuantum ajustare (Euro/mp/lună)		-1.14	-0.97	-0.88	-0.77
15	Componente non-imobiliare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0.0%	0.0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp/lună)		0.00	0.00	0	0
	Total ajustare caracteristici fizice %		-65.0%	-60.0%	-55.0%	-45.0%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp/lună)		-4.94	-3.86	-3.22	-2.57
	PRET AJUSTAT (Euro/mp/lună)		**2.66**	**2.57**	**2.63**	**2.57**
Ajustare totala neta absoluta (Euro/mp/lună)			**-6.84**	**-7.33**	**-6.37**	**-5.34**
Ajustare totala neta procentuala (%)			-72%	-74%	-71%	-68%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro/mp/lună)			**6.84**	**7.33**	**6.37**	**5.34**
Ajustare totala bruta procentuala (%)			72%	74%	71%	68%
Cel mai mic numar de ajustari si ajustarea total bruta cea mai mica s-a efectuat pentru comparabila: D						
Chiria de piata propusa / mp:	2.57 €	(rotunjit) echivalent a		12.79 lei	curs 4,9774	
Chiria de piata propusa / lună:	91.93 €	(rotunjit) echivalent a		457.50 lei		

Documentele din care au fost preluate aceste informatii se regasesc in Anexa nr. 3.

Explicarea ajustarilor aplicate preturilor proprietatilor imobiliare

Ajustari specifice tranzactiei

Pret oferta/tranzactie – au fost aplicate ajustari pentru toate comparabilele, acestea fiind oferte si nu tranzactii. S-au aplicat ajustari negative de cuprinse intre 5% și 10% pentru Comparabilele 1, 2, 3 și 4 ajustari rezultate din discutiile telefonice directe cu proprietarii, negocierea rezultata este de 0,40-1,10 euro/mp/luna.

Dreptul de proprietate transmis – nu au fost aplicate ajustari, toate comparabilele au dreptul de proprietate deplin.

Restrictii legale – nu au fost aplicate ajustari, toate comparabilele fiind fara restrictii legale.

Conditii (termeni) de finantare – nu au fost aplicate ajustari, toate comparabilele au conditii normale de finantare.

Conditii de vanzare (motivatia) – nu au fost aplicate ajustari, toate comparabilele au conditii de vanzare independente.

Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare – nu au fost aplicate ajustari, atat proprietatea subiect cat si comparabilele nu necesita efectuarea unor cheltuieli imediate, dupa cumparare.

Conditii de piata – nu au fost aplicate ajustari, toate comparabilele fiind valabile la data evaluarii.

Ajustari specifice proprietatii

Localizare – Toate Comparabilele au fost ajustate negativ cu procente între 20-35%, fiind amplasate in zone considerate superioare prin prisma localizării fata de proprietatea subiect.

Arie utila – Toate Comparabilele au fost ajustate negativ, avand suprafata utila mai mare decat proprietatea subiect, astfel fiind considerate superioare comparativ cu aceasta.

Nivel de finisare – Toate Comparabilele au fost ajustate negativ, având nivel de finisare superior, considerate superioare fata de proprietatea subiect, care are un nivel de finisare mediu.

Vitrina – Nu au fost aplicate ajustari, Comparabilele și proprietatea subiect nu beneficiază niciuna de vitrină.

Amplasare – Comparabila 4 a fost ajustată pozitiv, fiind amplasata la etajul 1, considerat un dezavantaj prin prisma unui spatiu comercial/de servicii.

Caracteristice economice – Toarte Comparabilele au fost ajustate negativ, având un vad comercial ridicat sau mediu, superior față de proprietatea subiect, care are un vad comercial slab.

Utilizare – Toate Comparabilele au fost ajustate negativ, având utilizare fie de spatii comerciale, fie de spatii de birouri, considerate superioare proprietatii subiect, care are utilizare de cabinet medical.

Componente non-imobiliare – nu au fost aplicate ajustari, toate comparabilele fiind lipsite de componente non-imobiliare.

Cel mai mic numar de ajustari si ajustarea totala bruta cea mai mica s-a efectuat pentru **comparabila 4**.

Chiria de piata a proprietatii supuse evaluarii, rezultata prin Abordarea prin piata folosind comparatia directa – analiza pe perechi de date, este de **91,93 EUR/lună** echivalentul a **457,50 Lei/lună**.

*Valorile au fost calculate utilizând o chirie obtenabilă de **2,57 Euro/mp/lună (echivalent a 12,79 Lei/mp/lună).**

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit- este descrisă ca parte a procesului sistematic de evaluare, dar metodele, tehnicile și procedurile utilizate în abordare, reprezintă mijloace analitice, cu scop general, aplicabile în evaluarea proprietăților generatoare de venit.

Principiul de bază al abordării prin venit este că un investitor mediu nu va plăti, pentru achiziționarea unei proprietăți imobiliare, mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective.

Partea integrată a abordării prin venit, o reprezintă, adesea, analiza informațiilor legate de cost și vânzări, iar tehnicile de capitalizare sunt frecvent utilizare în abordarea prin piață și în abordarea prin cost.

Relațiile cu principiile evaluării

Anticiparea
- este un principiu fundamental în abordarea prin venit.
- valoarea este creată de speranța obținerii unor câștiguri în viitor, deci poate fi definită ca fiind valoarea prezentată tuturor drepturilor asupra acestor viitoare beneficii.
- totalitatea metodelor de capitalizare a venitului, a tehnicilor și procedurilor aferente încearcă să ia în considerare beneficiile viitoare anticipat și să estimeze, prin actualizare, valoarea lor prezentă.

Schimbarea
- reprezintă modul în care anumite implicații pot afecta valoarea proprietății generatoare de venit.
- pentru a analiza implicațiile asupra măririi valorii proprietății imobiliare, evaluatorul analizază cu atenție estimările investitorului privind schimbările în nivelul veniturilor generate, previzionează cheltuielile necesare asigurării venitului, precum și creșterile sau descreșterile probabile în valoarea proprietății imobiliare.

Substituția
- este principiul care rezultă din funcționarea pieței și furnizează elemente pentru estimarea veniturilor și cheltuielilor generate de proprietate, pentru alegerea și estimarea ratelor de actualizare/ capitalizare adecvate proprietății subiect.
- prețul, chiria și randamentul capitalului investit aferente proprietății imobiliare subiect sunt determinate de prețul, chiria și randamentul capitalului investit aferente proprietății imobiliare similare (comparabile).

Ofera și cererea
- principiul cererii și ofertei și conceptul strâns legat de acesta al concurenței pe piață, sunt relevante și foarte utile în previziunea viitoarelor beneficii și în estimarea ratei rentabilității în abordarea prin venit.

Echilibrul
- are o semnificație importantă în estimarea veniturilor previzionate în abordarea prin venit;
- un echilibru eficient crește și menține valoarea, cum ar fi cel între amplasamentul pe care este edificată o construcție și tipul proprietății;

Factorii externi
- pot influența negativ sau pozitiv valoarea proprietății imobiliare generatore de venit;

- modul în care tipul de factori externi influențează o clădire administrativă sau o proprietate utilizată pentru producție industrială, este același cu cel al unei locuințe unifamiliale sau a unui boc de spatii adiministrative.

Aplicabilitate și limitări.

Drepturi de proprietate evaluate

Rareori dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare generatoare de venit este deținut integral și individuală de o singură persoană. Un investitor poate deține un titlu de drept de proprietate asupra unor proprietăți imobiliare în mod individual, ca acționar într-o socitate pe acțiuni sau ca asociat într-o altă formă de asociere.

În orice raport de evaluare vor fi menționate câteva elemente clar evidențiate, de aceea este important ca atât clientul cât și evaluatorul să stabilească de la început ceea ce va fi evaluat, data la care se efectuează evaluarea și alți termeni de referință ai evaluării. Clientul poate solicita evaluarea în diferite ipoteze: renovare, reabilitare a zonei sau a proprietăți, pentru definitivarea unei construcții, ș.a.

Valoarea de piață și valoarea de investiție.

- valoarea de piață- este obiectivă, impersonală și detașată de investitor
- pentru estimarea acestei valori, evaluatorul că toate informațiile și ipotezele reflectă situația pieței și motivațiile unui investitor tipic de pe piață, acesta fiind decis privind achiziționarea proprietății imobiliare, la data evaluării;
- valoarea de investiție- este fundamentată pe criteriile subiective aferente unui investitor, a proprietarului proprietății imobiliare sau a unui potențial proprietar pentru o anumită investiție sau pentru scopuri de exploatare specifice.

Totuși valoarea de piață și cea de investiție pot coincide atunci când criteriile de investiție ale unui investitor sunt tipice pieței pentru tipul de proprietăți în discuție.

Procedura

Evaluatorul poate utiliza două metode de evaluare a unei proprietăți imobiliare prin abordarea prin venit, când acestea sunt generatoare de venituri, ele sunt bazate pe capitalizarea venitului.

Metoda capitalizării venitului- capitalizarea directă în care un venit anual se împarte la o rată de venit sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii.

Metoda fluxului de numerar actualizat- analiza DCF în care se iau în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală (din revânzare), care sunt apoi convertite în valoare a proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată a rentabilității sau prin aplicarea unei rate totale care reflectă schema de evoluție a venitului, modificarea valorii proprietății în timp și rata rentabilității.

Înaintea aplicării oricărei tehnici de capitalizare, evaluatorul va face trecerea de la venitul brut potențial la venitul net din exploatare prin parcurgerea unor etape:

- analiza datelor legate de veniuturile și cheltuielile proprietății imobiliare subiect și ale celor comparabile;
- estimarea venitului brut potențial al proprietății imobiliare subiect;
- estimarea ratei de de neocupare și pierderile din necolectarea chiriilor;

- determinarea venitului brut efectiv al proprietății imobiliare subiect;
- estimarea cheltuielilor totale de exploatare a proprietății imobiliare subiect;
- înregistrarea venitului net din exploatare;
- estimarea valorii proprietății imobiliare subiect prin abordarea prin venit aplicând una dintre cele două tehnici.

Ambele metode folosesc date de piață, ele trebuie să reflecte optica unui investitor asupra valorii de piață, atât metoda de capitalizare directă cât și metoda fluxului de numerar pot produce indicații similare ale valorii dacă evaluatorul dispune de informații adecvate și le utilizează în mod corespunzător.

Analiza veniturilor și cheltuielilor

În aplicarea abordării prin venit, estimarea venitului așteptat a fi generat de către proprietatea imobiliară, trebuie bine argumentată.

Principiul anticipării în aplicarea abordării prin venit este fundamental, deoarce evaluatorul ia în considerare venitul previzionat, generat în viitor prin exploatarea proprietății, chiar dacă inițial face analize ale nivelului curent al venitului. De aici putem deduce că venitul istoric și curent sunt semnificative, dar direcția și shema evoluției venitului previzionat sunt esențiale pentru aplicarea metodei capitalizării directe și a fluxului de numerar actualizat.

În abordarea prin venit evaluatorul poate converti în valoare a proprietății imobiliare diferitele tipuri de venit, în funcție de metoda aplicată, cum ar fi:

- venitul brut potențial
- venitul brul efectiv
- venitul net din activitatea de exploatare
- fluxul de numerar care revine capitalului propriu.

O parte sensibilă și crucială a abordării prin venit este previziunea venitului, acestea trebuie să fie cât mai credibilă deoarece pot rezulta diferite valori.

Evaluatorul poate obține informații pertinente despre venituri și cheltuieli prin inspecția directă și analiza ariilor de piață:

- investighează vânzările comparabile și chiriile proprietăților imobiliare comparabile generatoare de venit, de același tip și de pe aceeași piață;
- verifică veniturile curente și cele recente, pierderile, din neocuparea și neîncasarea chiriilor, precum și cheltuielile tipice de exploatare în cazul investițiilor imobiliare;
- analizază evoluția de creștere sau de scădere a valorii diferitelor tipuri de proprietăți, din cadrul informațiile publicate referitoare la valorile proprietățile imobiliare pe parcursul câtorva ani anteriori;
- intervievează Proprietari și chiriasii care pot furniza informații despre chirii și cheltuieli;
- contactează creditorii pentru furnizarea unor informații financiare referitoare la creditare;
- chestionează periodic anunțurile de mică publicitate pentru furnizarea informațiilor despre contracte de închiriere, etc.

Stocarea veniturilor și cheltuielilor aferente proprietăților imobiliare comparabile în ordine cronologică și pe tipuri de proprietăți facilitează utilizarea în estimarea cheltuielilor unei proprietăți imobiliare similare. Acestea sunt convertite utilizând criterii de comparație uzuale, în scopul efectuării analizei.

Pentru estimarea capacității unei proprietăți imobiliare de a genera venit, evaluatorul va porni de la venitul net din exploatare așteptat.

Evaluatorul va estima veniturile și cheltuielile după analiza următoarelor elemente:
- istoricul veniturilor și cheltuielilor aferente proprietății imobiliare subiect;
- istoricul veniturilor și cheltuielilor aferente proprietății imobiliare comparabile;
- contractele de închiriere închiriate recent, cele propuse a fi încheiate și nivelurile chiriilor cerute pentru proprietatea imobiliară subiect și pentru proprietățile competitive;
- gradul de ocupare pentru proprietatea imobiliară evaluată și pentru cele comparabile;
- cheltuielile cu managementul proprietății imobiliare subiect și a celor comparabile;
- modificările previzionate în impozite, cheltuieli cu energia și alte cheltuieli de exploatare.

După ce evaluatorul a realizat analiza complevă a proprietății imobiliare subiect și a informațiilor de pe piață, poate elebora variante de previzionare a venitului net din exploatare pentru proprietatea respectivă.

Capitalizarea directă- este o metodă utilizată pentru a converti într-un singur pas venitul dintr-un singur an într-o indicație a valorii proprietății prin utilizarea uneia dintre cele două proceduri:
1. Prin împărțirea venitului estimat cu o rată de capitalizare adecvată acestui tip de venit, sau
2. Prin înmulțirea venitului estimat cu un factor corespunzător (multiplicator al venitului).

Capitalizarea directă se bazează pe venitul brut, potențial, venitul brul efectiv, venitul net din exploatare, profit net, venitul aferent creditului ipotecar, venitul generat de teren sau cel generat de construcții.

Rata de capitalizare- trebuie să corespundă fluxului de venit selectat, asemeni factorului multiplicator, și poate fi: rata totală de capitalizare, rata de capitalizare a creditului, rata de capitalizare a capitalului propriu, rata de capitalizare a terenului, rata de capitalizare a construcțiilor.

Atât ratele de capitalizare cât și multiplicatorii utilizați în capitalizarea directă sunt obținuți din date de piață, de aceea se extrag din informații privind proprietăți imobiliare care reprezintă aceeași raportare cheltuieli/ venit, valoare teren/ construcții, caracteristici ale riscului asociat și previziuni de fluctuație a venitului și valorii proprietăților, de-a lungul perioadei tipice de investiție.

Estimarea ratei totale de capitalizare

Metoda capitalizării directe poate fi aplicată oricărui tip de proprietate asupra proprietății imobiliare, care generează un flux de venituri din exploatare, deși cel mai întâlnit tip de proprietate întâlnit în evaluare este dreptul absolut care beneficiază de cele trei atribute: posesie, folosință și dispoziție.

Având la bază informații de piață adecvate, tehnicile acceptate pentru estimarea ratei totale de capitalizare, inclus următoarele:
- obținerea din vânzări;
- obținerea din multiplicatorii venitului brut efectiv și din ratele venitului net;
- alte tehnici: rata medie ponderată a componentelor credit și capital propriu, rata medie ponderată a componentelor teren și construcții, rata de acoperire a datoriei, tehnicile de actualizare- formula ratei de actualizare și a ratei modificării venitului sau valorii proprietății.

Rata totală de capitalizare poate fi determinată și prin alte tehnici cum ar fi rata totală de acoperire a creditului și tehnicile de actualizare prin metoda fluxului de numerar acualizat,

deși acestea pot estima rata toalală sau susțin ratele derivate din vânzările de piață, în evaluare nu sunt considerate de-o relevanță primară.

Obținerea ratei totale de capitalizare din vânzări comparabile

Evaluatorul poate estima rata totală de capitalizare din vânzări comparabile prin împărțirea venitului din exploatare la prețul de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, doar după și dacă sunt îndeplinite următoarele cerințe:
- informațiile selectate din rândul proprietăților comparabile au aceleași caracteristici fizice cu cele ale proprietății subiect (în cazul existenței unor diferențe semnificative a proprietății comparabile, importanța acordată este mai mică și poate duce chiar la eliminare);
- evaluatorul deține suficiente informații privind tranzacțiile de proprietăți comparabile (prețul tranzacțiilor, așteptările viitoare de pe piață, veniturile și cheltuielile estimate, tendințele valorii, condițiile de finanțare și de piață de la data încheierii tranzacției);
- venitul din exploatare calculat pentru determinarea ratei este același pentru toate proprietățile comparabile ca și pentru proprietatea subiect;
- prețurile de tranzacție ale proprietăților comparabile nu sunt infuențate de anumite condiții de finanțare specifice sau de conjunctura pieței;
- dacă există diferențe între proprietatea subiect și proprietățile comparabile, se aplică ajustări-separat de procesul calculării ratei totale de capitalizare și trebuie să se bazaze pe dovezile de piață.

Putem concluziona că rata de capitalizare aleasă de către evaluator depinde de raționamentul său profesional asupra diferențelor pentru proprietatea subiect evaluată și fiecare dintre proprietățile comparabile. În cazul identificării unor diferențe între proprietatea imobiliară subiect și o proprietate comparabilă, evaluatorul este cel care apreciază dacă rata de capitalizare pentru proprietatea subiect este sau nu inferioară sau superioară ratei proprietății comparabile.

Estimarea ratei totale de capitalizare utilizând multiplicatorii venitului brut efectiv

Rata totală de capitalizare poate fi obținută și prin calculul multiplicatorului venitului brut dacă este ajustat în funcție de o rată a venitului brut. Această obțiune este aplicată când rata totală de capitalizare nu poate fi obținută în mod direct din datele disponibile privind vânzările comparabile, deoarece nu îndeplinesc cerințele necesare, dar pot fi utilizate informații credibile privind venitul brut estimat aferent tranzacțiilor încheiate.

Fundamentarea multiplicatorului venitului brut efectiv depinde de măsura în care sunt îndeplinite cerințele de compatibilitate între proprietăți.

Multiplicatorul venitului brut și multiplicatorul chiriei brute

Multiplicatorul venitului brut calculat din date de piață necesită disponibilitatea vânzărilor proprietăților care au fost închiriate la momentul vânzării sau ar fi fost închiriate într-o perioadă scurtă de timp.

Raportul dintre prețul de vânzare și venitul brut anual la momentul vânzării/ previzionat de-a lungul primului an/ previzionat pe parcursul câtorva ani de deținere a proprietății, reprezintă *multiplicatorul venitului brut.*

Aplicarea multiplicatorilor venitului brut, în evaluare, se efectuează doar dacă sunt îndeplinite câteva condiții importante cum sunt:

În funcție de caracteristicile fizice, de localizare și de nivelul investițiilor proprietățile analizate trebuie să fie comparabile cu proprietatea subiect, iar apoi între ele, deoarece pot avea rate ale cheltuielilor de exploatare total diferite, deși au multiplicatori similari sau identici, deci dovedidu-se a fi incomparabile în aceste scopuri;

O parte a venitului, din cadrul multiplicatorului venitului brut, poate proveni din închirierea proprietății, dar și din alte surse; cu alte cuvinte trebuie să menționăm că multiplicatorul chiriei brute trebuie să fie aplicat venitului provenit doar din chirie;

Pentru calculul multiplicatorului aferent unei comparabile, evaluatorul va utiliza informații de venit similare, acestea trebuie utilizate doar în cadrul analizei pentru a produce rezultate reale chiar dacă prețul de vânzare poate fi împărțit fie la venitul brut efectiv, fie la cel potențial. Altfel spus evaluatorul va selecta forma de venit în funcție de disponibilitatea informațiilor de pe piață și de scopul analizei, utilitatea diverselor forme de venit fiind dovedită și în diferite studii de evaluare.

Ca o concluzie a celor analizate mai sus putem spune că multiplicatorul venitului poate fi aplicat strict pe aceeași bază pe care a fost calculat: multiplicatorul venitului bazat pe venitul brut efectiv poate fi utilizat doar pentru venitul brut efectiv al proprietății subiect, multiplicatorul venitului bazat pe venitul brut potețial poate fi utilizat doar pentru venitul brut potențial al proprietății subiect, ș.a.

In cadul prezentei lucrari abordarea prin venit nu a fost considerata relevanta in vederea stabilirii chiriei de piață obtenabile.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost ca și celelalte abordări din evaluare se bazează pe comparația datelor de piață.

În cadrul abordării prin cost valoarea proprietății imobiliare subiect este dată de suma dintre valoarea și cea aconstrucțiilor aferente acestuia, luându-se în considerarea și profitul dezvoltatorului imobiliar. Atunci când poate fi aplicată, aboradarea prin cost, reflectă gândirea participanților de pe piață, prin admiterea faptului că aceștia recunosc relația dintre valoare și cost.

Prin aplicarea abordării prin cost, evaluatorul estimează diferența pe care o percepe un cumpărător între construcția aferentă proprietății subiect și o construcție nou edificată, având utilitate optimă.

Din punctul de vedere al procedurii, pentru a obține o indicație a valorii dreptului absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare subiect, evaluatorul va estima costul de construire al unui substituit al construcției existente, estimat la data evaluării, (inclusiv costurile directe, indirecte și profitul antreprenorial adecvat) din care va scădea toate deprecierile acesteia, iar apoi va adăuga, la rezultatul obținut valorea amplasamentului.

Prin aplicarea abordării prin cost se realizează o defalcare teoretică a proprietății imobiliare pe componentele sale- teren și construcție, și spunem teoretic că deoarece participanții pe piață vând, de fapt, drepturi asupra proprietății imobiliare.

In cadul prezentei lucrari nu am folosit abordarea prin cost deoarece abordarea prin cost nu este adecvata in cazul cabinetelor medicale date spre inchiriere.

Capitolul VII – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Analiza rezultatelor

Scopul evaluărilor este de a răspunde cerințelor clienților privind valoarea dreptului lor de proprietate asupra proprietății imobiliare.

Pentru a răspunde acestei cerințe, evaluatorul parcurge anumiți pași ai procesului de evaluare: identifică problema de evaluare, stabilește termenii de referință ai evaluării, culege datele necesare și descrie proprietatea imobiliară subiect, analizează piața și cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare subiect, aplica abordarea valorii definite pentru a estima valoarea proprietății prin utilizarea informațiilor de piață disponibile, curente și previzionate.

În evaluarea proprietăților imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre cele trei abordări aplicabile și recunoscute ale valorii: abordarea prin piață, abordarea prin cost și abordarea prin venit. În condiții ideale, atunci când sunt aplicate pentru evaluarea aceleiași proprietăți imobiliare, pe baza acelorași premise ale evaluării, conduc la același rezultat sau la rezultate apropiate ca valoare, însă pot conduce și la obținerea unor rezulate diferite privind valoarea proprietății imobiliare evaluate.

Analiza rezultatelor

Deseori, în evaluarea unei proprietăți, evaluatorul va analiza minim două rezultate privind valoarea proprietății, aceste rezultate pot diferite , deșii au fost obținute și prin aplicarea unei singure abordări în evaluare. Soluționarea diferențelor între rezultatele privind valoarea proprietăților este realizată de către evaluator: poate opta pentru soluționarea lor în cadrul etapei de aplicare a abordării respective sau în cadrul etapei de analiză a rezultatelor, când revizuiește întregul proces de evaluare atâta timp cât se menține integritatea fiecărei abordări în evaluare.

Evaluatorul analizează rezultatele obținute în urma aplicării abordării valorii prin verificarea procesului de evaluare aplicat, a informațiilor disponibile, a tehnicilor de analiză a acestora și a judecatei aplicate care a condus la raționamente coerente. Reverifică autenticitatea și pertinența datelor utilizate, definiția valorii, drepturile identificate asupra proprietății imobiliare, ipotezele și ipotezele speciale asumate pentru a apreciea dacă metodele și tehnicile de evaluare utilizate sunt în corespondență cu aceste elemente de analiză.

Analiza rezultatelor evaluării unei proprietăți imobiliare reprezintă o revizuire a concluziilor a abordărilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a proprietăți imobiliare subiect.

Criterii de analiză a rezultatelor

În etapa de analiză a rezultatelor este foarte importantă pregătirea, experiența și raționamentul profesional al evaluatorului, acesta analizează logic și cu atenție toate procesele care conduc la fiecare rezultat privind valoarea. Criteriile care îl conduc pe evaluator la formularea unei concluzii finale, clară și bine fundamentată asupra valorii proprietății imobiliare subiect sunt adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare.

1. Adecvarea

- adecvarea unei abordări și în cadrul acesteia, a unei metode sau tehnici de estimare a valorii este în mod frecvent corelată direct cu tipul proprietății și cu viabilitatea acesteia pe piață;
- este important de reținut rezultatul privind valoarea obținută prin aplicarea celei mai adecvate abordări nu trebuie să fie neaparat identică cu concluzia asupra valorii stabilită pe baza celei mai relevante abordări în evaluare;

2. Precizia
- precizia unei evaluări este legată de încrederea pe care o are evaluatorul privind acuratețea cu care au fost folosite datele/ informațiile, procedurile și tehnicile de analiză a acestora aplicate, precum și în abordările de evaluare utilizate;

3. Cantitatea
- calitatea și relevanța rezultatului privind valoarea determinată prin aplicarea unei abordări în evaluare sunt influențate de adecvare și preciezie;
- dacă informațiile sunt precise, dar insuficiente poate determina o concluzie asupra valorii lipsită de fundament;

Adecvarea și precizia sunt două criterii care trebuie analizate în corelație cu cantitatea informațiilor despre o anumită comparabilă sau o anumită abordare.

Criterii de analiză a rezultatelor in cazul abordarii prin piata

1. Adecvarea
- un grad ridicat de adecvare avand in vedere tipul proprietății, scopul prezentului raport și cu viabilitatea acesteia pe piață;
- pornind din premisa pricipală a tehnicilor utilizate în abordarea prin piață este aceea că "valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților imobiliare comparabile", aceasta abordare este cea mai indicata atunci cand pot fi identificate si verificate suficiente tranzactii.

2. Precizia
- informatiile au fost extrase din oferte analizate critic, cu toate aceste pot exista anumite informatii neprezentate in acestea, informatii la care evaluatorul nu a avut acces;

3. Cantitatea
- avand in vedere numar de tranzactii avut la dispozitie, cantitatea informatiilor este considerata ca fiind suficienta, se poate determina o concluzie asupra valorii.

Concluzia asupra valorii

Valorile estimate pentru imobilul evaluat, situat în loc. Pădureni, nr. 217, jud. Timiș, descrise in cuprinsul raportului de evaluare, sunt urmatoarele:

- Abordarea prin piata – analiza pe perechi de date – **91,93 EUR/lună** respectiv **457,50 Lei/lună.**

* *Valorile au fost calculate utilizând o chirie obtenabilă de* **2,57 Euro/mp/lună (echivalent a 12,79 Lei/mp/lună)**

Analizand criteriile de analiza a rezultatelor prin prisma criteriilor de adecvare și precizie, analizate în corelație cu cantitatea informațiilor, consider cea mai adecvata abordare ca fiind **Abordarea prin piață**.

In urma aplicarii abordarilor prezentate si descrise in prezentul raport de evaluare si a analizei rezultatelor asupra valorii, am stabilit chiria de piata a proprietății imobiliare situata in loc. Pădureni, nr. 217, jud. Timiș, din proprietatea Comunei Pădureni - domeniul public, ca fiind de:

91,93 EUR/lună, echivalent a 457,50 Lei/lună

*Valorile au fost calculate utilizând o chirie obtenabilă de:
2,57 Euro/mp/lună (echivalent a 12,79 Lei/mp/lună)

Mita Dan

evaluator autorizat EPI

Membru titular ANEVAR

ANEXA 1 – FOTOGRAFII



Anexa 2 – Localizare

Proprietatea evaluata se afla situata in comuna Pădureni, jud. Timis



Sursa: Google Maps / Eterra – ANCPI

Anexa 3 – Imformatii extrase din piata



Postat 15 iulie 2023

Spatiu Comercial,Giarmata Mare,str.Principala,127mp utili

10 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma | Vanzare/Inchiriere-Inchiriere | Suprafata utila 127 m²

DESCRIERE

Va oferim spre inchiriere Spatiu Comercial,Giarmata Mare,str.Principala,127mp utili,terasa amenajata,echipat si utilat complet,camera frigorifica.
Domenii de activitate care se pot desfasura in acest spatiu: Patiserie,brutarie,Fast-food,pervitii de catering,etc.

Pret:10euro\mp negociabil

ID: 25871810 Vizualizări: 33 Raportează

FIRMA

Aci Astra Enterprise SRL
Pe OLX din iunie 2023
Activ de 13 luile 2023

075 830 7483

Trimite mesaj

Mai multe anunturi ale acestui vanzător >

LOCALIZARE

Giarmata,
Timiș

DETALII FIRMĂ

Nume firmă: Aci Astra Enterprise SRL
CUI: 44337050
Număr de telefon: 0758307483

Arată mai multe

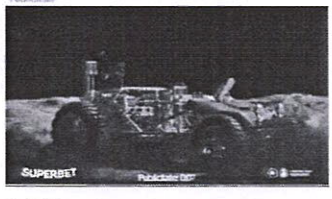
DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către o firmă.

In calitate de consumator sunteți activități pe care le fac

Arată mai multe

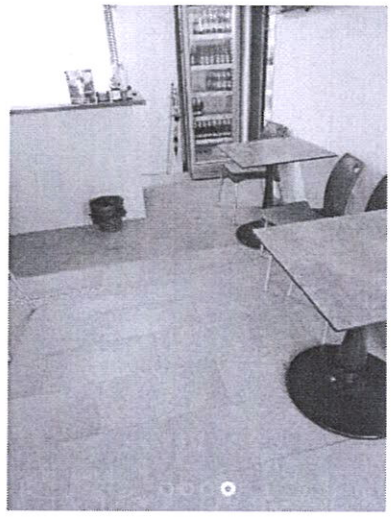
Publicitate



PUBLICITATE



https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-Pădureni-mare-str-principala-127mp-utili-IDhn9Ah.html



PRIVAT

SBIOOU

Bun

Majoritatea cumpărătorilor sunt satisfăcuți de experiența cu acest utilizator

Cum funcționează rating-urile?

Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

Intră în cont / Cont nou

Sună vanzatorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Închiriez spațiu comercial

550 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Ferspana fisica | Stare: Utilizat

DESCRIERE

Închiriez spatiu comercial 50m cu utilitati in functiune se pretează pentru birou,farmacie,cabinet medical,parfumi etc.

LOCALIZARE

Giarmata,

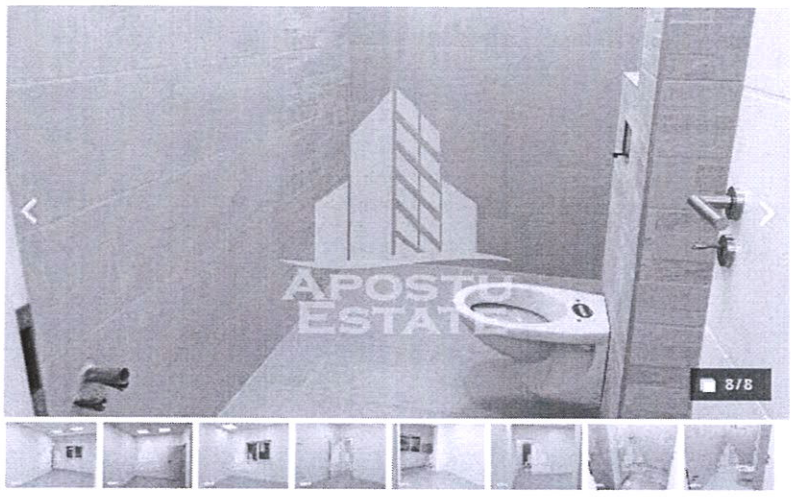
DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe

Publicitate

https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-IDhl1LF.html



Paliuc Alexandru
Agenție
0728 460 455

Spatiu comercial nou, SAD, 65 mp, Dumbravita

650 €

Dumbravita, Dumbravita, Timiș

Propune un pret

Prezentare generală

Suprafață	65 m²	Destinatia proprietatii	Cere informații
Etaj	Cere informații	Tip clădire	Cere informații
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	Cere informații	Liber de la	Cere informații

Descriere

APOSTU ESTATE va propune spre inchiriere spatiu comercial, SAD, de 65 metri patrati utili, nouconstruit, in Dumbravita Kaufland.
Spatiul se desfesoare pe o suprafata de 65 mp astfel:
- incapere si grup sanitar propriu;
- incapere openspace cu acces din strada;

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest spatiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs.
Mulțumesc!

Trimite mesajul

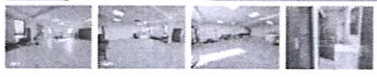
Salvați anunțul

Raportează



https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-nou-sad-65-mp-dumbravita-IDwxPK.html





Leonard Leucuta
Agenție
0727 677 856

Nume*
Email*
+40 Număr de telefon
Am nevoie de mai multe infor...
Sunt interesat(ă) de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs.
Mulțumesc!

Administratorul acestei date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Spatiu pentru birouri, locatie excelenta | Dumbravita

Strada Olimp, Dumbravita, Dumbravita, Timis

750 €

Propune un preț

Prezentare generală

Suprafață	90 m²	Destinatia proprietatii	Cere informații
Etaj	Cere informații	Tip clădire	Cere informații
Stare	Cere informații	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	Cere informații	Liber de la	Cere informații

Raportează

Dezmembrari auto - Dezma® Auto
Reducere de pana la 45% - Piese Auto din Dezmembrari
Experienta de peste 15 ani in piata de Piese Auto din Dezmembrari Romania

Descriere

District Real Estate va propune spre inchiriere un spatiu, potrivit pentru diferite domenii de activitate, situat in zona Dumbravita. Spațiul de închiriat este situat într-o zonă centrală și accesibilă, oferind ușurință în legătură cu transportul public și acces rapid la principalele artere de circulație. În apropiere se află restaurante, cafenele, magazine, mijloace de transport în comun și alte facilități, creând un mediu convenabil pentru angajați și clienți.

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-pentru-birouri-locatie-excelenta-dumbravita-IDvzhL.html

Anexa 4 – Documentatie primita de la client

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Deta

ANCPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 405180
COPIE

Carte Funciară Nr. 405180 Padureni

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:400717

Adresa: Jud. Timis, UAT Padureni, Loc. Padureni, Nr. 217

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	405180	2.594	Teren imprejmuit; Teren intravilan , imprejmuit cu gard de plasa si gard de beton

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	405180-C1	Jud. Timis, UAT Padureni, Loc. Padureni, Nr. 217	S. construita la sol:121 mp; Dispensar uman , Sdesf=121mp,an construire 1999

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
30348 / 26/11/2021		
Act Administrativ nr. DOCUMENTATIE CADASTRALA, din 26/11/2021 emis de OCPI Timis;		
B1	Se deschide C.F. nr. 405180 /UAT Padureni In baza prevederilor Legii nr.7/1996 republicata si a regulamentului de carte funciara aprobat prin O.D.G al ANCPI nr.700/2014, care cuprinde imobilul cu nr. cad. 405180/ UAT Padureni descris in partea I, adus din CF nr. 400717 /UAT Padureni, introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara cu suprafata masurata de 2594 mp de la 3233 mp	A1
Decret nr. 0;		
B2	~~Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1~~	~~A1~~
	~~1) STATUL ROMAN~~	
	~~*OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 400717/Padureni, inscrisa prin incheierea nr. 409 din 27/09/1949; (provenita din conversia CF 2497)*~~	
B3	~~Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1~~	~~A1.1~~
	~~1) STATUL ROMAN~~	
	~~*OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 400717/Padureni, inscrisa prin incheierea nr. 409 din 27/09/1949;*~~	
Act Administrativ nr. 977 HG, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI si Hg nr. 849/2009 pentru modificarea si completarea HG 977/2002;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1, A1.1
	1) **COMUNA PADURENI**, CIF:16414785, DOMENIUL PUBLIC	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 400717/Padureni, inscrisa prin incheierea nr. 22687 din 22/08/2018;	
Act Administrativ nr. 3424 protocol de predare primire a patrimoniului public, din 26/08/2004 emis de Consiliul Local Padureni; Act Administrativ nr. 15 -HCL, din 27/08/2004 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA PADURENI; Act Administrativ nr. 1016 HG, din 29/09/2005 emis de Guvernul României; Act Administrativ nr. inventarul bunurilor ca apartin domeniul public al Comunei Padureni, din 27/08/2005 emis de -;		
B5	Se respinge prezenta cerere ca fiind fara obiect operatiunea a fst efectuata cu dosar nr. 22687/2018	A1, A1.1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 400717/Padureni, inscrisa prin incheierea nr. 8746 din 03/04/2019;	

Document care contine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 si Legii 190/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 405180 Comuna/Oraș/Municipiu: Padureni

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Neutilizabil in circuitul civil

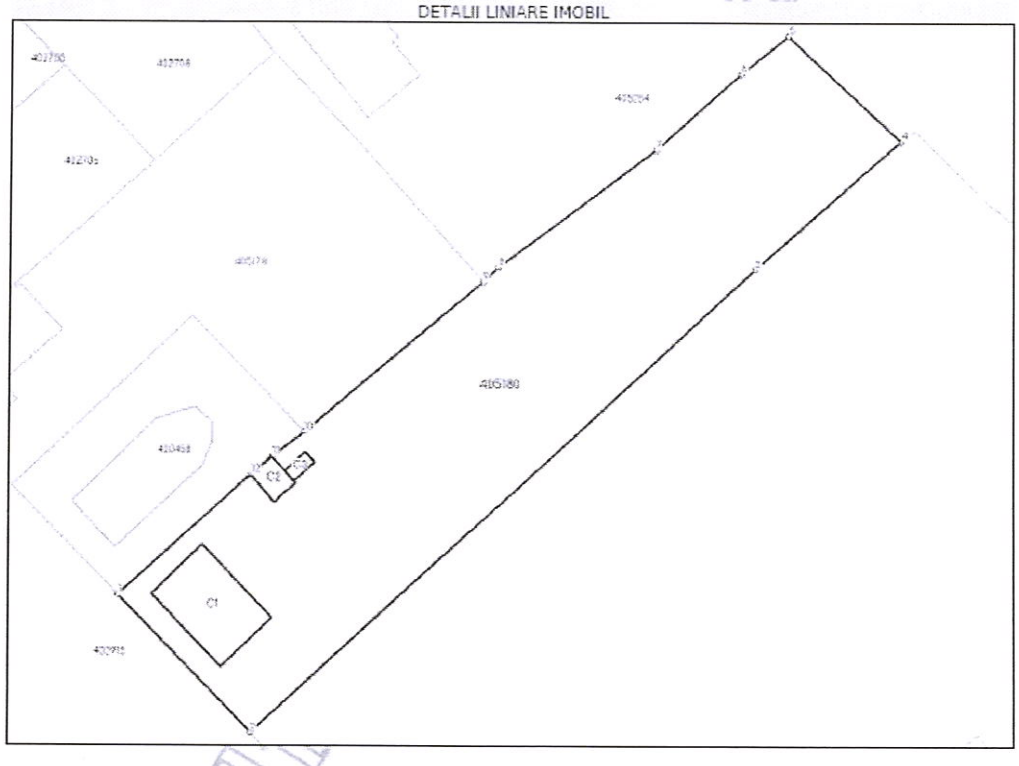
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
405180	2.594	Teren intravilan , imprejmuit cu gard de plasa si gard de beton

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	2.594	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	405180-C1	constructii industriale si edilitare	121	Cu acte	S. construita la sol:121 mp; Dispensar uman , Sdesf=121mp,an construire 1999
A1.2	405180-C2	constructii anexa	17	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:17 mp; Constructie anexa -fara acte
A1.3	405180-C3	constructii anexa	7	Fara acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:7 mp; Constructie anexa - fara acte

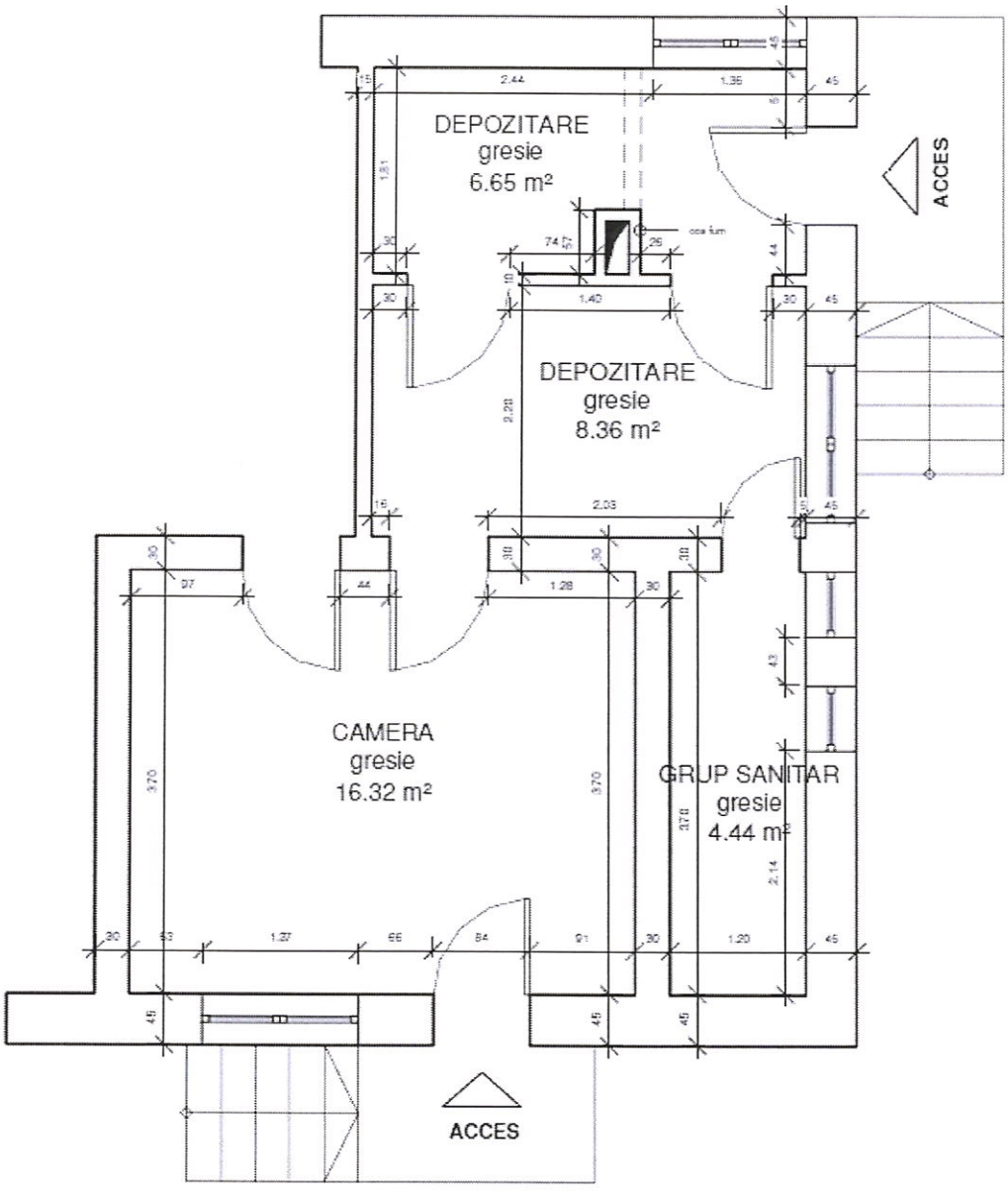
Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	25.06
2	3	89.113
3	4	25.299
4	5	20.187
5	6	7.962
6	7	14.842
7	8	25.687
8	9	2.695
9	10	30.263
10	11	5.302
11	12	3.66
12	1	23.352

xxx Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
xxxx Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil in circuitul civil


DEPOZITARE
gresie
6.65 m²
ACCES
DEPOZITARE
gresie
8.36 m²
CAMERA
gresie
16.32 m²
GRUP SANITAR
gresie
4.44 m²
ACCES