



HOTĂRÂREA Nr. 15
Din 25 martie 2026

privind închirierea spațiilor - cabinete medicale respectiv farmacie - situate în comuna Pănet, sat Pănet nr. 45, sat Berghia nr.59 Sat Sântioana de Mureș nr. 398 jud. Mureș,

Consiliul Local al comunei Pănet, întrunit în ședință ordinară în data de 25.03.2026,
Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 44/19.03.2026 a Primarului comunei Pănet;
- Raportul de specialitate nr. 45/19.03.2026 al secretarului general al comunei Pănet;
- Avizele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Pănet;

Ținând cont de prevederile:

- art.6, alin.(3), art.30, alin.(1), lit."c" din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, modificată și completată;
- art.129, alin.(2), lit."c" și alin.(6), lit."a", art. 332, art. 333, art. 334 și art. 338 din O.U.G. nr. 57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ;

În temeiul art.196, alin.(1), lit."a", coroborat cu art.139, alin.(3), lit."g" din O.U.G. nr. 57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Închiriere CABINET MEDICAL NR. 1 - spațiu destinat desfășurării activităților specifice unui cabinet medical în cadrul dispensarului medical comunal situat în comuna Pănet, sat Pănet nr. 45, jud. Mureș, în suprafață de 13,40 mp și spațiile auxiliare în folosință comună în suprafață totală de 21,06 mp., înscris în CF nr. 51927 PĂNET, sub nr. cad. 51927-C1, parte a imobilului înscris în Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Pănet la poziția 5., având valoarea de inventar de 25.232 lei, identificat potrivit anexei nr. 1a - Releveul imobilului și care constituie parte a prezentei hotărâri.

Art. 2. Închiriere CABINET MEDICAL NR. 2 - spațiu destinat desfășurării activităților specifice unui cabinet medical în cadrul dispensarului medical comunal situat în comuna Pănet, sat Pănet nr. 45, jud. Mureș, în suprafață de 21,40 mp și spațiile auxiliare în folosință comună în suprafață totală de 21,06 mp., înscris în CF nr. 51927 PĂNET, sub nr. cad. 51927-C1, parte a imobilului înscris în Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Pănet la poziția 5., având valoarea de inventar de 25.232 lei, identificat potrivit anexei nr. 1a - Releveul imobilului și care constituie parte a prezentei hotărâri.

Art. 3. Închiriere CABINET MEDICAL NR. 3 - spațiu destinat desfășurării activităților specifice unui cabinet medical în cadrul dispensarului medical comunal situat în comuna Pănet, sat Pănet nr. 45, jud. Mureș, în suprafață de 16,08 mp și spațiile auxiliare în folosință comună în suprafață totală de 21,06 mp., înscris în CF nr. 51927 PĂNET, sub nr. cad. 51927-C1, parte a imobilului înscris în Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Pănet la poziția 5., având valoarea de inventar de 25.232 lei, identificat potrivit anexei nr. 1a - Releveul imobilului și care constituie parte a prezentei hotărâri.

Art. 4. Închiriere CABINET MEDICAL DIN SAT BERGHIA - spații destinate desfășurării activităților specifice unui cabinet medical amenajat la parterul construcțiilor administrativ-sociale situate în

comuna Pănet, sat Berghia nr. 59, jud. Mureș, în suprafață de 29,34 mp și spațiile auxiliare în suprafață totală de 29,43 mp., înscrise în CF nr. 51460 PĂNET, sub nr. cad. 51460-C1, parte a imobilului înscris în Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Pănet la poziția 15., având valoarea de inventar de 504.158,41 lei, identificat potrivit anexei nr. 1b – Releveul imobilului și care constituie parte a prezentei hotărâri.

Art. 5. Închiriere CABINET MEDICAL DIN SAT SÂNTIOANA DE MUREȘ - spațiu destinat desfășurării activităților specifice unui cabinet medical, care se regăsește în cadrul dispensarului medical sătesc (punctului sanitar medical uman) situat în comuna Pănet, sat Sântioana de Mureș nr. 398, jud. Mureș, și se constituie din cabinetul medical în suprafață de 17,08 mp și spațiile auxiliare în suprafață totală de 36,14 mp., înscris în CF nr. 50483 PĂNET, sub nr. cad. 50483-C1, parte a imobilului înscris în Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Pănet la poziția 29., având valoarea de inventar de 50.250 lei identificat potrivit anexei nr. 1c – Releveul imobilului și care constituie parte a prezentei hotărâri.

Art. 6. Închiriere FARMACIE DIN CADRUL DISPENSARULUI MEDICAL DIN COMUNA PĂNET, SAT PĂNET NR. 45, JUD. MUREȘ: spațiu de vânzare în suprafață de 27,13 mp și spațiile auxiliare în suprafață totală de 50,02 mp., înscris în CF nr. 51927 PĂNET, sub nr. cad. 51927-C1, parte a imobilului înscris în Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Pănet la poziția 5., având valoarea de inventar de 25.232 lei, identificat potrivit anexei nr. 1a – Releveul imobilului și care constituie parte a prezentei hotărâri.

Art. 7. Închirierea va avea o durată de 4 ani, cu posibilitatea prelungirii contractelor la împlinirea termenului inițial, prin acordul părților, pentru durate de încă 2 ani, însă cel mult de două ori, la prețul cel mai mare ofertat, dar nu mai puțin decât chiriile stabilite în lei, pe metrul pătrat, pe lună, prin raportul de evaluare care constituie anexa prezentei hotărâri.

Art. 8. Se aprobă Studiul de oportunitate pentru închirierea imobilelor identificate la art. 1-6, conform anexei nr. 2 a prezentei hotărâri.

Art. 9. Se aprobă Raportul de evaluare privind stabilirea valorii minime a chiriei pentru imobilele identificate la art. 1-6, conform anexei nr. 3 a prezentei hotărâri.

Art. 10. Se aprobă documentația de atribuire, conform anexei nr. 4, conținând:

- a) fișa de date a procedurii;
- b) caietul de sarcini;
- c) contractul-cadru, cuprinzând clauzele contractuale obligatorii;
- d) formularele și modelele de documente ale licitației.

Art. 11. Se mandatează Primarul Comunei Pănet, prin aparatul de specialitate al primarului, pentru punerea în aplicare și ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 12. Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului – județul Mureș și se aduce la cunoștință publică prin afișare.

Președinte de ședință,
Pantea Dorel



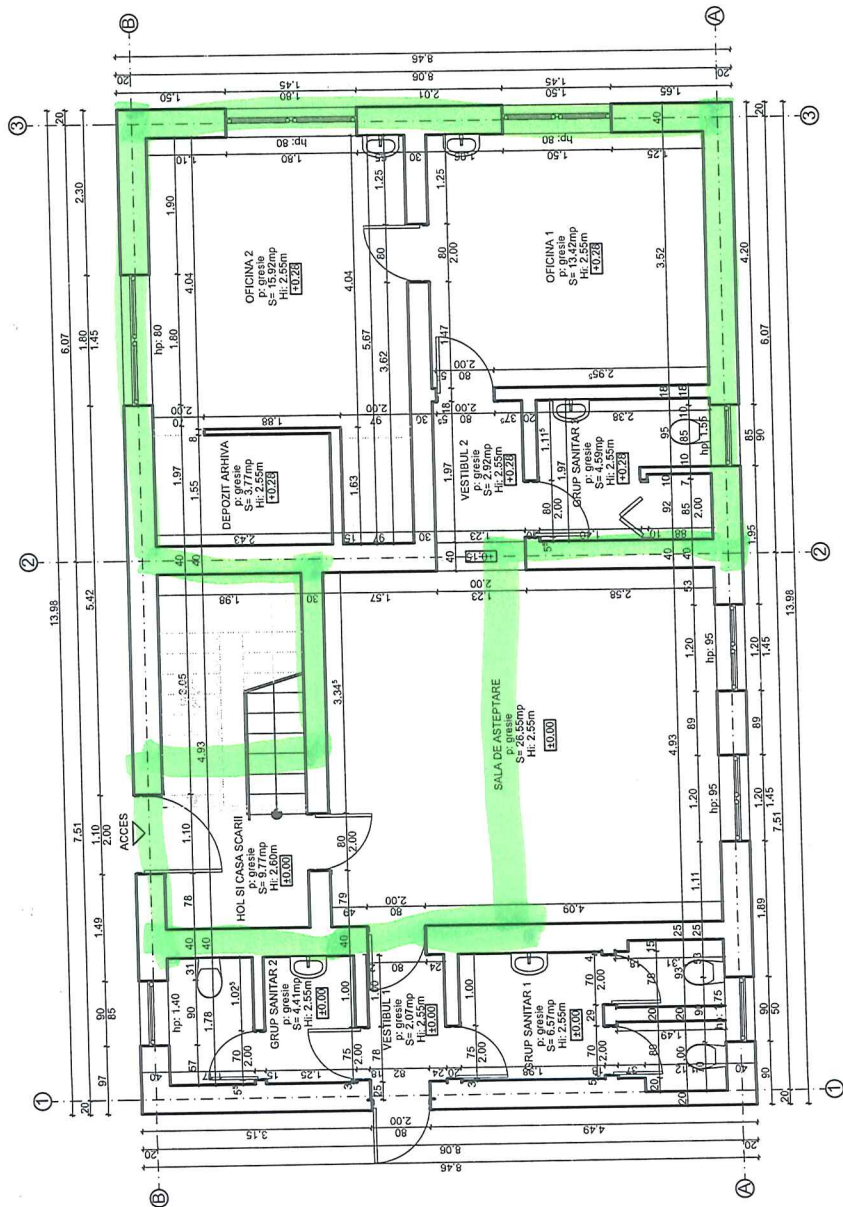
Contrasemnează,
p. Secretar general al UAT,
Varga Borbala



Consilieri total: 15, Consilieri prezenți: 11 Hotărâre adoptată cu: 11 voturi pentru, 0 abțineri, 0 împotriva, 0 nu a votat.

ANEXA: 1) DA HOL PANET NR. 15/25.09.2026

	FUNCȚIUNE	S (mp)	PARD.
1	HOL ȘI CASA SCĂRII	9.77	gresie
2	SALA DE AȘTEPTARE	26.55	gresie
3	VESTIBUL 1	2.07	gresie
4	GRUP SANITAR 1	6.57	gresie
5	GRUP SANITAR 2	4.41	gresie
6	VESTIBUL 2	2.92	gresie
7	GRUP SANITAR 3	4.50	gresie
8	OFICINA 1	13.42	gresie
9	OFICINA 2	15.92	gresie
10	DEPOZIT ARHIVA	3.77	gresie
A.u. parter			89.90 mp



LEGENDĂ:

PERETI EXISTENTI DIN CARAMIDA



45

S.C. ETA ENERGIE CONSULT S.R.L.		Beneficiar: SC MALVA FARM SRL	
Târgu Mureș, str. Libertății Nr. 1		Proprietar: PRIMĂRIE COMUNA PANET	
Nr. înreg. O.R.C. Mureș: J 268/750/1999		Adresa investiției: Cd. 58, Jd. Mureș	
Specificale	NumarPrenume	Scara	Faza
Administrabil	ing. Eteluz Ferencz	1:50	Documentație
Sef proiect	ing. László F. Borosgye	Data	Planșă nr.
Proiectat	ing. László F. Borosgye	2024	A.1.
		INFINTARE OFICINA	
		COMUNITARA	
		PLAN PARTER-parțiu arhitectural	

PARTER DISPENSAR MEDICAL UMAN PĂNET

Crt.	Corp clădire	Funcțiune	um	Suprafața utilă
C1-01	C1	Cabinet 1	mp	13,40
C1-02	C1	Cabinet 2	mp	21,40
C1-03	C1	Cabinet 3	mp	16,08
C1-04	C1	Hol acces	mp	28,33
C1-05	C1	Hol asteptare	mp	19,53
C1-06	C1	Sală de tratament	mp	15,36
C1-07	C1	Cabinet 4	mp	13,74
C1-08	C1	Sală de așteptare	mp	9,10
C1-09	C1	Baie personal	mp	5,11
C1-10	C1	Grup Sanitar	mp	6,65
C1-11	C1	Hol intrare	mp	14,50
C1-12	C1	Hol	mp	3,35
C1-13	C1	Magazie	mp	3,01
C1-14	C1	Farmacie	mp	27,13
C1-15	C1	Depozit	mp	6,41
C1-15	C1	Birou	mp	15,60
C1-16	C1	Laborator	mp	4,80
Total suprafață utilă			mp	187,97

ROMÂNIA
JUDEȚUL MUREȘ
COMUNA PĂNET

Anexa nr.2 la H.C.L. Pănet nr. 15/ 25.03.2026

57

STUDIU DE OPORTUNITATE

**PRIVIND ÎNCHIRIEREA SPAȚIILOR – CABINETE MEDICALE ȘI
FARMACIE, SITUATE ÎN COMUNA PĂNET NR. 45, SAT BERGHIA NR. 59,
SAT SÂNTIOANA DE MUREȘ NR. 398, JUD. MUREȘ**

MARTIE 2026

BORDEROU

STUDIU DE OPORTUNITATE

**PRIVIND ÎNCHIRIEREA SPAȚIILOR – CABINETE MEDICALE ȘI
FARMACIE, SITUATE ÎN COMUNA PĂNET NR. 45, SAT BERGHIA NR. 59,
SAT SÂNTIOANA DE MUREȘ NR. 398, JUD. MUREȘ**

PIESE SCRISE

PAGINA DE TITLU

BORDEROU

STUDIU DE OPORTUNITATE

PIESE DESENATE

PLANURI DE AMPLASAMENT

OBIECTIVELE STUDIULUI

Prezentul studiu are drept obiective următoarele:

1. DATE PRIVIND PERSOANA JURIDICĂ CĂREIA ÎI APARTIN BUNURILE CE SE VOR ÎNCHIRIA
2. ACTUL JURIDIC ÎN BAZA CĂRUIA SUNT DEȚINUTE BUNURILE
3. MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ ÎNCHIRIEREA
4. PREZENTAREA BUNURILOR CARE SE ÎNCHIRIAZĂ
5. ACTIVITĂȚILE PENTRU CARE BUNURILE POT FI ÎNCHIRIATE
6. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI ȘI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA
7. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII
8. DURATA ESTIMATĂ A ÎNCHIRIERII
9. TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

99

1. DATE PRIVIND PERSOANA JURIDICĂ CĂREIA ÎI APARTIN BUNURILE CE SE VOR ÎNCHIRIA

UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ COMUNA PĂNET, JUDEȚUL MUREȘ, cu sediul în com.
Pănet, sat Pănet nr. 191, CIF 4375887

2. ACTUL JURIDIC ÎN BAZA CĂRUIA SUNT DEȚINUTE BUNURILE

COMUNA PĂNET NR. 45, JUD. MUREȘ - 3 CABINETE MEDICALE ȘI 1 FARMACIE

Clădirea în care sunt incluse spațiile obiect al prezentului studiu, construită din cărămidă, acoperită cu țiglă, în suprafață construită desfășurată de 290 mp., având regimul de înălțime: P, situată în comuna Pănet, sat Pănet nr. 45, jud. Mureș, constituie dispensarul medical comunal format din 7 săli (de tratament, de așteptare, cabinete), vestiare, două magazii și un coridor, și în prezent este înscris în CF nr. 51927 PĂNET, sub nr. cad. 51927-C1 (transcris din CF nr. 2875/N, nr. cadastral vechi 353, nr. top. 780/1/1/1, 781/1), împreună cu terenul aferent în suprafață de 953 mp., identificat în cartea funciară sub nr. cad. 51927.

Imobilul, restituit persoanelor îndreptățite în baza Dispoziției nr. 767/2006, a fost achiziționat de comună în urma încheierii cu proprietarii de drept a Contractului de vânzare-cumpărare autentificat de Biroul Notarului Public Ciocea Delia sub nr. 2.824 din data de 14 decembrie 2007.

Imobil este înscris în Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Pănet la poziția 5.

SAT BERGHIA NR. 59, JUD. MUREȘ - 1 CABINET MEDICALE

Clădirea în care este inclus spațiul obiect al prezentului studiu, construită din cărămidă, acoperită cu țiglă, în suprafață construită desfășurată de 312 mp., având regimul de înălțime: P+M, situată în comuna Pănet, sat Berghia nr. 59, jud. Mureș, constituie în prezent construcții administrativ-sociale (cabinet medical sătesc și cămin cultural), format din parter: 1 sală cămin cultural, 1 depozit, 2 holuri, 1 bucătărie cu casa scării, 2 cămări, iar la mansardă: 1 sală de mese cu casa scării, și în prezent este înscris în CF nr. 51460 PĂNET, sub nr. cad. 51460-C1 (transcris din CF nr. 3149/N, nr. cadastral vechi 687), împreună cu terenul aferent în suprafață de 1.624 mp., identificat în cartea funciară sub nr. cad. 51460.

Dreptul de proprietate asupra imobilului a fost dobândit în urma atestării apartenenței acestuia domeniului public al unității administrativ-teritoriale în baza H.G. nr. 964 din 05.09.2002 și a Hotărârii nr. 29 din 21.10.2008 a Consiliului local al comunei Pănet.

Imobil este înscris în Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Pănet la poziția 15.

SAT SÂNTIOANA DE MUREȘ NR. 398, JUD. MUREȘ - 1 CABINET MEDICALE

Clădirea în care este inclus spațiul obiect al prezentului studiu, construită cu zidărie de cărămidă, acoperită cu țiglă, în suprafață construită desfășurată de 135 mp., având regimul de înălțime: S+P, situată în comuna Pănet, sat Sântioana de Mureș nr. 398, jud. Mureș, constituie dispensarul medical sătesc (punct sanitar medical uman) format din următoarele încăperi situate la subsol: 1 pivniță, la parter: 1 cabinet medical, 1 sală de așteptare, 1 grup sanitar pacienți, magazie pentru ustensile de curățenie, spațiu pentru deșeuri, vestiar, grup sanitar personal, depozit, sală de tratament, birou 1 și birou 2, și în prezent este înscris în CF nr. 50483 PĂNET, sub nr. cad. 50483-C1 (transcris din CF nr. 3151/N, nr. cadastral vechi 690, nr. top. 110/2/1, 111/1/1 și 110/1/1/1), împreună cu terenul aferent în suprafață de 1.641 mp., identificat în cartea funciară sub nr. cad. 51927.

Dreptul de proprietate asupra imobilului a fost dobândit în urma atestării apartenenței acestuia domeniului public al unității administrativ-teritoriale în baza H.G. nr. 964 din 05.09.2002 și a Hotărârii nr. 29 din 21.10.2008 a Consiliului local al comunei Pănet.

Imobil este înscris în Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Pănet la poziția 29.

În prezent cabinetele medicale și farmacia, astfel cum sunt ele individualizate prin Planul de amplasament și delimitare a imobilului anexă, se află în folosința unor cabinete/persoane fizice autorizate care desfășoară asemenea activități pe raza unității administrativ-teritoriale a Comunei Pănet în baza unor contracte de locațiune ale căror termene de închiriere se apropie de împlinire.

3. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ ÎNCHIRIEREA

1. Motivația pentru componenta economică: Potrivit art. 36 alin 2 și 3 din Legea 215/2001 a administrației publice locale, consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

Consiliul local exercită atribuții privind dezvoltarea economico-socială și de mediu a comunei și atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei. Consiliul local hotărăște darea în administrare, concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate publică a comunei.

Așadar, se impune utilizarea adecvată a resurselor locale, din domeniul public și privat al comunei, pentru atragerea de investiții.

O resursă importantă o reprezintă bunurile din domeniul public și privat al comunei ce pot fi valorificate prin închiriere sau închiriere. Astfel se asigură administrarea eficientă a domeniului public și privat al comunei Pănet pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Pentru imobilele identificate și prezentate în cadrul prezentului studiu, respectiv:

- **CABINET MEDICAL NR. 1** - spațiu destinat desfășurării activităților specifice unui cabinet medical în cadrul dispensarului medical comunal situat în comuna Pănet, sat Pănet nr. 45, jud. Mureș, în suprafață de 13,40 mp și spațiile auxiliare în folosință comună în suprafață totală de 21,06 mp.,

- **CABINET MEDICAL NR. 2** - spațiu destinat desfășurării activităților specifice unui cabinet medical în cadrul dispensarului medical comunal situat în comuna Pănet, sat Pănet nr. 45, jud. Mureș, în suprafață de 21,40 mp și spațiile auxiliare în folosință comună în suprafață totală de 21,06 mp.,

- **CABINET MEDICAL NR. 3** - spațiu destinat desfășurării activităților specifice unui cabinet medical în cadrul dispensarului medical comunal situat în comuna Pănet, sat Pănet nr. 45, jud. Mureș, în suprafață de 16,08 mp și spațiile auxiliare în folosință comună în suprafață totală de 21,06 mp.,

- **CABINETUL MEDICAL DIN SAT BERGHIA** - spații destinate desfășurării activităților specifice unui cabinet medical amenajat la parterul construcțiilor administrativ-sociale situate în comuna Pănet, sat Berghia nr. 59, jud. Mureș, înscrise în CF nr. 51460 PĂNET, sub nr. cad. 51460-C1, în suprafață de 29,34 mp și spațiile auxiliare în suprafață totală de 29,43 mp.;

- **CABINETUL MEDICAL DIN SAT SÂNTIOANA DE MUREȘ** în cadrul dispensarului medical sătesc (punctului sanitar medical uman) situat în comuna Pănet, sat Sântioana de Mureș nr. 398, jud. Mureș, înscris în CF nr. 50483 PĂNET, sub nr. cad. 50483-C1, în suprafață de 17,08 mp și spațiile auxiliare în suprafață totală de 36,14 mp.,

- **FARMACIA DIN CADRUL DISPENSARULUI MEDICAL DIN COMUNA PĂNET, SAT PĂNET NR. 45, JUD. MUREȘ** compus din spațiu de vânzare în suprafață de 27,13 mp și spațiile auxiliare în suprafață totală de 50,02 mp.,

se recomandă închirierea, chiria ce se face venit la bugetul local urmând a reprezenta o sursă de venit pentru bugetul local.

Mai mult decât atât, nu vor mai exista costurile cu paza și întreținerea imobilului, realizându-se o economie la bugetul local.

2. Motivația pentru componenta financiară: Principalele avantaje ale închirierii imobilelor mai sus identificate sunt următoarele:

- chiriașul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea bunului public închiriat.
- chiriașul va achita autorității locale o chirie stabilită prin contract.
- închirierea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a imobilului închiriat, în sarcina chiriașului (inclusiv cele de mediu).

3. Motivația pentru componenta socială: Prin închirierea bunului public se crează locuri de muncă la nivelul comunei, se generează venituri pentru populație și se asigură prestarea unor servicii de interes local - servicii medicale, stomatologice și furnizarea de medicamente.

Astfel se asigură valorificarea resurselor și patrimoniului local, astfel încât să fie îmbunătățite condițiile de viață, serviciile locale de sănătate.

4. Motivația pentru componenta de mediu: Chiriașul va avea obligația, prin contractul de închiriere, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de închiriere transferă responsabilitatea viitorului chiriaș cu privire la respectarea clauzelor de protecție a mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

Astfel, bugetul local este degrevat de cheltuielile privind igienizarea și salubritatea spațiului.

4. PREZENTAREA BUNURILOR CARE SE ÎNCHIRIAZĂ

Comuna Pănet este situată în sud-estul Colinelor Mădărașului, pe dreapta văii Mureșului, având în componență cinci sate: Pănet, satul care este și reședința comunei, Berghia, Cuișd, Hărțău și Sântioana de Mureș.

Accesul la proprietățile propuse a fi închiriate este facil, se realizează direct de pe drumuri principale, afaltate. Imobilele sunt împrejmuite cu gard și se învecinează cu alte proprietăți publice și private.

De-a lungul anilor clădirile au fost compartimentate și folosite astfel încât să permită funcționarea în condiții optime a unor cabinete medicale, respectiv și a unui cabinet stomatologic și farmaciei în cazul dispensarului medical, astfel încât acestea dispun, în condițiile unei folosințe comune, de toate spațiile auxiliare necesare desfășurării activității: coridoare de intrare, săli de așteptare, magazii. Spațiile supuse închirierii sunt utilizate cu energie electrică, încălzire, apă rece.

Fiind situate în zona centrală a satelor sau, după caz a satului reședință de comună, prin locația lor asigură un vad comercial adecvat și totodată, permit deplasarea medicilor la pacienți pentru efectuarea vizitelor medicale la domiciliile acestora, respectiv deplasarea pacienților la cabinete, în condiții rezonabile sub aspectul distanței de parcurs și de transport.

În cazul dispensarului medical comunal din com. Pănet nr. 45, jud. Mureș, dreptul de proprietate asupra imobilelor a fost dobândit de unitatea administrativ-teritorială în baza unui contract de vânzare-cumpărare, cu plata integrală a prețului convenit, încheiat în formă autentică cu mulți ani în urmă, astfel încât locatorul este în măsură a garanta folosința pașnică și continuă a bunului fără să existe probabilitatea iminentă a vreunei acțiuni în justiție a fostului proprietar sau a vreunei terțe persoane.

Cele trei cabinete medicale din cadrul dispensarului medical comunal situat în comuna Pănet, sat Pănet nr. 45, jud. Mureș, înscris în CF nr. 51927 PĂNET, sub nr. cad. 51927-C1, care constituie obiectul prezentului studiu se prezintă după cum urmează:

- **CABINET MEDICAL NR. 1** - spațiu destinat desfășurării activităților specifice unui cabinet medical în cadrul dispensarului medical comunal situat în comuna Pănet, sat Pănet nr. 45, jud. Mureș, **în suprafață de 13,40 mp și spațiile auxiliare în folosință comună în suprafață totală de 21,06 mp.**, (respectiv - cota parte de 1/4 a holului de acces în suprafață de 28,33 mp., în folosință comună cu celelalte două cabinete medicale și stomatologia, respectiv 7,08 mp.,

- cota parte de 1/3 a salei de așteptare în suprafață de 19,53 mp. și a salei de tratament în suprafață de 15,36 mp., în folosință comună cu celelalte două cabinete medicale, respectiv 11,63 mp., precum și

- cota parte de 1/5 din suprafața băii personalului în suprafață de 5,11 mp. și a grupului sanitar în suprafață de 6,65 mp., respectiv 2.35 mp.), astfel cum apare identificat prin Planul de amplasament și delimitare a imobilului care constituie anexă a prezentului studiu;

- **CABINET MEDICAL NR. 2** - spațiu destinat desfășurării activităților specifice unui cabinet medical în cadrul dispensarului medical comunal situat în comuna Pănet, sat Pănet nr. 45, jud. Mureș, **în suprafață de 21,40 mp și spațiile auxiliare în folosință comună în suprafață totală de 21,06 mp.**, (respectiv - cota parte de 1/4 a holului de acces în suprafață de 28,33 mp., în folosință comună cu celelalte două cabinete medicale și stomatologia, respectiv 7,08 mp.,

- cota parte de 1/3 a salei de așteptare în suprafață de 19,53 mp. și a salei de tratament în suprafață de 15,36 mp., în folosință comună cu celelalte două cabinete medicale, respectiv 11,63 mp., precum și

- cota parte de 1/5 din suprafața băii personalului în suprafață de 5,11 mp. și a grupului sanitar în suprafață de 6,65 mp., respectiv 2.35 mp.), astfel cum apare identificat prin Planul de amplasament și delimitare a imobilului care constituie anexă a prezentului studiu;

- **CABINET MEDICAL NR. 3** - spațiu destinat desfășurării activităților specifice unui cabinet medical în cadrul dispensarului medical comunal situat în comuna Pănet, sat Pănet nr. 45, jud. Mureș, **în suprafață de 16,08 mp și spațiile auxiliare în folosință comună în suprafață totală de 21,06 mp.**, (respectiv - cota parte de 1/4 a holului de acces în suprafață de 28,33 mp., în folosință comună cu celelalte două cabinete medicale și stomatologia, respectiv 7,08 mp.,

- cota parte de 1/3 a salei de așteptare în suprafață de 19,53 mp. și a salei de tratament în suprafață de 15,36 mp., în folosință comună cu celelalte două cabinete medicale, respectiv 11,63 mp., precum și

- cota parte de 1/5 din suprafața băii personalului în suprafață de 5,11 mp. și a grupului sanitar în suprafață de 6,65 mp., respectiv 2.35 mp.), astfel cum apare identificat prin Planul de amplasament și delimitare a imobilului care constituie anexă a prezentului studiu;

În ceea ce privește **CABINETUL MEDICAL DIN SAT BERGHIA** – acesta constituie un spații destinate desfășurării activităților specifice unui cabinet medical amenajat la parterul construcțiilor administrativ-sociale situate în comuna Pănet, sat Berghia nr. 59, jud. Mureș, înscrise în CF nr. 51460 PĂNET, sub nr. cad. 51460-C1, **în suprafață de 29,34 mp și spațiile auxiliare în suprafață totală de 29,43 mp.**, (respectiv antreu în suprafață de 4,88 mp., sală de așteptare în suprafață de 13,27 mp., vestibul în suprafață de 2,92 mp., depozit arhivă în suprafață de 3,77 mp. și grupul sanitar în suprafață de 4,59 mp.), astfel cum apare identificat prin Planul de amplasament și delimitare a imobilului care constituie anexă a prezentului studiu;

Spațiul destinat desfășurării activităților specifice unui cabinet medical care constituie **CABINETUL MEDICAL DIN SAT SÂNTIOANA DE MUREȘ** – se regăsește în cadrul dispensarului medical sătesc (punctului sanitar medical uman) situat în comuna Pănet, sat Sântioana de Mureș nr. 398, jud. Mureș, înscris în CF nr. 50483 PĂNET, sub nr. cad. 50483-C1, și se constituie din cabinetul medical **în suprafață de 17,08 mp, și spațiile auxiliare în suprafață totală de 36,14 mp.**, (respectiv sala de așteptare în suprafață de 12,78 mp., sala de tratament în suprafață de 9,21 mp., grupuri sanitare în suprafață de 4,97 mp., depozit 4,07 mp., magazie pentru ustensile de curățare

2,30 mp., vestiar 2,09 mp. și spațiu pentru deșeuri 0,72mp.), astfel cum apare identificat prin Planul de amplasament și delimitare a imobilului care constituie anexă a prezentului studiu;

FARMACIA DIN CADRUL DISPENSARULUI MEDICAL DIN COMUNA PĂNET, SAT PĂNET NR. 45, JUD. MUREȘ se prezintă după cum urmează: spațiu de vânzare **în suprafață de 27,13 mp și spațiile auxiliare în suprafață totală de 50,02 mp.** (holul de acces în suprafață de 14,50 mp., hol în suprafață de 3,35 mp., magazie în suprafață de 3,01 mp., depozit în suprafață de 6,41 mp., birou în suprafață de 15,60 mp., laborator în suprafață de 4,80 mp., precum și cota parte de 1/5 din suprafața băii personalului în suprafață de 5,11 mp. și a grupului sanitar în suprafață de 6,65 mp., respectiv 2.35 mp.), astfel cum apare identificat prin Planul de amplasament și delimitare a imobilului care constituie anexă a prezentului studiu.

5. ACTIVITĂȚILE PENTRU CARE BUNUL POATE FI ÎNCHIRIAT

Chiriașii vor putea desfășura în spațiile care fac obiectul prezentului studiu doar și exclusiv activitate circumscrisă prestării unor servicii medicale sau după caz, unei farmacii, potrivit destinației stabilite de autoritatea locală contractantă, în urma obținerii autorizațiilor și avizelor necesare, și cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

Desfășurarea altor activități decât cele prevăzute în caietul de sarcini este permisă doar cu acordul locatarului.

Chiriașul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului proprietate publică ce face obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către locator.

Chiriașul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul închirierii. Subînchirierea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege.

Desfășurarea activităților propuse, în considerarea destinației și specificului bunului închiriat, trebuie să asigure:

- satisfacerea cerințelor și nevoilor de utilitate publică ale comunității locale și creșterea calității vieții;
- administrarea și gestionarea spațiilor închiriate în interesul chiriașului și a comunității locale;
- funcționarea și exploatarea în condiții de siguranță, rentabilitate și eficiență economică a spațiilor închiriate;
- ridicarea continuă a standardelor și a indicatorilor de performanță ai serviciilor prestate;
- dezvoltarea și modernizarea spațiilor închiriate în corelare cu planurile și documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate;
- aplicarea principiilor economiei de piață și ale liberei concurențe;
- protejarea domeniului public și punerea în valoare a acestuia;
- protecția și conservarea mediului natural și construit în conformitate cu reglementările legale în vigoare;
- protecția sănătății și igienei publice în conformitate cu reglementările specifice în vigoare.

Chiriașul va avea în vedere la exploatarea spațiilor închiriate respectarea și îndeplinirea următoarelor cerințe:

- 65
- securitatea serviciilor furnizate/prestate;
 - continuitatea serviciilor din punct de vedere calitativ și cantitativ;
 - adaptabilitatea serviciilor la cerințele comunității locale;
 - accesul liber la servicii și la informațiile necesare;
 - tarifarea echitabilă a serviciilor furnizate/prestate.

INVESTIȚIILE NECESARE PENTRU REALIZAREA ȘI FUNCȚIONAREA OBIECTIVULUI

Cheltuielile privind amenajarea spațiului în vederea obținerii autorizației sanitare de funcționare, a altor avize și acorduri necesare desfășurării în condiții de legalitate a activității, vor fi suportate în totalitate de locatar, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locatar sau scăderea din cuantumului chiriei.

Chiriașul este obligat să efectueze lucrările de reparații ce cad, conform legii, în sarcina sa, să nu schimbe destinația imobilului, să îl înștiințeze pe proprietar despre orice atingere adusă dreptului său de proprietate, să obțină aprobarea proprietarului de a efectua orice lucrări de construcție și de îmbunătățire a imobilului, să participe cu fonduri pentru repararea spațiului utilizat, la solicitarea administratorului de drept legal, atunci când se constată degradări datorate în mod exclusiv locatarului.

Locatarul va achita toate costurile privind apa, canalizarea, gazul, electricitatea, energia termică, telefonul precum și alte servicii și utilități folosite de către acesta cu privire la spațiul închiriat în cursul locațiunii, cu excepția cazului în care părțile stabilesc în scris altfel.

Locatarul va plăti sumele în termen de 15 zile de la facturare.

Locatarul trebuie înștiințat cu privire la faptul că spațiul închiriat este proiectat să furnizeze facilități electrice obișnuite și o iluminare normală. Locatarul nu va folosi nici un echipament sau dispozitiv care să utilizeze în mod excesiv energie electrică sau care, în opinia rezonabilă a locatorului, să supraîncarce cablurile sau să interfereze cu serviciile electrice ale altor chiriași.

6. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI ȘI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA

Nivelul chiriei se va stabili prin întocmirea unui studiu de evaluare de către persoană autorizată și urmează a fi aprobat în mod distinct de organul deliberativ al unității administrativ-teritoriale, urmărindu-se obținerea unor venituri suplimentare la bugetul local, dar în același timp urmând a fi avut în vedere și asigurarea serviciilor medicale și stomatologice pentru comunitate, precum și încurajarea investitorilor.

7. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

Apreciem că cea mai potrivită modalitate de acordare a închirierii este procedura închirierii prin licitație publică.

S-a optat pentru o astfel de procedură pentru a asigura aplicarea principiilor legale aplicabile în materie:

a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere;

b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de închiriere;

c) proporționalitatea - presupune că orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de închiriere, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni chiriaș în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

8. DURATA ESTIMATĂ A ÎNCHIRIERII

Având în vedere natura activităților ce urmează a fi desfășurate în imobil, durata propusă este de 4 ani de la data semnării contractului de închiriere, cu posibilitatea prelungirii contractului prin acordul părților, materializată printr-un act adițional la contractul de închiriere inițial, la împlinirea termenului inițial, pentru durate de încă 2 ani, de cel mult două ori. Subînchirierea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege.

9. TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

În condițiile respectării etapelor legale pentru realizarea închirierii, locatorul preconizează îndeplinirea procedurii în termen de maxim 60 de zile.

Prezentul studiu de oportunitate a fost elaborat pentru a sta la baza aprobării închirierii de către Consiliul Local al Comunei Pănet.

În baza studiului de oportunitate se vor elabora caietul de sarcini al închirierii și documentația de atribuire.

Președinte de ședință,
Pantea Dorel



Secretar general al UAT,
Varga Borbala





S.C." S.I.Co." S.R.L.- Departament consultanță

Sediul: Târgu-Mureș, Str.Bobâlna nr.20,

Tel/fax: 0265-263161; 0265-265803; Mob.: 0744-692906; e-mail:

szeppisti@gmail.com înreg. O.R.C: J-26- 1237/1991; C.U.I.: -1198098;

Cap. soc. 26.000 lei

reclama

noastră

64



RAPORT DE EVALUARE



ESTIMAREA VALORII CHIRIILOR PRACTICABILE ÎN IMOBIL PTR. CABINETE MEDICALE, ,, RESPECTIV FARMACIE – SITUATE ÎN COMUNA PĂNET NR. 45, SAT BERGHIA NR. 59, SAT SÂNTIOANA DE MUREȘ NR. 398, JUD. MUREȘ

Clădiri deținute de: UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ COMUNA PĂNET, JUDEȚUL MUREȘ, cu sediul în com. Pănet, sat Pănet nr. 191,

Proprietari: COMUNA PĂNET

Adresa: com. Pănet, sat Pănet nr. 191

C.U.I.: CIF 4375887

Utilizator desemnat /UAT: COMUNA PĂNET

Evaluator : Ing. Szép Ștefan- membru ANEVAR evaluator autorizat bunuri mobile, evaluarea întreprinderilor și bunurilor imobile, cu legitimația ANEVAR Nr.16487, EXPERT TEHNIC JUDICIAR Autorizatie Expert Judiciar Nr.58218072014 Seria 6707141033130620014 domiciliat în Tg-Mures, Str. Kőrösi Csoma Sándor Nr. 5, Tel.: 0265/265802; 0744/692906; Fax:0265/163161, domiciliat în Tg.Mureș, str. Kőrösi Csoma Sándor nr.5. Propunerea de valoare pentru începerea licitației de atribuire prin închiriere a spațiilor în opinia evaluatorului este:

NR. CRT.	DENUMIRE	SP	METODA	PROP. DE VALOARE LEI/mp
1	Chirii practicate ptr. CABINETE MEDICALE, FARMACIE – SITUATE ÎN COMUNA PĂNET NR. 45	1 mp	comparatiilor de piata	1 €

68

2	Chirii practicate ptr. , FARMACIE – SITUATE ÎN COMUNA SAT BERGHIA NR. 59,	1 mp	comparatiilor de piata	1 €
3	Chirii practicate ptr. CABINETE MEDICALE, FARMACIE – SITUATE ÎN COMUNA SAT SÂNTIOANA DE MUREȘ NR. 398	1 mp	comparatiilor de piata	1 €
Curs euro/lei utilizat =			5.0951	lei 5.0951

Evaluator autorizat ANVAR:

Ing. Szép István

Data evaluării: 18 martie

2026

Data raportului: 19 martie

2026

OBIECTUL EVALUĂRII:

ESTIMAREA VALORII CHIRIILOR PRACTICABILE ÎN IMOBILE PTR. CABINETE MEDICALE, RESPECTIV FARMACII SITUATE ÎN COMUNA PĂNET NR. 45, SAT BERGHIA NR. 59, SAT SÂNTIOANA DE MUREȘ NR. 398, JUD. MUREȘ Clădiri deținute de COMUNA PĂNET

PROPRIETAR: COMUNA PĂNET**UTILIZATOR DESEMENAT: COMUNA PĂNET****EXECUTANT:**

S.C."SERVICII INDUSTRIALE COMERȚ" S.R.L. cu sediu: Târgu-Mureș, Str.Bobâlna nr.20, Tel/fax: 0365-407446; 0265-265803; Mobil: 0744-692906; e-mail: szeppisti@gmail.com înreg. O.R.C: J-26-1237/1991; C.U.I.: -1198098; prin *Ing. Szep Stefan* membru ANEVAR expert evaluator bunuri mobile, evaluarea întreprinderilor și bunurilor imobile, cu legitimația ANEVAR Nr.16487 și EXPERT TEHNIC JUDICIAR Autorizație Expert Judiciar Nr.58218072014 Seria 6707141033130620014 în specializările: Evaluarea bunurilor economice și Evaluarea proprietăților.

**DECLARAȚIE DE CONFORMITATE**

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor 2026 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un

interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

CERTIFICARE

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

1. Afirmatiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o în luna martie 2026.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Prin prezenta evaluatorul certifică faptul că este competent să elaboreze acest raport de evaluare.

4. MATERIALUL DOCUMENTAR:

- a.)- Documente prezentate de beneficiar:
 - Extras de Carte Funciară
 - d.)- Constatările efectuate la fața locului prezența reprezentantului beneficiarului.
- c.)- buletinele informative ale ANEVAR și IROVAR, culegerea de standarde ANEVAR

- STAS 4908/85, privind efectuarea măsurătorilor în construcții,
- Cataloage de reevaluarea clădirilor și construcțiilor speciale , elaborată de Comisia Centrală ptr. Inventarierea și Reevaluarea Fondurilor Fixe ;
- Îndrumar pentru Expertiză tehnică imobiliară de A. Cristian ed.1988,
- Buletin documentar “EXPERTIZA TEHNICA” nr. 17/1995 privind stabilirea indicilor de individualizare a imobilelor ptr. determinarea prețului de circulație ,
- Buletin al experților tehnici din Romania (CET) nr. 146/2018, privind stabilirea indicilor de actualizarea
- normativ P135/1999 privind uzura în construcții.
- Agențiile imobiliare din municipiu, publicațiile de profil județean, h.)- Informațiile de pe seiturile specializate de pe internet; www.imobiliare.ro,

CAP I. 1.1 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de

- construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
 6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are 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 evaluatorului. 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.
 7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți. Informațiile preluate din media sunt preluate ca atare sortate după specificul obiectivului evaluat iar de exactitatea acestora răspunde cel ce le-a publicat fiind verificabile prin informațiile de identificare ale sursei de unde au fost preluate (ceste date sunt trecute în lucrare și pot fi verificate). Documentația furnizată de beneficiar sau proprietar evaluatorului și inclusă în lucrare este folosită ca atare. Beneficiarul este dator să verifice dacă actele incluse în lucrare sunt cele furnizate și sunt interpretate corect de evaluator iar dacă nu sau există observații aceste trebuie comunicate în scris evaluatorului în termen de 5 zile de la data preluării lucrării (facturării).
 8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de evaluare a bunurilor 2026 și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

1.2 Premizele evaluării și limitele de competență

Analizele făcute de evaluatorii s-au efectuat în baza informațiilor culese fără limitări sau restricționări deosebite din partea proprietarului și pe baza documentației puse la dispoziția evaluatorului. Evaluatorul ne având posibilitatea verificării autenticității acestora, nu își asumă nici o garanție pentru ele, folosindu-le ca atare.

Metodele de evaluare folosite și tehnologia de evaluare au fost cele definite în Standardele de evaluare a bunurilor 2026.

Prezentul raport a fost elaborat în următoarele condiții și ipoteze:

- presupunem că documentele prezentate de proprietar sunt valabile, în cazul contrar evaluatorul nu-și asumă nici un fel de responsabilitate.
- pentru eventualele vicii ascunse ne perceptibile vizual și nedecarate de proprietar, care ar putea diminua valoarea sa, evaluatorul nu-și asumă nici o răspundere.
- bunurile se evaluează pornind de la premiza că sunt conforme cu toate reglementările locale și naționale, având toate autorizațiile legale solicitate de autoritățile locale și naționale pentru utilizările luate ca bază pentru estimarea valorii în cadrul prezentului raport.
- în conformitate cu statutul evaluatorului, acestuia nu sunt datorii să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietate, cu excepția cazului în care acest fapt s-a stipulat în contract.
- evaluarea se referă la proprietate ca întreg, valoarea ne mai fiind valabilă în cazul divizării sau fracționării acesteia.

1.3. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare, în întregime, parțial sau în referințe, nu poate fi inclus în nici - un document, circulară sau declarație publică și nu poate fi publicat în nici-o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului referitoare la forma și contextul în care ar putea apare.

1.4 Scopul și destinația raportului de evaluare

Stabilirea unei propuneri de valoare de piață de închiriere actuală a activelor, pentru a servii în uzul propriu al beneficiarului.

1.5. Analiza celei mai bune utilizari

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare dintre toate metodele posibile în varianta optimă. Această variantă va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare a lucrării.

Cea mai bună utilizare este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate(IVS).

Cea mai bună utilizare se va considera atât pentru teren (în ipoteza că ar fi liber), cât și pentru proprietatea imobiliară existentă (teren și construcția de pe el), iar concluziile trebuie să fie corecte.

Pentru a fi luată în considerare, cea mai bună utilizare trebuie să îndeplinească patru criterii, trebuie să fie legal permisă, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim profitabilă.

Practic ținând cont de tipul construcției, de dotările existente și de amplasarea acestuia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de proprietate imobiliară de tip rezidențial.

Se pot lua în considerare două alternative:

1. păstrarea destinației actuale de locuință;
2. amenajarea proprietății în scopul transformării ei în spațiu pentru birouri și depozitare.

Pentru transformarea în birouri si spații ptr. depozitare se estimează lucrări de reamenajări, la pardoseli, tavane, pereți despărțitori, zugrăveli, instalații apă canal gaze, furnituri apă canal gaze, instalații electrice, furnituri electrice, ventilație aer comprimat. Aceste lucrări se estimează a fi efectuate pe toată suprafața construită a imobilului.

S-a ținut cont la determinarea valorii de ceea mai bună utilizare ca fiind cea prezenta.

1.6 Definirea valorii estimate și data evaluării

Scopul raportului este de a **determina valoarea de piață** a bunurilor imobile conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2026 care se definește:

„Valoarea de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care activul este expus pentru vânzare este piața în care activul se schimbă în mod normal.”

„Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere..”

Valoarea obținută în prezenta lucrare este valoarea de piață care însă ține cont și de utilitatea bunului imobil pentru proprietar și este corectată. Ea constituie propunerea evaluatorilor pentru valoarea de piață.

Evaluarea imobilizărilor corporale prevăzute are ca obiectiv aducerea acestora la costul curent sau la valoarea de intrare actualizată, în corelare cu utilitatea bunurilor și cu valoarea de piață a acestora .

În prezenta lucrare se va evalua valoarea de piață, conform accepțiunii ANEVAR.

Informațiile utilizate sunt cele vehiculate pe piață la data evaluării, luna martie 2026.

Inspecția bunurilor evaluate a fost realizată în luna martie 2026 în prezența reprezentantei beneficiarului lucrării.

1.7 Forma de plată considerată

Valoarea estimată s-a făcut considerându-se o plată în numerar (CASH), achitată în momentul semnării contractului. În alte condiții de plată valoarea estimată se va modifica ca atare.

1.8 Domeniul evaluării

Scopul prezentei evaluări este estimarea unei propuneri de valoare de piață a activelor la data evaluării, prin aplicarea metodei comparației directe și metodei capitalizării veniturilor.

Etapele ce s-au parcurs pentru realizarea scopului mai sus propus au fost:

- elaborarea fișelor de inspecție;
- documentarea asupra subiectului;
- efectuarea unei inspecții a proprietății, cu realizarea măsurătorilor de rigoare, a schițelor proprietății și confruntarea lor cu informațiile anterioare;
- discuții asupra aspectelor constatate cu proprietarul și completarea informațiilor;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare a

proprietăților imobiliare asemănătoare;

- sintetizarea informațiilor obținute și centralizarea lor în forme organizate;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune în vederea determinării valorii;
- estimarea valorii de piață.

Sursele de informații utilizate la întocmirea lucrării au fost:

- constatările făcute la fața locului de evaluatori cu ocazia deplasărilor pe teren;
- documentele prezentate de beneficiar;
- agențiile imobiliare din municipiu, publicațiile de profil județean, „Flash“ și anunțurile de mică publicitate ale ziarelor locale: „Cuvântul Liber“, „Nepujsag“, precum și cele centrale;
- Datele afișate pe saturile de specialitate de pe internet.
- informațiile de pe internet
- informațiile furnizate de comunele învecinate care închiriază asemenea spații pentru utilizări similare.

1.3. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare, în întregime, parțial sau în referințe, nu poate fi inclus în nici - un document, circulară sau declarație publică și nu poate fi publicat în nici-o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului referitoare la forma și contextul în care ar putea apare.

1.4 Scopul și destinația raportului de evaluare

Stabilirea unei propuneri de valoare de piață actuală a activelor, pentru a servii în uzul propriu al beneficiarului.

1.5. Analiza celei mai bune utilizari

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare dintre toate metodele posibile în varianta optimă. Această variantă va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare a lucrării.

Cea mai bună utilizare este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate(IVS).

Cea mai bună utilizare se va considera atât pentru teren (în ipoteza că ar fi liber), cât și pentru proprietatea imobiliară existentă (teren și construcția de pe el), iar concluziile trebuie să fie corecte.

Pentru a fi luată în considerare, cea mai bună utilizare trebuie să îndeplinească patru criterii, trebuie să fie legal permisă, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim profitabilă.

Ținând seama de aceste considerente, în cazul proprietății imobiliare subiect, și după analizarea situațiilor mai sus enumerate concluzia evaluatorului cea mai bună utilizare va fi în situația terenului construit. Dacă valoarea terenului liber este mai mare decât a terenului construit plus valoarea construcțiilor și costurile de demolare atunci se poate recomanda utilizarea terenului ca teren liber și se determină valoarea sa de piață în această ipoteză.

Practic ținând cont de tipul construcției, de dotările existente și de amplasarea acestuia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de proprietate imobiliară de tip rezidențial.

Se pot lua în considerare două alternative:

1. păstrarea destinației actuale;
2. amenajarea proprietății în scopul transformării ei în spațiu pentru birouri sau spațiu comercial.

S-a considerat păstrarea destinației actuale

1.6 Definierea valorii estimate și data evaluării

Scopul raportului este de a determina valoarea de piață a bunurilor imobile conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2026 care se definește:

„Valoarea de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care activul este expus pentru vânzare este piața în care activul se schimbă în mod normal.”

„Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.”

Valoarea obținută în prezenta lucrare este valoarea de piață care însă ține cont și de utilitatea bunului imobil pentru proprietar și este corectată. Ea constituie propunerea evaluatorilor pentru valoarea de piață.

Evaluarea imobilizărilor corporale prevăzute are ca obiectiv aducerea acestora la costul curent sau la valoarea de intrare actualizată, în corelare cu utilitatea bunurilor și cu valoarea de piață a acestora.

În prezenta lucrare se va evalua valoarea de piață, conform accepțiunii ANEVAR.

Informațiile utilizate sunt cele vehiculate pe piață la data evaluării, luna martie 2026.

Inspekția bunurilor evaluate a fost realizată în luna martie 2026 în prezența reprezentantei beneficiarului lucrării.

1.7 Forma de plată considerată

Valoarea estimată s-a făcut considerându-se o plată în numerar (CASH), achitată conform cu contractul de închiriere. În alte condiții de plată valoarea estimată se va modifica ca atare.

1.8 Domeniul evaluării

Scopul prezentei evaluări este estimarea unei propuneri de valoare de piață a activelor la data evaluării, luna martie 2026 prin aplicarea metodei comparației directe și metodei capitalizării veniturilor.

Etapele ce s-au parcurs pentru realizarea scopului mai sus propus au fost:

- elaborarea fișelor de inspecție;
- documentarea asupra subiectului;
- efectuarea unei inspecții a proprietății, cu realizarea măsurătorilor de rigoare, a schițelor proprietății și confruntarea lor cu informațiile anterioare;
- discuții asupra aspectelor constatate cu proprietarul și completarea informațiilor;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare a proprietăților imobiliare asemănătoare;
- sintetizarea informațiilor obținute și centralizarea lor în forme organizate;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune în vederea determinării valorii;
- estimarea valorii de piață.

Sursele de informații utilizate la întocmirea lucrării au fost:

- constatările făcute la fața locului de evaluatori cu ocazia deplasărilor pe teren;
- documentele prezentate de beneficiar;
- agențiile imobiliare din municipiu, publicațiile de profil județean, „Flash“ și anunțurile de mică publicitate ale ziarelor locale: „Cuvântul Liber“, „Nepujsag“, precum și cele centrale;
- Datele afișate pe saturile de specialitate de pe internet.
- informațiile de pe internet.

1.9.2 Oferta competitivă

Luând în considerare influența factorilor politici și economici asupra pieței coroborate cu instabilitatea acestora din România se constată că prețurile în tranzacții se stabilesc în valută (în zona Tg-Mureș ceea mai uzitată fiind EUR) dar se achită cu preponderență în lei la cursul BNR al zilei de plată.

Se remarcă numărul mic de cabinete noi construite, dar calitatea și confortul locativ a crescut esențial, crescând suprafața utilizată și dotarea

cu facilități fiind mult îmbunătățită, cele mai noi proprietăți apropiindu-se de standardele de confort europene.

Oferta pentru vânzarea de cabinete sau spații comerciale nu depășește nivelul cererii, dar acestea se concentrează în zona marilor cartiere mai sus menționate, iar cererea este preponderentă pentru locuințele amplasate în zonele ultracentrale. Astfel la ora actuală există numeroase locuințe cabinete ca și spații comerciale sau transformate, parțial sau total în spații comerciale, sau pentru prestări de servicii, fapt ce conduce la creșterea relativă a prețurilor acestora creștere însă ponderată de puterea de cumpărare scăzută a populației.

de amplasamentul lor.

În medie timpul de vânzare a unei astfel de proprietăți este sub 6 luni de la punerea în vânzare.

1.9.3 Analiza cererii

Analiza cererii de proprietăți în zonele rurale pe piața imobiliară este mare.

În concluzie cererea de proprietăți imobiliare de acest tip este ridicată și odată cu creșterea averii entităților care vizează asemenea proprietăți se estimează o creștere a tranzacțiilor de acest tip și probabil și a prețului lor.

1.9.4 Echilibrul pieței

Piața imobiliară din jud Mureș pentru proprietăți în este stabilă, datorată cererii relativ ridicate.

Solicitanții de spații pentru birouri, spații comerciale, cabinete medicale, depozite și spații pentru mici ateliere de lucru sunt în număr relativ mare dar datorită lipsei de capital preferă închirierea lor, fapt ce duce la realizarea unor chirii mai bune pentru asemenea spații. Acești potențiali clienți sunt în general firme autohtone mici, reprezentanțe ale firmelor românești și străine, asociații sau fundații, reprezentanții băncilor, societăților de asigurare, fondurilor de investiții.

Elementul principal al acestui dezechilibru o constituie puterea de cumpărare redusă pe care o are majoritatea societăților comerciale. care, datorită inflației generale din economie, nu dispun de lichidități, iar nivelul dobânzilor bancare raportat la profitul scontat este prea împovărător. Raportul dintre cerere și ofertă este dezechilibrată și datorită măririi exagerate a taxelor, chiar dacă impozitele sunt la valoarea uniformă de 10%. Valoarea tot mai mare a cheltuielilor de întreținere, are ca efect creșterea ofertei pe piață.

Concluzia care rezultă, din cele mai sus prezentate, ar fi că piața proprietăților imobiliare se caracterizează printr-o cerere relativ medie și stabilă.

Cap 2. SCOPUL, DESTINAȚIA RAPORTULUI DE EVALUARE

Scopul prezentului raport este stabilirea valorii de piață actuală a chiriei proprietăților imobiliare pentru a servi în uzul propriu, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2026.

Valoarea este un concept economic care se referă la prețul cel mai probabil la care ar ajunge vânzătorii și cumpărătorii unui bun pus în vânzare. Valoarea este o estimare a unui preț ipotetic.

Valoarea de piață se definește ca : „un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care activul este expus pentru vânzare este piața în care activul se schimbă în mod normal”.

Valoarea de piață nu este întotdeauna corelată cu costurile (valorile de înlocuire, socotind și uzura) efective .

Valoarea reală de piață se va obține în urma consumării jocului între cerere și ofertă, în cadrul tranzacției.

Evaluarea s-a efectuat prin aplicarea ABORDĂRII PRIN PIAȚĂ (METODA COMPRAȚIEI DIRECTE)

Conform metodologiei recomandate de ANEVAR după aplicarea metodelor, rezultatele acestora au fost analizate, iar rezultatul analizei a dus la formarea opiniei evaluatorilor.

Etapile ce s-au parcurs pentru realizarea scopului mai sus propus au fost:

- elaborarea fișelor de inspecție;
- documentarea asupra subiectului;
- efectuarea unei inspecții a proprietății, cu realizarea măsurătorilor de rigoare, a schițelor proprietății și confruntarea lor cu informațiile anterioare;
- discuții asupra aspectelor constatate cu proprietarul și completarea informațiilor;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare a proprietăților imobiliare asemănătoare;
- sintetizare informațiilor obținute și centralizarea lor în forme organizate;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune în vederea determinării valorii.

NR. CRT.	DENUMIRE	SP	METODA	PROP. DE VALOARE LEI/mp



1	Chirii practicate ptr. CABINETE MEDICALE, ,, RESPECTIV FARMACIE – SITUATE ÎN COMUNA PĂNET NR. 45	1 mp	comparatiilor de piata	1 €
2	Chirii practicate ptr. CABINETE MEDICALE, ,, RESPECTIV FARMACIE – SITUATE ÎN COMUNA SAT BERGHIA NR. 59, SAT SÂNTIOANA DE MUREȘ NR. 398	1 mp	comparatiilor de piata	1 €
	Chirii practicate ptr. CABINETE MEDICALE, ,, RESPECTIV FARMACIE – SITUATE ÎN COMUNA SAT SÂNTIOANA DE MUREȘ NR. 398	1 mp	comparatiilor de piata	1 €
Curs euro/lei utilizat =			5.0951	4.7793 lei



OPINIA EVALUATORULUI

Ținând cont de scopul evaluării, propunerea noastră de valoare de impozitare pe care o recomandăm este:

Rezultatele evaluării

NR. CRT.	DENUMIRE	SP	METODA	PROP. DE VALOARE LEI/mp
1	Chirii practicate ptr. CABINETE MEDICALE, FARMACIE – SITUATE ÎN COMUNA PĂNET NR. 45	1 mp	comparatiilor de piata	1 €
2	Chirii practicate ptr. , FARMACIE – SITUATE ÎN COMUNA SAT BERGHIA NR. 259,	1 mp	comparatiilor de piata	1 €
3	Chirii practicate ptr. CABINETE MEDICALE, FARMACIE – SITUATE ÎN COMUNA SAT SÂNTIOANA DE MUREȘ NR. 3398	1 mp	comparatiilor de piata	1 €
Curs euro/lei utilizat =			5.0951	5.0951 lei

Evaluator ANEVAR:

Ing. Szép Ștefan- membru ANEVAR evaluator autorizat bunuri mobile, evaluarea întreprinderilor și bunurilor imobile, cu legitimația ANEVAR Nr.16487, EXPERT TEHNIC JUDICIAR Autorizatie Expert Judiciar Nr.58218072014 Seria 6707141033130620014 domiciliat în Tg-Mures, Str. Kőrösi Csoma Sándor Nr. 5, Tel.: 0744/692906; Fax: 0365/407446

Ing. Szép István



EVALUARE TEREN PRIN METODA COMPARAȚIEI DE PIAȚĂ

Anexa T 1

1

Curs EURO

5.0951

Lei/EUR

ESTIMAREA VALORII CHIRIILOR PRACTICABILE ÎN IMOBIL PTR. CABINETE MEDICALE, ,, RESPECTIV FARMACIE
- SITUAȚIE ÎN COMUNA PĂNET NR. 45, SAT BERGHIA NR. 59, SAT SÂNTIOANA DE MUREȘ NR. 398, JUD. MUREȘ

În urma analizei elementelor care caracterizează comparabilele alese s-a întocmit următorul tabel de calcul.

VALOAREA ESTIMATĂ PRIN COMPARAȚII DIRECTE

CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA II	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Suprafață mp	1	I	I	I
Preț chirie din oferta		1.00 €	1.00 €	1.00 €
PREȚ (EUR/MP)		1.00 €	1.00 €	1 €
<u>ELEMENTE DE COMPARATIE</u>				
1. SUPRAFATA, mp	pe mp	1.00 €	1.00 €	1.00 €
Variatie (corectie)		0%	0%	0%
Valoarea corectata		1.00 €	1.00 €	1.00 €
2. Localitate amplasare (altă localitate)/în cadrul localității	Panet	Cabinete med. Com Gheorghe Doja Jud. Mures-12 KM	Cabinete med. Sat Corunca Mures Jud. Mures-6 km	Cabinete med. Sat Craciunesti Jud. Mures-11 km
Variatie (corectie)		0.0%	0.0%	0.0%
Valoarea corectata		1.00 €	1.00 €	1.00 €
3. DATA inchirierii/ofertei/condiții piață	Martie 2026	Martie 2026	Martie 2026	Martie 2026
Variatie (corectie)		0%	0%	0%
Valoarea corectata		1.00 €	1.00 €	1.00 €
4. ZONA/localizare	Central	central	central	-10.00
Variatie (corectie)		0%	0%	0%
Valoarea corectata		1.00 €	1.00 €	1.00 €
5. Deschidere la stradă	la strada asfaltat	la strada asfaltat	la strada	la strada
Variatie (corectie)		0%	0%	0%
Valoarea corectata		1.00 €	1.00 €	1.00 €



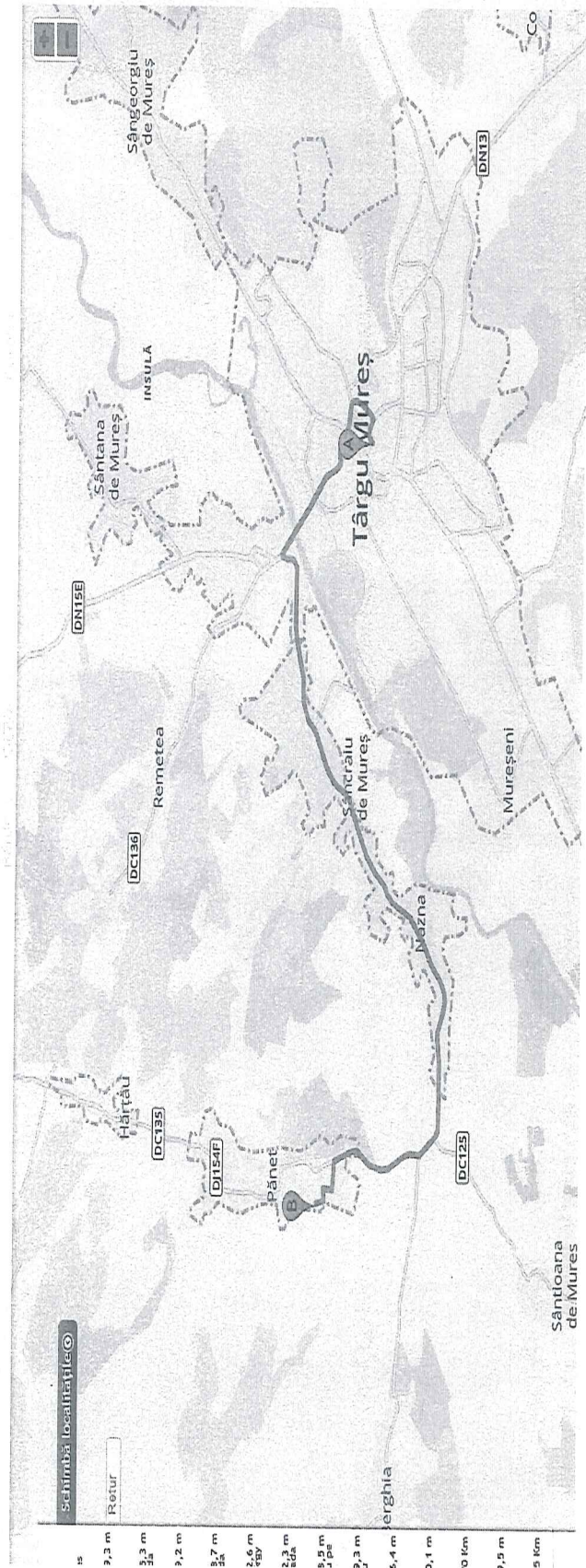
82

6. Utilități	clădirea existentă pe teren este racordată la toate utilitățile existente în cadrul localității	clădirea existentă pe teren este racordată la toate utilitățile existente în cadrul localității	clădirea existentă pe teren este racordată la toate utilitățile existente în cadrul localității	clădirea existentă pe teren este racordată la toate utilitățile existente în cadrul localității
Variatie (corectie)	0.00	0.0%	0.0%	0.0%
CRITERIU	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Valoarea corectata	1.00 €	1.00 €	1.00 €	1.00 €
7. Vecinătăți/topografie	terenuri construite-REZIDENTIALE	terenuri construite-REZIDENTIALE	terenuri construite-REZIDENTIALE	terenuri construite-REZIDENTIALE
Variatie (corectie)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Valoarea corectata EUR	1.00 €	1.00 €	1.00 €	1.00 €
8. Calitate drum acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Variatie (corectie)	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectata	1.00 €	1.00 €	1.00 €	1.00 €
9. Construcții demolabile/alte observații	nu	nu	nu	nu
Variatie (corectie)	0%	0%	0%	0.0%
Valoarea corectata	1.00 €	1.00 €	1.00 €	1.00 €
10. Amenajare teren trotuare, drumuri, ...	Da	da	da	da
Variatie (corectie)	0%	0%	0%	0.0%
Valoarea corectata	1.00 €	1.00 €	1.00 €	1.00 €
Variatie (corectie)	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Valoarea corectata EUR	1.00 €	1.00 €	1.00 €	1.00 €
Număr ajustări	0.00	0	0	0
Data evaluare: Iulie 2017	Valoarea /mp= 1.00 €			
Obiect evaluare: Teren intravilan	Curs BNR	5.0951	Valoarea Lei 5.10 lei	
Surse de informare: Informații din presa locală: și informații de pe INTERNET, vezi anexe	Valoarea eur/mp		Valoarea lei/luna 5.10 €	
Studiul pietei și al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumparatori și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de corecții ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumparatorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Corecțiile aplicate ofertelor de vânzare/tranzacțiilor se prezintă astfel:		Valoarea lei/an 1.00 lei		
Tip tranzacție	În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și			



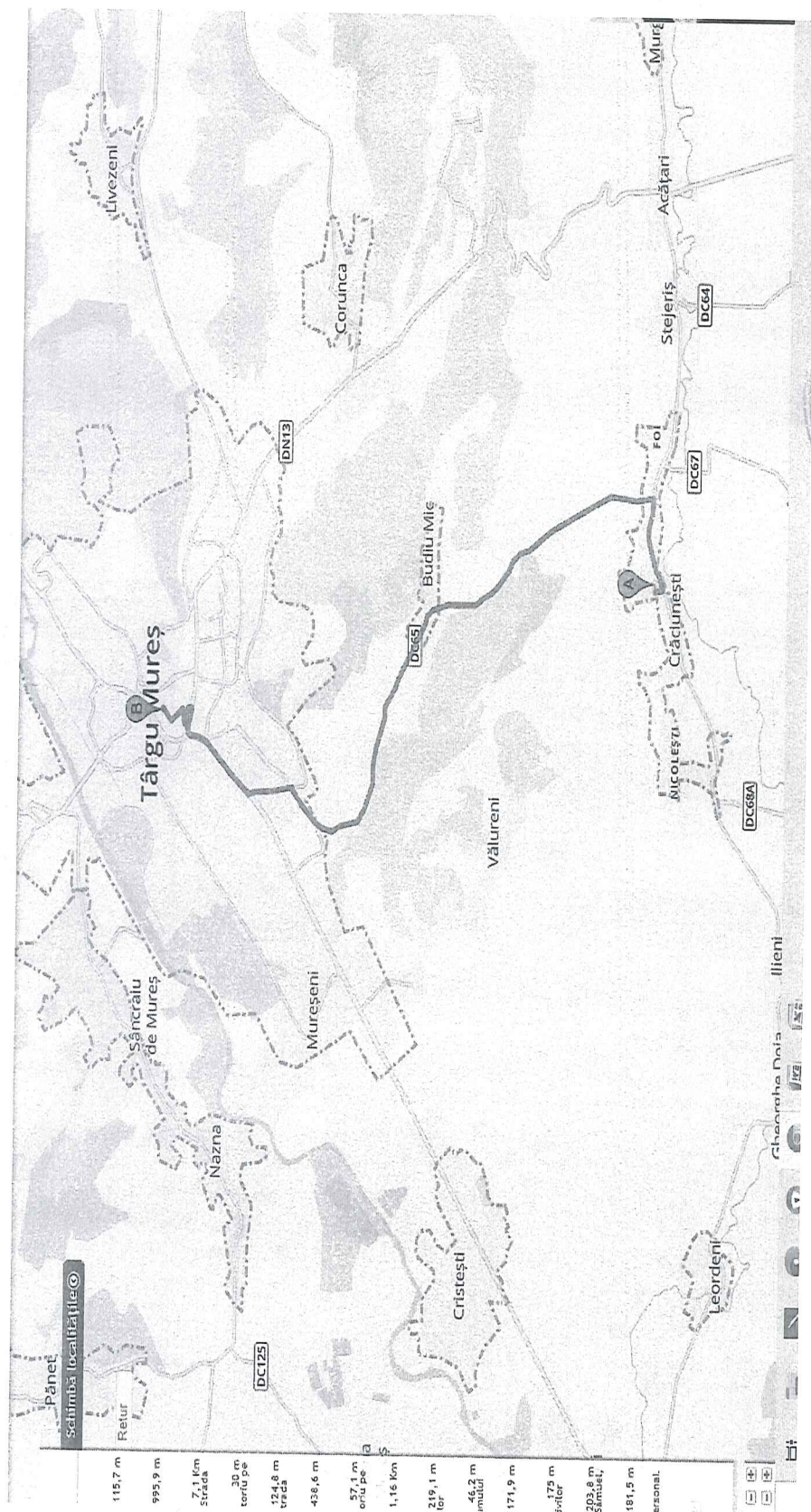
	<p>preturile de tranșionare variaza pe piata locala in intervalul 5-20%, in functie de ,destinatia terenului, conf. PUG, suprafata, localizare, acces la utilitati, calitate si deschidere la drum de acces; Ofertele au fost discutate cu , iar coef de corectie l-am pus functie de negociere.</p>
<p>Localizare</p>	<p>In functie de amplasamentul in zona al imobilului, de functiunile admise, conf. PUG, de notorietatea zonei, vecinatati, priveliste, diferentele de pret pot ajunge pana la 20%, in cadrul aceluiași perimetru. Comparabila 1,2 și 3 au fost necesare corectii</p>
<p>Utilizare</p>	<p>Toate comparabile din toate cele 3 localități au ca destinații similare adică toate se referă la cabinete medicale, cabinete de medicină dentară și farmacii.</p>

Târgu Mureș - Panet: 12 Km • 14 min

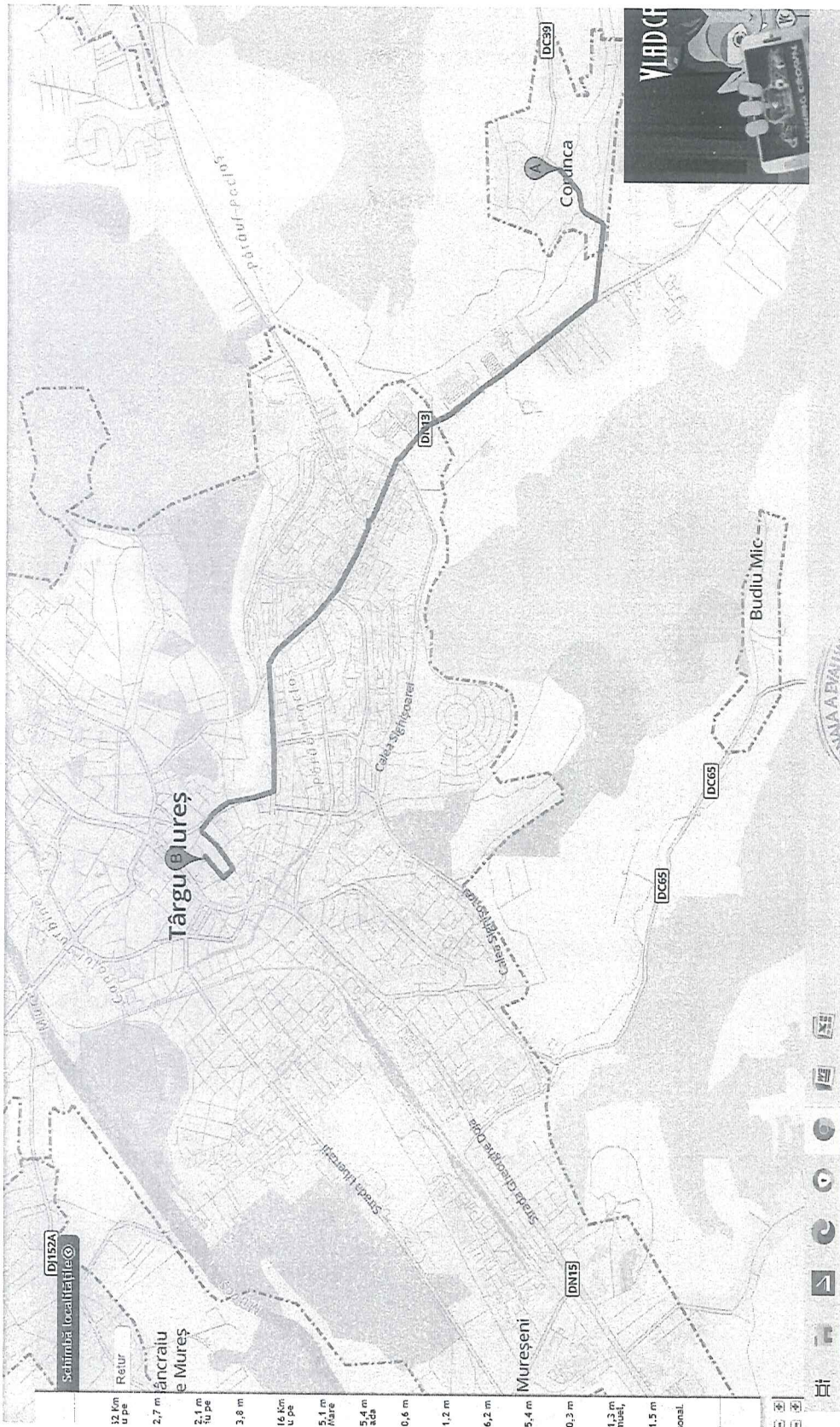


in genera llocuiesc in orase si naveta sa fie minima. Deci sunt stimulati cu preturile chirilor.

Craciunesti - Targu Mures: 11 Km • 16 min



Corunca - Târgu Mureș: 6 Km • 8 min



Chirii cabinete, medicale, stomatologice și farmacii

	Oferta nr.1	Oferta nr.2	Oferta nr.3.
Chirie/lună (euro/propritate)	1.00 €	1.00 €	1.00 €
Chirie/an (euro/Imp/propritate)	12.00 €	12.00 €	12.00 €
Amplasament (zonă)	Com Gheorghe Doja Jud. Mures	Com Corunca Jud. Mures	Sat Craciunesti Jud. Mures
Data ofertă	ian 2026	ian 2026	ian 2026
Suprafața utilă (mp)	1	1	1

Toate comparabilele din toate cele 3 localități au ca destinații similare adică toate se referă la cabinete medicale, cabinete de medicină dentară și farmacii și sunt amplasate aproximativ la aceeași distanță de Tg.Mures

Ofertele au fost obținute de la primăriile din localitățile menționate confirmate iar pentru 1,2 și 3 au fost necesare corectii

Exemplu de calcul pentru suprafata ide inchiriat

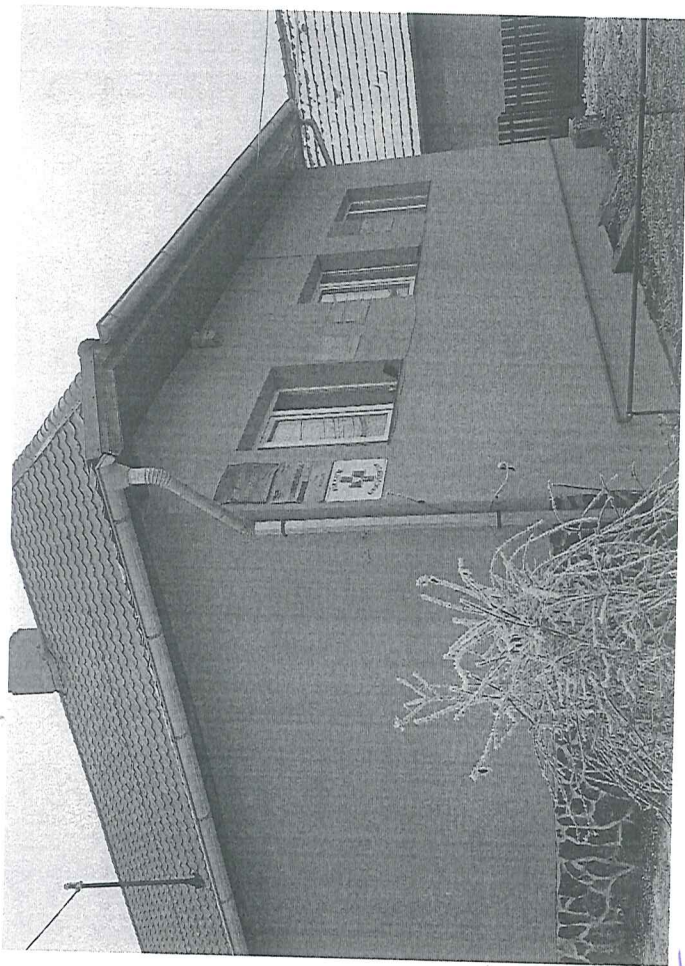
nr. Crt.	AMPLASARE	CABINET	*SP/CABINET	**Suprafață SPATII UTILIZATE IN INDIVIZĂ/mp	***Grupuri sanitare comune sp. Mp	Nr de utilizatori/sp. In diviză	3	Nr de utilizatori/sp.sanitare	4	Valoare licitață/cabinet	1.00 €	Valoare licitață/sp. Indiviză	2.00 €	Chirie licitață	53.33 €
1	Chirii practicate ptr. CABINETE MEDICALE, CABINET STOMATOLOGIC, RESPECTIV FARMACIE – SITUATE ÎN COMUNA PĂNET NR. 45	CABINET MEDICAL I CABINET MEDICAL II	36	20	8	3		4		1.00 €		2.00 €			
2	Chirii practicate ptr. CABINETE MEDICALE, CABINET STOMATOLOGIC, RESPECTIV FARMACIE – SITUATE ÎN COMUNA SAT BERGHIA NR. 59,	CABINET MEDICAL I CABINET MEDICAL II CABINET MEDICAL III													
3	Chirii practicate ptr. CABINETE MEDICALE, CABINET STOMATOLOGIC, RESPECTIV FARMACIE – SITUATE ÎN COMUNA SAT SÂNTIOANA DE MUREȘ NR. 398	CABINET MEDICAL I CABINET MEDICAL II CABINET MEDICAL III													

* Suprafață cabinet/farmacie

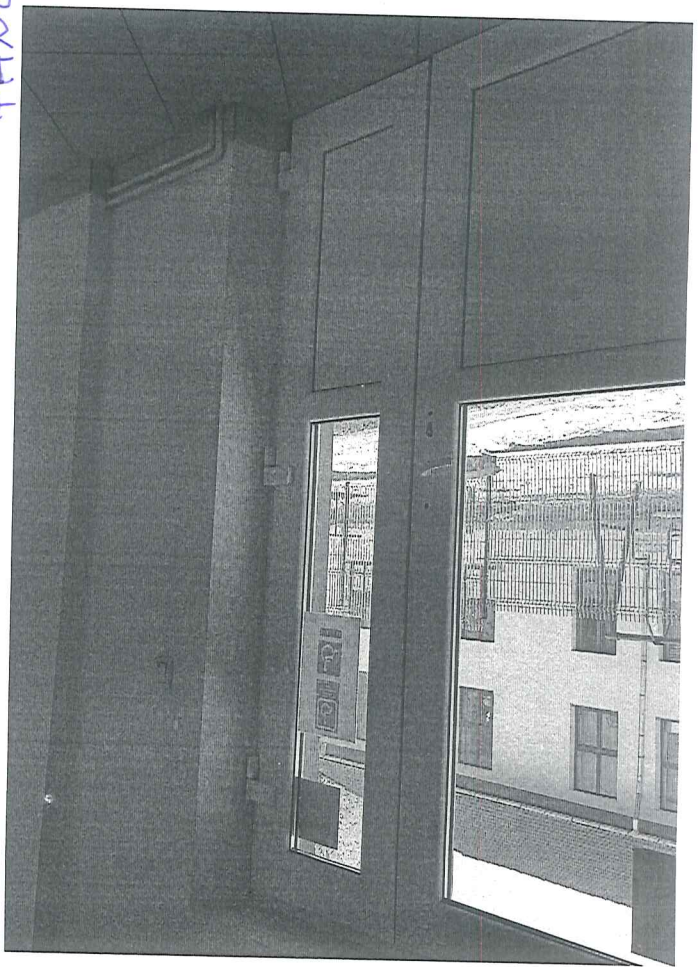
** Suprafață săli de așteptare comune

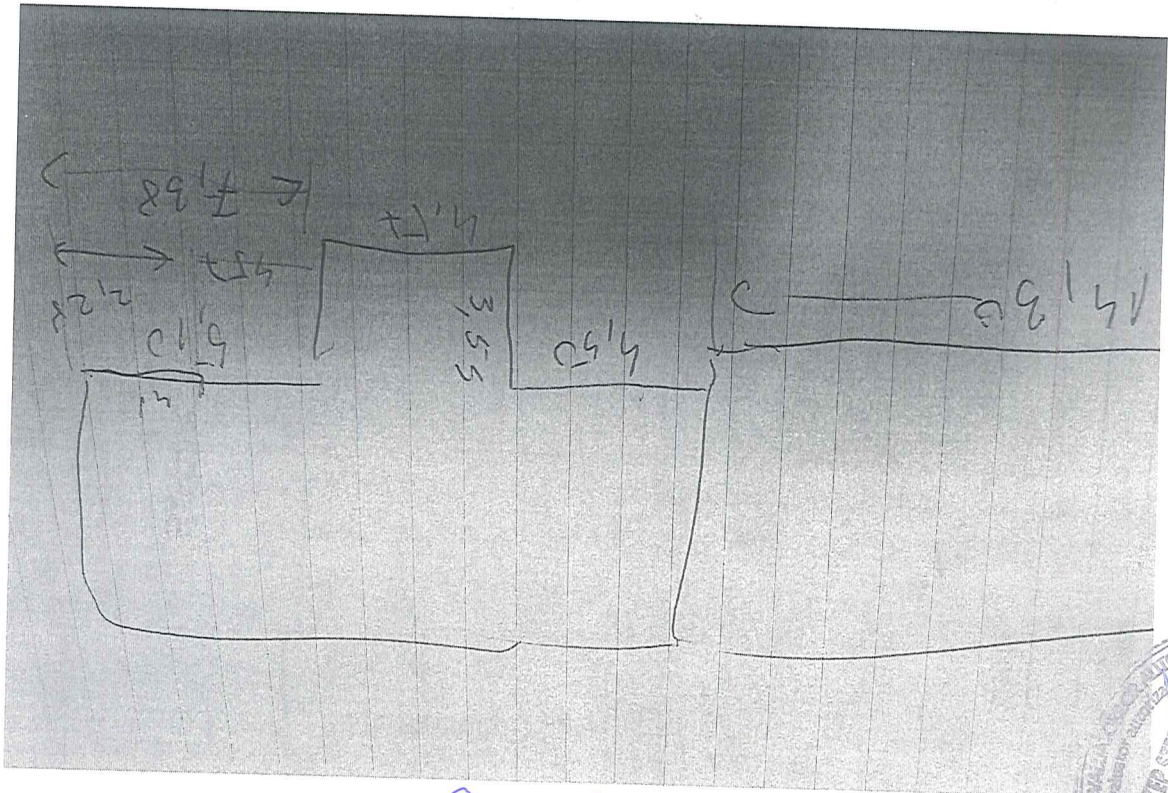
*** Grupuri sanitare, oficii....utilizate in comun





PĂNĂ

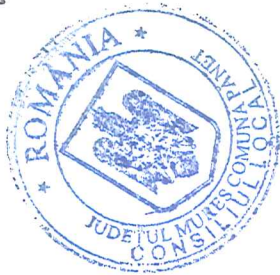




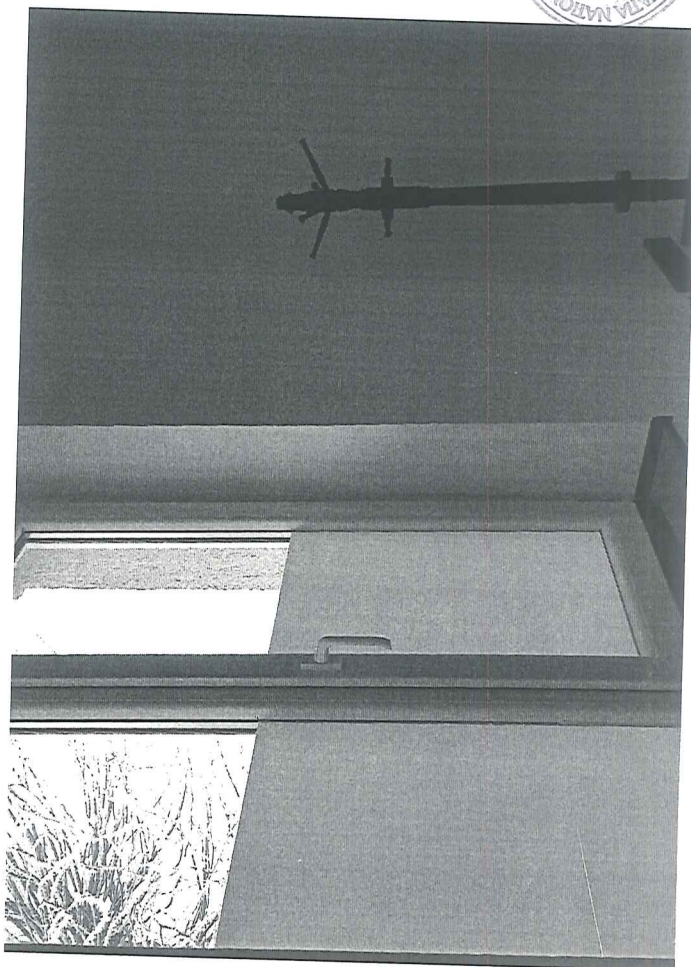
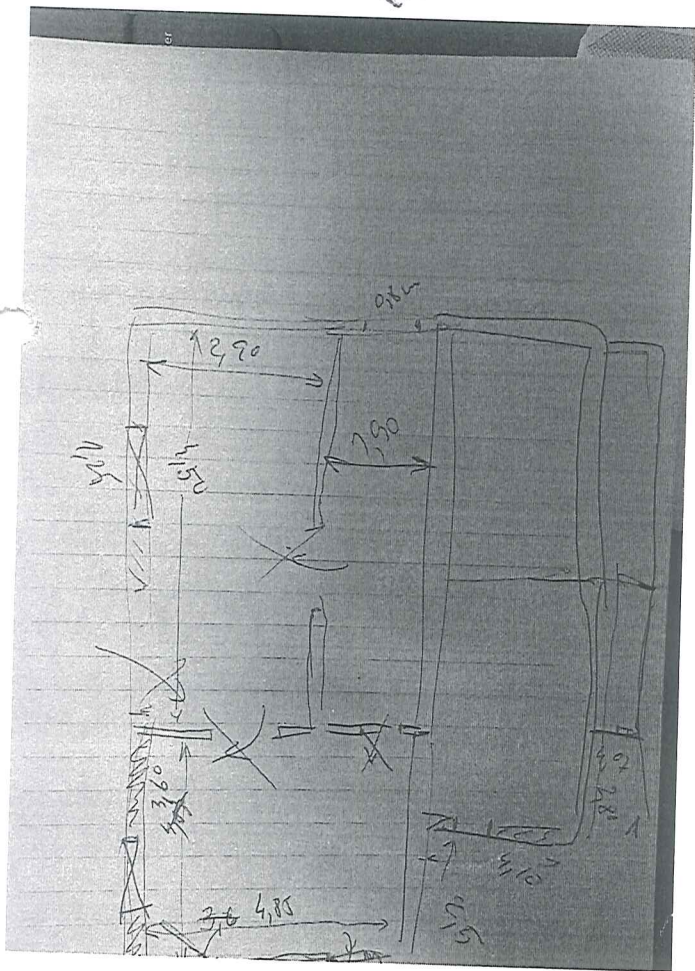
SÂNTIOANA



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ, SECRETAR GENERAL AL CA
PANTEA DOREL HARGA DORBALA



[Handwritten signature]



BIERGHEA