



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PĂUȘEȘTI-MĂGLAȘI
JUDEȚUL VÂLCEA

HOTĂRÂREA NR. 6

Privind: aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 2.366 m.p și a clădirii în suprafață de 240 m.p. din domeniul privat al comunei Păușești-Măglași, județul Vâlcea

Consiliul Local al Comunei Păușești-Măglași, județul Vâlcea, întrunit în sesiune ordinară, azi 30.01.2019, la care participă un număr de 12 consilieri comunali din numărul total de 13 aleși în funcție;

Luând în dezbateră referatul de aprobare a proiectului de hotărâre inițiat de primarul comunei, prin care se propune concesiunea prin licitație publică a terenului în suprafață de 2.366 m.p și a clădirii în suprafață de 240 m.p. din domeniul privat al comunei Păușești-Măglași, punctul „Școala cu clasele I-IV Pietrari”;

Având în vedere:

- raportul compartimentului din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Păușești-Măglași, înregistrat sub nr. 9176 din 28.12.2019, prin care se propune concesiunea prin licitație publică a terenului în suprafață de 2.366 m.p și a clădirii în suprafață de 240 m.p. din domeniul privat al comunei Păușești-Măglași, punctul „Școala cu clasele I-IV Pietrari”;
- cererea formulată de S.C. Gafco Invest S.R.L. prin care solicită concesiunea imobilului compus din teren în suprafață de 2.366 m.p și clădire în suprafață de 240 m.p. din domeniul privat al comunei Păușești-Măglași, județul Vâlcea, punctul “Școala cu clasele I-IV Pietrari”, în scopul desfășurării de activități referitoare la sănătatea umană, servicii combinate de îngrijire medicală și asistență socială cu sau fără cazare, pe o perioadă de 10 ani;
- H.C.L. nr. 24 din 26.09.2008 privind trecerea clădirii „Școala cu clasele I-IV Pietrari” și a terenului aferent din domeniul public în domeniul privat al comunei Păușești-Măglași;
- extrasul de Carte funciară nr. 36530;
- raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat P.F. Gheorghe Vasile;
- Avizul conform al ministrului educației naționale nr. 11000/30.10.2018 pentru schimbarea destinației imobilului situat în comuna Păușești-Măglași, sat Pietrari, în care și-a desfășurat activitatea Școala cu clasele I-IV Pietrari;

Ținând cont de raportul comisiilor de specialitate din cadrul consiliului local, precum și de raportul de avizare a proiectului de hotărâre întocmit de secretarul comunei;

Respectând prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile art. 15 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 13 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale art. 9, art. 10 alin. (1), art. 12, art. 20 alin. (3) din OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, ale art. 6 alin. (1), (2), art. 7 alin. (1), (2), ale art. 8 alin. (1), (2), (3), (5) , ale art. 9, art. 10 din H.G. nr. 168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 54/2008 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;

În baza art. 36 alin. (5), lit. “b” din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin. (3) și art. 115 alin. (1), lit. “b” din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu un nr. de 12 voturi “pentru”, 0 voturi “contra”, 0 “abțineri”, se adoptă următoarea :

HOTĂRÂRE

ART.1 Se aprobă raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat P.F. Gheorghe Vasile, conform anexei nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.2 Se aprobă concesionarea prin licitație publică a imobilului compus din teren în suprafață de 2.366 m.p și clădire în suprafață de 240 m.p. din domeniul privat al comunei Păușești-Măglași, punctul “Școala cu clasele I-IV Pietrari”, pe o perioadă de 10 de ani.

ART.3 Se aprobă prețul de pornire la licitația publică deschisă de 9 euro/m.p. pentru teren și de 58 euro/m.p. pentru construcție, conform raportului de evaluare.

ART.4 Se aprobă Studiul de oportunitate cu privire la concesionarea terenului în suprafață de 2.366 m.p. și a clădirii în suprafață de 240 m.p. din domeniul privat al localității, conform anexei nr. 2 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.5 Se aprobă Caietul de sarcini cu privire la concesionarea imobilului din domeniul privat al comunei Păușești-Măglași, punctul “Școala cu clasele I-IV Pietrari”, conform anexei nr. 3 ce face parte din prezenta hotărâre.

(2) Prețul caietului de sarcini este de 50 lei, taxa de participare la licitație este 300 lei, iar garanția de participare este de 600 lei .

ART.5 Se aprobă Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune prin licitație publică deschisă a imobilului din domeniul privat al comunei Păușești-Măglași, județul Vâlcea, punctul “Școala cu clasele I-IV Pietrari”, conform anexei nr. 4 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.6 (1) Se constituie comisia de evaluare a ofertelor depuse la procedura de atribuire, prin licitație publică, a contractului de concesiune pentru

imobilului din domeniul privat al comunei, punctul "Școala cu clasele I-IV Pietrari", în următoarea componență:

- Mihalache Constantin – consilier local,
- Mihăilescu Traian – consilier local
- 3 specialiști din cadrul aparatului de specialitate al primarului Comunei Păușești-Măglași, desemnați prin dispoziție;

(2) Principalele atribuții ale comisiei sunt cele prevăzute în H.G. nr. 168/2007 de aprobare a Normele metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

(3) Contestațiile privind derularea procedurii de atribuire prin licitație publică a contractului de concesiune pentru imobilul compus din teren în suprafață de 2.366 m.p și clădire în suprafață de 240 m.p. din domeniul privat al comunei Păușești-Măglași, punctul "Școala cu clasele I-IV Pietrari" se depun la sediul Primăriei Comunei Păușești-Măglași, în termen de 3 zile lucrătoare calculate de la data primirii informării cu privire la excluderea ofertei și vor fi soluționate de către o comisie constituită prin dispoziția primarului comunei.

ART.7 Se imputernicește primarul comunei să semneze contractul de concesiune pentru imobilului compus din teren în suprafață de 2.366 m.p și clădire în suprafață de 240 m.p. din domeniul privat al comunei Păușești-Măglași, județul Vâlcea, punctul "Școala cu clasele I-IV Pietrari".

ART.8 La data punerii în aplicare a prezentei hotărâri, își încetează aplicabilitatea H.C.L. nr. 23 din 30.04.2014.

ART. 9 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de primarul comunei prin compartimentele de specialitate.

ART.10 Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul secretarului comunei Păușești-Măglași, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei, Institutiei Prefectului-județul Valcea și se aduce la cunostința publică prin afișare pe site-ul primăriei.

Presedinte de sedință,

Păușești-Măglași, 30.01.2019
Contrasemnează

P.F. GHEORGHE VASILE

**BIROU DE EVALUARE IMOBILIARA-EXPERTIZA CONTABILA-CONSULTANTA FISCALA
C.I.F 23023500**

MUN. RM. VALCEA, STR. ION REFERENDARU, NR4,

BL A18, SC A, ET 4, AP 12, JUDETUL VALCEA

TELEFON FIX: 0350418603; TELEFON MOBIL: 0745494373

CONT IBAN: RO88BRDE390SV07244313900

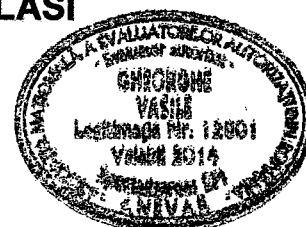
BANCA: BRD-GSG RM VALCEA

**RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA
-CONSTRUCTII SI TEREN AFERENT-
SITUATA COMUNA PAUSESTI MAGLASI, SAT PIETRARI,
PUNCTUL „SCOALA CU CLASELE I-IV PIETRARI” JUDETUL
VALCEA**



**DESTINATARUL RAPORTULUI: PRIMARIA COMUNEI PAUSESTI
MAGLASI**

CLIENT: PRIMARIA COMUNEI PAUSESTI MAGLASI



RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE (CONSTRUCTII SI TEREN AFERENT)

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr 7/28.03.2014	Nr.
------------------------------	-----------------	-----

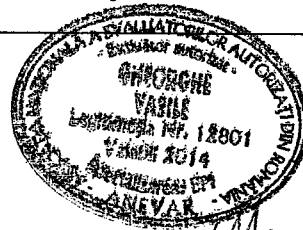
1. EVALUATOR		GHEORGHE VASILE
Legitimatie ANEVAR		12801
Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an		Polita de asigurare seria G nr 841933/2013-2014
Expert evaluator		GHEORGHE VASILE
Parafa		Nr. 12801 – valabilă 2014
Adresa evaluatorului		▪ Orașul: RM VALCEA, județul Valcea ▪ Strada Ion Referendaru, nr 4, bl A18, sc A, ap 12 ▪ Telefon: 0745494373 ▪ E-mail: juniorat1974@yahoo.com
EVALUATOR		GHEORGHE VASILE
2. CLIENT		Persoană juridică: COMUNA PAUSESTI -MAGLASI
Adresa		▪ Loc : Com Pausesti Maglasi Judetul Valcea ▪ Telefon: 0250776533
DESTINATARUL RAPORTULUI		Persoană Juridică: COMUNA PAUSESTI -MAGLASI
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspecției)	Proprietate imobiliară compusă din: TEREN - teren de categoria curți construcții în suprafața 2366 mp, situat în intravilanul localității Pausesti Maglasi, CONSTRUCȚII Clădiri: C1 – Clădire cu regim de înălțime P, cu suprafața construită la sol de 240 mp, suprafața desfășurată estimată de 240 mp și suprafața utilă estimată de 216 mp , An PIF: 1938 Mentionez ca suprafața prevăzută în actele de proprietate este de 4316 mp dar suprafața rezultată în urma măsurătorilor este de 2366 mp și aceasta este suprafața care se evaluează.	
Proprietar	Persoană juridică : COMUNA PAUSESTI -MAGLASI	
Adresa proprietății	▪ Loc : Com Pausesti Maglasi, Sat Pietrari, punctul „ Scoala cu clasele I-IV Pietrari” Județul Valcea	

4. DECLARAREA VALORII VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A PROPRIETĂȚII PRIN METODA ABORDĂRII PRIN COST	157.490 LEI echivalent 35.194 EUR Din care teren 95.289 LEI echivalent 21.294 EUR
VALOAREA FĂRĂ T.V.A.	



5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea valorii de piață
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspekția a fost efectuată de către expert evaluator Gheorghe Vasile la data de 20.03.2014 în prezența viceprimarului localității
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	28.03.2014
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4,4749 LEI

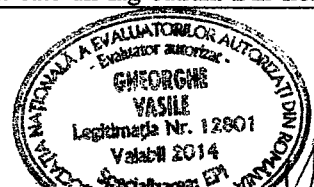
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ Descrierea proprietatii, conform CF, partea I TEREN - teren de categoria curti constructii in suprafata 2366 mp, situat in intravilanul localitatii Pausesti Maglasi, CONSTRUCȚII Cladiri: C1 – Cladire cu regim de inaltime P, cu suprafata construita la sol de 240 mp, suprafata desfasurata estimata de 240 mp si suprafata utila estimata de 216 mp , Temei legal: - Hotararea nr 1362/27.12.2001 emisa de Guvernul Romaniei În ANEXA nr. 1 este prezentata copia Hotararii nr 1362/27.12.2001 emisa de Guvernul Romaniei - Anexa nr 57 – Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al comunei Pausesti Maglasi În ANEXA nr. 2 este prezentata copia Anexei nr 57 – Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al comunei Pausesti Maglasi - Hotararea nr 24/26.09.2008 emisa de Consiliul local al comunei pausesti Maglasi privind trecerea cladirii „Scoala cu clasele I-IV si a terenului aferent din domeniul public in domeniul privat al comunei Pausesti Maglasi În ANEXA nr. 3 este prezentata copia Hotararii nr 24/26.09.2008 emisa de Consiliul local al comunei pausesti Maglasi privind trecerea cladirii „Scoala cu clasele I-IV si a terenului aferent din domeniul public in domeniul privat al comunei Pausesti Maglasi Sarcini, conform CF partea a IIIa - Dreptul de proprietate: Deplin - Cartea Funciara nr 36530 , localitatea Pausesti Maglasi , județul Valcea , - Număr cadastral: 36530, respectiv 36530-C1, - Mențiuni speciale în Cartea Funciara: nu este cazul Incheiere de intabulare numarul 10947/07.03.2014 În ANEXA nr. 4 este prezentată copia incheierii de intabulare numarul 10947/07.03.2014 Extras de Cartea Funciara: extras de carte funciara pentru informare nr 10947/07.03.2014
----	-------------------------------------	---



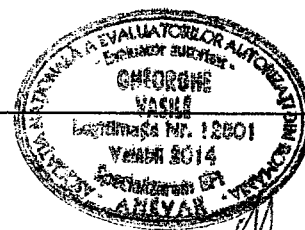
		În ANEXA nr. 5 este prezentată copia extrasului de carte funciara pentru informare nr 10947/07.03.2014
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	▪ Exista documentație cadastrală –plan de amplasament si delimitare a imobilului Suprafața înregistrată în documentația cadastrală: CONSTRUCȚII Cladiri: C1 – Cladire cu regim de inaltime P, cu suprafata construita la sol de 240 mp, suprafata desfășurata estimata de 240 mp si suprafata utila estimata de 216 mp , TEREN - teren de categoria curti constructii in suprafata 2366 mp, situat in intravilanul localitatii Pausesti Maglasi, În ANEXA nr. 6 este prezentată copia planului de amplasament si delimitare a imobilului
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII	Libera
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Rurala : periferica Proprietatea se afla amplasata in zona periferica a localitatii Pausesti Maglasi, si anume la intrarea in Comuna Pausesti Maglasi se trece raul Olanesti si apoi se merge pe prima la dreapta inca 100 ml Situată la 10 km nord-vest de municipiul Rm. Vâlcea, în marele bazin pomicol al depresiunii subcarpatice, pe șoseaua ce leagă Băile Olănești de Rm. Vâlcea, comuna se află la intersecția paralelei de 45°51' latitudine nordică cu meridianul 24°16' longitudine estică. Se învecinează la est cu comuna Vlădești, la vest cu comuna Stoenеști, la sud-est cu Ocnele Mari, la sud-vest cu comuna Bunești și la nord cu Băile Olănești. Primele cercetări de o amploare mai mare a zonei în care este inclusă și comuna Păușești-Măglași au fost întreprinse în anul 1907 de G. Murgoci-Munteanu, care începând de la Rm. Vâlcea, cercetează Ocnele Mari, Bunești, Govora și Păușești-Măglași. Alte cercetări au fost făcute după anul 1949. Din cercetările efectuate rezultă că teritoriul comunei Păușești-Măglași se încadrează în zona dealurilor subcarpatice, alcătuite din roci sedimentare. Analizând reprezentarea reliefului după altitudine se constată că cea mai mare parte din suprafața de teren a comunei se află la altitudinea specifică dealurilor subcarpatice- între 400m-700m. Acest cadru cuprinde o zonă de depozite paleogene în partea de nord și o zonă de depozite miocene, ce se dezvoltă în zona Ocnele Mari- Păușești-Măglași- Bunești. În regiunea dintre Valea Otăsăului și Bunești- Păușești-Măglași axul sinclinal are o orientare vest-est și prezintă câteva cute secundare, iar în zona Bunești- Păușești-Măglași axul sinclinal ia o direcție spre sud-est până la dealul Teișului. De aici se îndreaptă luind direcția vest-est sprijinindu-se spre sud pe slaba treaptă anticlinală de șisturi care separă depresiunea cu sare de anticlinalul de la Ocnele Mari. Făcînd parte din regiunea dealurilor din sudul Carpaților Meridionali, aceste depresiuni slab cutate ce coboară spre sud către Podișul Getic, zona comunei Păușești-Măglași nu poate fi socotită decît un teritoriu prin excelență de dealuri. Această caracterizare este pusă în evidență și de felul cum este repartizată suprafața comunei, avînd peste 75% dealuri. Etajarea unui relief așa cum este cel de la Păușești-Măglași indică o accentuată varietate a acestuia în ansamblul unei fragmentări. Diversificarea reliefului este o consecință a complexității geologice, considerată sub aspectul structurii și naturii rocilor cît și sub acela al vârstei. În al doilea rînd varietatea reliefului se datorează și unei îndelungate și complicate evoluții care a dus la diferențierea geologică



dar și geomorfologică a două trepte principale de relief: cea înaltă, muntoasă, cu o evoluție mai îndepărtată și cea deluroasă și colinară, dezvoltată la periferia și pe seama primei trepte, așa cum sunt de exemplu dealurile ce înconjoară comuna Păușești-Măglași și celelalte dealuri din această zonă subcarpatică. Începând de la nord-est coboară dealul Purcărețului, de la nord-vest, dealul Cheia și la sud-vest dealul Buneștilor. Între aceste dealuri este închisă comuna Păușești-Măglași pe teritoriul căreia găsim dealuri mai mici și muncelul cum sunt: dealurile Coasta, Chiciora, Muscelul, Mierla, Lunca și Pargului. Pe versanții dealurilor ce înconjoară comuna ca și pe cei din interior s-au format numeroase văi ca urmare a torențelor proveniți din ploile abundente de primăvară și toamnă, precum și din topirea zăpezilor. Aceste văi și-au format un curs ocolit, în funcție de structura terenului, șerpuiind printre formele de relief colinar, înălțimi cărora localnicii le-au zis dealuri. Între acestea se întind platforme acoperite în întregime cu pomi fructiferi. Cea mai joasă treaptă de relief a comunei este depresiunea Păușești-Olănești formată din depozite miocene sarmatice depuse peste roci. Principala apă curgătoare este râul Olănești; lunca sa este foarte îngustă, de formație aluvionară și este folosită pentru cultivarea legumelor și porumbului. Deoarece în timpul ploilor de primăvară și toamnă aducea multă viitură și se revărsa, cursul râului Olănești a fost regularizat prin lucrări de îndiguire, iar pe teritoriul comunei vecine - Vlădești pe cursul său a fost construit un baraj în spatele căruia s-a format un lac de acumulare. Relieful comunei Păușești-Măglași este brăzdat de multe văi. În satul Valea Cheii, în partea de vest a râului Olănești se află pârâul Cheia. Pe parcursul acestui pârâu pe teritoriul satului Cheia s-au construit bazinele de apă potabilă ce alimentează municipiul Rm. Vâlcea, apa fiind transportată prin conductă. Cele două ape se unesc pe teritoriul comunei Păușești-Măglași dar, cu secole în urmă, ele se uneau în actualul centru civic al localității. Satul Ulmeșel este brăzdat de Valea de Brădeț care are albia adâncă și sinuoasă iar în timpul verii seacă. Viteza de curgere este foarte mare în timpul ploilor mari datorită diferenței de nivel de la izvoare până la vărsarea în râul Olănești. Deoarece producerea de revărsări pe teritoriul satului este prins în planul de regularizare a cursului. Satul Coasta este brăzdat de apa Văii de Case, o vale cu caracter torențial care produce inundații în timpul ploilor de primăvară și toamnă. Cursul acestei văi a fost canalizat în cea mai mare parte. De asemenea, au fost efectuate lucrări pe tot cuprinsul comunei deoarece pe pantele dealurilor, acolo unde nu se întâlnea fenomenul de eroziune, se produceau totuși alunecări de teren. Cele mai multe alunecări de teren au avut loc pe teritoriul satului Valea Cheii unde s-au format așa numitele "somardoale". Pe teritoriul satului Pietrari se află Valea Pietroasei - de la această vale și numele satului. Valea este foarte adâncă iar la confluența ei cu râul Olănești se află o stație de măcinat piatra și o balastieră ce folosește pietrișul adus atât de râul Olănești cât și de Valea Pietroasei. Apa potabilă este provenită din izvoare ce ies la suprafață la baza versanților și în locurile joase din lunca Olăneștiului. În vatra satului apa este captată în fântâni săpate până la nivelul pânzei freatice, la adâncimi între 2m și 14m. În ultimii ani multe izvoare au fost captate în bazine amenajate și apa se aduce prin conducte până la locuințe. În trecut, apa râului Olănești a fost folosită pentru a pune în mișcare pietrele morilor, a pivelor și fierăstraielelor. Așezată în regiunea de dealuri și înconjurată de pădure, comuna Păușești-Măglași se încadrează în specificul climei temperat-continentală temperatura medie anuală fiind de +10 grade Celsius. Formele de relief și condițiile pedoclimatice existente pe teritoriul comunei au favorizat dezvoltarea unei vegetații bogate. Pe unele platouri predomină gorunul în amestec cu alte specii de foioase: frasin, arțar, carpen, tei, plop, mar și păr pădureț și, izolat câte un fag bătrân. Din flora

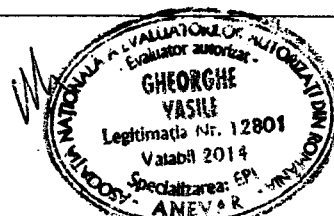


	pajiștilor amintim: paisca, rogozul, trifoiul, pădăia etc. Dintre animalele sălbatice cel mai reprezentativ a fost lupul și ursul, în ziua de azi fiind pe cale de dispariție ca și jderul de pădure. Alte animale sălbatice întâlnite pe aria comunei sunt: iepurele, vulpea, viezurele, veverița, dihorul, nevăstuica și în ultimii ani porcul mistreț și căprioara. Comuna este așezată în zona de intensă atestare cu vestigii dacice. Făcea parte din arealul Buridavei care avea așezări centrale lângă Ocnele Mari și așezări marginale care cuprindeau toată zona. C. Alexandrescu în dicționarul geografic al județului Vâlcea despre Păușești-Măglași arată că primii locuitori au fost măglașii în sărăsia salinelor mari, de unde s-a dat comunei numele de " MĂGLAȘI ". Prima atestare documentară cu privire la existența satului Păușești-Măglași datează din anul <u>2 august, 1453</u>. Este un act redactat la Gheorghița de către Vladislav al II-lea voievod. Din cuprinsul acestui hrisov reiese că moșia Păușești a fost întărită boierilor Stan și Vladimir care o stăpâneau încă de pe vremea lui Basarab fără a avea acte de proprietate. Următoarea mențiune documentară a satului o întâlnim într-un hrisov în <u>10 mai, 1559</u> dat de Alexandru Mircea voievod. În anul <u>1579</u> obștea Păușești este atestată documentar în timpul domniei lui Radu Mihnea voievod care întărește unui oarecare Stan și copiilor lui " ocina la Păușești, partea lui toată oricât se va alege ". Istoria acestei obști este o permanentă luptă pentru apărarea drepturilor ei strămoșești în fața tendințelor de aservire ale unor boieri vecini sau, mai târziu, ale Episcopiei Râmnicului și Mănăstirii Sărăcinești. Spre sfârșitul secolului al XVII-lea documentele vorbesc despre o altă familie de boieri și anume boierii Păușești, familie ce apare și în pisană bisericii Sărăcinești alături de boierii Sărăcinești, ctitori ai acestui lăcaș. Un document datat <u>15 ianuarie 1695</u> vorbește despre vânzarea unei livezi la Păușești-Măglași. Este prima dată când într-un document apar alături cele două nume de Păușești și Măglași.
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	- Auto: sos Rm Valcea – Olanesti (DN 64A), drum comunal - Calitatea rețelelor de transport: asfaltate
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei - Cartier rezidențial În zonă se află - Rețea de transport în comun în apropiere , cu mijloace de transport suficiente - Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, piață agroalimentară , Pizzeria „KM 10” - Unități de învățământ – Grădinite, Școala cu clasele I-VIII Achim Popescu , - Unități medicale : Farmacii, Dispensar Medical - Instituții de cult:- Biblioteca „Antim Petrescu”, Schitul Saracinesti, Biserica Vladuceni - Sedii de bănci: nu este cazul - Instituții guvernamentale nu este cazul - Muzee, nu este cazul - Parcuri : nu este cazul - Lacuri nu este cazul - Cursuri de apă Olanesti, Valea Cheii, Valea de Bradet - Altele
UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> - Rețea urbană de apă: : <i>existentă</i> - Rețea urbană de termoficare: <i>inexistentă</i> - Rețea urbană de gaze: : <i>inexistentă</i> - Rețea urbană de canalizare: : <i>inexistentă</i> - Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i> - Altele: cablu RTV



GRADUL DE POLUARE <u>ORIENTATIV</u> (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	▪ Poluare cu noxe auto
AMBIENT	▪ Liniștit
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Imobilul se afla situat in zona periferica ,o amplasare deosebit de favorabila cu dotări și rețele edilitare satisfăcătoare , poluare cu noxe auto si un ambient civilizat.

10.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI	
	DATE GENERALE	CONSTRUCȚII Cladiri: TEREN - teren de categoria curti constructii in suprafata 2366 mp, situat in intravilanul localitatii Pausesti Maglasi, CONSTRUCȚII Cladiri: C1 – Cladire cu regim de inaltime P, cu suprafata construita la sol de 240 mp, suprafata desfasurata estimata de 240 mp si suprafata utila estimata de 216 mp , Anul PIF 1938 Cartea construcției nu are
	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI	▪ Fundații din beton armat Structura: a) de rezistență independentă cadre din beton armat b) autoportantă: Caramida c) structurimixte ▪ Pereți: a) de compartimentare : Caramida b) de închidere :caramida Acoperiș tip șarpantă din lemn Învelitoare tigla ▪ Finisaje exterioare; tencuit si driscuit, zugraveli simple ▪ Instalații ▪ a) electrice ▪ b) sanitare- nu este cazul ▪ c) încălzire –sobe combustibil solid ▪ Starea actuală: foarte degradata
	SUBSOL/DEMISOL	▪ Nu este cazul
	PARTER	▪ Planșee din lemn si pamant ▪ Tâmplărie: a) interioară din lemn, ▪ b) exterioară: lemn cu geam simplu ▪ Finisaje interioare pe destinații: pardosel scandura-dusumea in salile de clasa si din beton in holuri ,zugraveli simple, ▪ Calitatea finisajelor: degradata, ploua in foastele Sali de clasa ,a cazut tencuiala, acoperis faramat ▪ Alte amenajări (terase, sere)
	Etaj 1	▪ Nu este cazul ▪ Alte amenajări (terase, sere)
	MANSARDA	▪ Nu este cazul
	GARAJ INDEPENDENT	▪ Nu este cazul
	PISCINA	▪ Nu este cazul
	IMPREJMUIRE	Terenul este imprejmuit cu plasa de sarma asezata pe stalpisor de beton (tip spalieri) si pari de lemn iar la strada cu sechiderea cea mai mare este din uluca pe stalpi de lemn



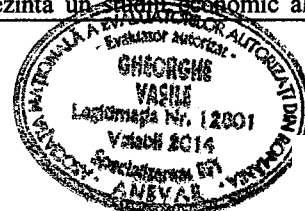
TEREN

11.	DESCRIEREA TERENULUI	
	DATE GENERALE	Amplasare : Terenul se afla amplasat in zona periferica a localitatii Pausesti Maglasi, si anume la intrarea in Comuna Pausesti Maglasi se trece raul Olanesti si apoi se merge pe prima la dreapta inca*100 ml - Suprafata :2366 mp - Deschiderea la strada : are deschidere la 2 drumuri comunale si anume cca 35.66 ml si respectiv 13.89 ml - Tip drum acces: asfaltat
	DESCRIERE	- Dimensiuni - vecinatati - La Nord drum comunal - La Est Vochitu Constantin - La Sud drum comunal - La Vest numar cadastral 35342 si 35341 - Forma: neregulat. - Inclinare : panta lina - Alte observatii

12.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	<u>Piața imobiliară</u> se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă dreptul de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piața se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chirișilor tipici. In cazul prezentului imobil, tinand cont de estimările privind cea mai buna utilizare, piața se definește ca piața proprietăților imobiliare de rezidential, piața a cărei localizare geografica este <u>comuna Pausesti Maglasi, judetul Valcea</u> De asemenea se aduce la cunoștința faptul că piața imobiliară locală se află într-o situație nefavorabilă caracterizată printr-un blocaj – cu număr de tranzacții foarte redus și prețuri în scădere. În aceste condiții este posibil ca pe viitor prețurile să scadă iar timpul de expunere pe piață să crească. Actorii din piața imobiliară speră într-un an 2014 mai bun pe segmentul rezidențial, respectiv prețurile la case să nu mai coboare ca până acum, iar cei care au stat în expectativă să înceapă să cumpere. <u>Piața terenurilor va rămâne în continuare înghețată</u> și se va dezgheța numai pe alocuri, respectiv vor încheia tranzacții doar proprietarii care au mare nevoie de bani, spus analiștii. Tot potrivit lor, piața chiriilor va crește în 2014, cel puțin ca dinamică. Pe piața terenurilor, în 2014, se vor încheia <u>tranzacții doar către utilizatorii finali</u>. Aceste tranzacții, însoțite o o ușoară creștere a prețurilor, se va înregistra într-un mediu economic și politic favorabil. În caz contrar, speciliștii în imobiliare speră într-o stagnare a prețurilor."Piața terenurilor rămâne o piață a consumatorului final, fie că acesta este un client doritor să își construiască o



	casă, fie că este dezvoltator. Din punct de vedere al evoluției prețurilor mă aștept la o fluctuație de până în 5% cu trend de creștere, dacă paramaterii economici la nivel național sunt pozitivi și o relativă stabilitate politică. Sau, stagnare dacă ne așteptăm un an agitat și cu scandaluri politice. Terenurile, fiind un produs investițional, dinamica tranzacțiilor este mai mult influențată de elementele de stabilitate economică și politică decât piața apartamentelor, care sunt elemente de imediată necesitate", a spus pentru RomaniaTV.net, Andrei Sandu, manager MediaCity.Terenurile agricole, la mare căutare în 2014. Alți experți imobiliari consideră că prețurile vor scădea în continuare la terenuri, nu și la cele agricole. "Piața terenurilor este mai degrabă înghețată. Cu excepția segmentului terenurilor agricole, nu există niciun argument în favoarea creșterii prețurilor. Pe de altă parte, dat fiind costul imens de achiziție, pentru mulți dintre proprietarii actuali, care au intrat în posesia terenurilor în perioada de vârf, nici prea multă flexibilitate nu putem găsi, decât acolo unde vânzătorul este nevoit să vândă și are nevoie de capital. În aceste cazuri, pot fi găsite oferte foarte interesante", a spus pentru RomaniaTV.net, Daniel Crainic, manager imobiliare.ro. Prețurile la apartamente scad în continuare. Unii dintre cei implicați în piața imobiliară consideră că prețurile la apartamente se vor contracta în continuare, alții că vor crește un pic. "Segmentul rezidențial va cunoaște în continuare o scădere ușoară, cel mai probabil redusă însă în comparație cu 2013. În aceste condiții, când prețurile proprietăților sunt la mai puțin de jumătate decât în perioada de vârf, putem considera 2014 ca un an bun pentru achiziții", a precizat Daniel Crainic. Cei mai optimiști speră în tranzacții mai multe, tranzacții care ar aduce și ușoare creșteri de prețuri. „Pe piața apartamentelor, mă aștept la o îmbunătățire a dinamicii, a creșterii numărului de tranzacții și cu tendință de creștere pe preș, dar nu foarte mare", a specificat managerul Media City. Prima Casă, un program ce trebuie continuat. Și într-un caz și în celălalt, atât cei optimiști, cât și cei mai neoptimiști consideră ca prioritar continuarea programului Prima Casă. "Programul Prima Casa este una din principalele resurse de finanțare pentru segmentul rezidențial, deci este important ca acesta să fie continuat și să fie adaptat condițiilor de piață din 2014", a amintit Daniel Crainic. O hibă a programului Prima Casă, astfel încât acesta să fie mai util ar fi timpul de aprobare. "Prima Casa va continua, deja piața este obișnuită cu el, funcționează, și ar funcționa și mai bine dacă s-ar scurta timpul necesar primirii tuturor aprobărilor. Uneori durează și până la 2 luni, formalitățile legate de bancă și de fondul de garantare", a amintit Andrei Sandu. Chiria devine ceva obișnuit și în România. Piața închirierilor este în continuă creștere în România, în special în marile orașe. "Vorbim atât de o schimbare lentă a percepțiilor, după 5-6 ani de criză nu mai e atât de drastic să stai în chirie, încet, încet devenind normalitate, cât și de o dinamică a acestor orașe care atrag tot mai mulți oameni din localitățile satelit", a mai spus Daniel Crainic. În privința prețurilor la chirie, actorii din piață spun că nu vor fi modificări majore. "Piața închirierilor nu cred că va suferi modificări notabile în 2014", a mai spus Andrei Sandu.
CEA MAI BUNA UTILIZARE	In analiza celei mai bune utilizari evaluatorul identifica utilizarea cea mai profitabila si competitiva la care poate fi proprietatea. Ca si valoare cea mai buna utilizare este un concept condus de piata. Conceptul de mai buna utilizare poate fi definita dupa cum urmeaza: <i>Utilizarea rezonabila, probabila rationala si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, permisa legal, fundamentata adecvat, fezabila financiar si care este maxim productiva.</i> Analiza celei mai bune utilizari reprezinta un studiu economic al



	fortelor de pe piata care este focalizat asupra proprietatii in cauza. Informatiile generale colectate si analizate pentru a estima valoarea proprietatii dovedesc premisa pe care se bazeaza concluziile asupra celei mai bune utilizari. Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca <u>patru criterii</u>, si anume sa fie : - permisiva legala - posibil fizic - fezabil financiar - maxim productiva Cea mai buna utilizare este asociata cu ideea ca valoarea terenului este echivalenta cu partea din venitul proprietatii care ramane dupa plata costurilor de dezvoltare. Cladirile pot fi schimbate dar caracteristicile amplasamentului nu pot fi modificate. Decizia de utilizare este fundamentala in determinarea marimii venitului pe care il produce un amplasament. Din aceasta perspectiva venitul pe teren este forta care directioneaza valoarea proprietatii. Cea mai buna utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber presupune ca terenul sa fie liber sau sa fie eliberat prin demolarea constructiilor existente. Scopul determinarii celei mai bune utilizari a terenului liber este de a identifica utilizarea potentiala a amplasamentului care impune valoarea. Evaluatorul stabileste utilizarea ce va fi atribuita terenului, tipurile de cladiri ce vor fi construite, precum si momentul constructiei. Cea mai buna utilizare a terenului liber constituie baza pentru abordarea prin costuri. Deasemenea cea mai buna utilizare a terenului liber este determinanta cand este necesara o estimare separata a valorii terenului si este utilizata pentru identificarea parcelelor comparabile de teren liber care au fost vandute recent. Analiza celei mai bune utilizari a proprietatii construite verifica daca constructiile existente trebuie sa fie mentinute, adaptate sau demolate pentru a face loc unei noi constructii. Scopul determinarii celei mai bune utilizari a proprietatii construite este identificarea utilizarii care va produce cea mai mare valoare, prin care evaluatorul va selecta mai usor proprietatile comparabile. Daca unele utilizari potentiale necesita cheltuieli de capital pentru conversie sau reabilitare, valoarea fiecarei utilizari minus orice cost necesar de renovare trebuie sa fie comparata pentru a determina care dintre utilizari maximizeaza valoarea reziduala. <u>In opinia mea, cea mai buna utilizare a proprietății este cea de proprietate imobiliara rezidentiala</u>
NATURA ZONEI	▪ Zona rezidentiala ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: localitate cu economie statica, foarte putin in crestere ▪ Informații despre taxele și impozitele locale: sunt cele stabilite prin hotarari ale consiliului local
OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	▪ In crestere. Evolutia valorilor imobiliare: preturile imobilelor in zona sunt in scadere moderata, existand un comportament de expectativa din partea potentialilor cumparatori, dar si din partea vanzatorilor care urmaresc fluctuatiile pe piata imobiliara.
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ In stagnare. Cerere exista in piata, insa majoritatea clientilor sunt in asteptarea unui climat financiar mai stabil. Desi Banca Nationala a Romaniei (BNR) a relaxat intrucatva creditele ipotecare, analistii imobiliari sunt sceptici in ceea ce priveste dezghetarea pietei.
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI



PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	- Minim: nu au putut fi stabilite date credibile pe baza informațiilor existente pe piață - Maxim: nu au putut fi stabilite date credibile pe baza informațiilor existente pe piață - Minim: 8 EURO/mp - Maxim: 10 EURO/mp
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	- Dezechilibru în favoarea OFERTEI - Tendință de creștere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea stagnării chiar scaderii prețurilor terenurilor și a locuințelor Anexa nr. 7 cuprinde extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății

13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE, 2011	- IVS – Cadru general - IVS 101 – Standarde generale - IVS 103 – Raportarea evaluării - IVS 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
CADRU LEGAL	Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat HG 2139/2004
ALTE REGLEMENTĂRI	Îndreptar tehnic pentru evaluarea rapidă la prețul zilei a elementelor și construcțiilor de locuințe, procentual și valoric, martie 2014.

13.1 Metode de evaluare a imobilului

În practica evaluării imobiliare sunt utilizate 3 abordări acceptate de către standardele ANEVAR: abordarea pe baza de costuri, abordarea prin comparație și abordarea pe baza de randament.

Abordarea prin cost estimează valoarea prin determinarea costului actual (de înlocuire sau de reproducere) al proprietății din care se deduce deprecierea (fizică, funcțională și economică) la care se adaugă valoarea terenului.

Abordarea prin comparația vanzarilor recunoaște că prețurile proprietăților sunt stabilite pe piață

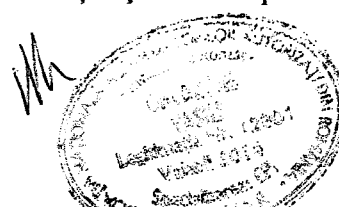
Abordarea prin venit, metoda prin care evaluatorul transformă nivelul estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății.

Cele 3 abordări ale valorii de piață sunt independente una față de cealaltă, chiar dacă fiecare dintre ele se bazează pe aceleași principii economice.

Alegerea metodei depinde, în principal, de calitatea și cantitatea informațiilor disponibile.

13.2 Procedura de evaluare (Etapă parcursă, surse de informații utilizate)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită în prezentul raport. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, utilitățile și dotările speciale,



amenajările interioare și exterioare, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori au fost aplicate doua abordari:

- Abordarea prin cost

- Abordarea prin piata

- Prin aplicarea acestor metode s-au obtinut o serie de valori, care au fost interpretate de catre evaluator si prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

- Etape parcurse:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii furnizate de catre proprietar;
 - inspectia amplasamentului si al zonei, aprecierea starii tehnice a imobilului;
 - stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
 - selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
 - analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
 - aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare

- Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR

13.3. Abordarea prin piata - (evaluarea) prin metoda comparației directe

Abordarea prin comparația directă reprezintă o analiză prin care, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare ori sunt contractate.

Analiza comparativă se poate realiza pe criterii cantitative - *analiza pe perechi de date*, sau/si pe criterii calitative - *analiza comparațiilor relative*.

Analiza pe perechi de date

Analiza pe perechi de date este o tehnică cantitativă, în care două sau mai multe oferte de vânzare sau tranzacții pentru proprietăți imobiliare similare cele analizate sunt comparate pentru a obține o indicație despre dimensiunea unei singure corecții, ce se referă la o singură caracteristică. Pentru aplicarea acestei tehnici, evaluatorul analizează vânzările (ofertele de vânzare) comparabile, pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată.

Premisa majoră a comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții care influențează valoarea. Elementele de comparație sunt analizate față de datele pieței pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare și cum afectează ele valoarea.

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure, care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață. Etapele procedurii de bază în aplicarea metodei comparației directe sunt:

- cercetarea pieții pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea;
- verificarea informațiilor prin confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective;
- alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile sau, dacă nu este posibilă compararea, se trece la eliminarea din categoria comparabilelor;
- analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori sau o marja de valori. Într-o piață instabilă și foarte dinamică, o marja de valori poate fi o concluzie mai bună decât o singură valoare.



Metoda de evaluare prin comparație nu se poate aplica pentru construcție deoarece există date insuficiente despre tranzacții cu imobile asemănătoare efectuate în ultima perioadă, având în vedere faptul că piața specifică este mai puțin activă, cu tranzacții rare și efectuate de obicei în urma lichidării activelor foștilor proprietari.

În ANEXA nr. 8 este prezentată determinarea valorii de piață pentru teren prin metoda abordării prin piață -comparației de piață prin corecții brute.

VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN METODA ABORDĂRII PRIN PIAȚA	95.289 LEI echivalent 21.294 EUR
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

13.4 Abordare - Determinarea valorii construcției prin metoda costurilor segregate- abordarea prin cost

13.4.1. Evaluarea terenului

La evaluarea terenului se pot folosi mai multe metode. În cazul de față evaluatorul propune o valoare rezultată prin metoda comparațiilor directe- abordării prin piață.

Prețul pe piața imobiliară din Păușești Maglasi, în zona respectivă la data evaluării este cuprins între 8 Euro/mp și 11 Euro/mp. Fișa de evaluare este prezentată în Anexa 8.

Prin rotunjire valoarea de piață a terenului devine: 21.294 euro

13.4.2. Evaluarea construcțiilor

Se realizează conform „Îndreptarului tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe” și care prevede că în lipsa documentației tehnico-economice de execuție, cea mai indicată metodă de evaluare este cea a valorii de înlocuire. Aceasta permite stabilirea unei valori apropiate de realitate, cataloagele oglindind cu fidelitate caracteristicile tehnico-construcitive și gradul de dotare a diverselor categorii de clădiri.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

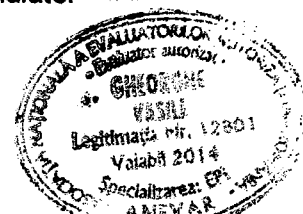
1. Stabilirea costului de înlocuire net la nivelul prețurilor din martie 2014;
2. Determinarea valorii rămase la același nivel de prețuri, pe baza Normativului P 105-1999 (avizat de MLPAT cu

Ordinul nr. 85/N/1999 și care stabilește coeficienți de uzură fizică a mijloacelor fixe din grupa 1 – construcții).

Pentru determinarea valorilor unitare și totale ale fiecărui obiect de construcții ce se evaluează se parcurg următoarele etape:

- documentație privind clădirea care urmează a fi evaluată, prin studierea planurilor parțiale puse la dispoziție de beneficiar și stabilirea caracteristicilor tehnico-construcitive ale clădirilor
- cercetarea obiectului la fața locului, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente
- se efectuează încadrarea clădirii într-unul din cataloagele de reevaluare
- se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări precum și corecțiile datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului
- se stabilește valoarea rămasă prin diminuarea valorii de înlocuire cu pierderea de valoare datorită depreciilor care afectează clădirea.

Determinarea valorii rămase la același nivel de prețuri, prin estimarea depreciilor acumulate.



Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe. Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează. În situația clădirii din cadrul obiectivului care face obiectul prezentei evaluări a fost determinată uzura fizică.

În ANEXA 9 este prezentată determinarea valorii prin metoda costului de înlocuire net pentru construcția C1, în valoare de: **13.900 euro**

Rezultă valoare proprietate prin metoda costurilor:

21.294 euro (teren) + 13.900 euro (construcție) = 35.194 euro

În ANEXA nr. 9 este prezentată Determinarea valorii construcției prin costuri segregate.

VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN METODA COSTURILOR SEGREGATE- ABORDARE PRIN COST	157.490 LEI echivalent 35.194 EUR
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

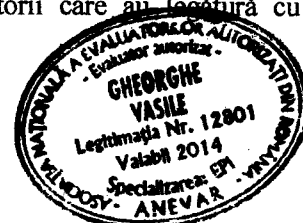
14.1 DEFINIȚII

▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat în cerere. 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 situația de fapt și de drept a proprietății și condițiile de piață, rămân nemodificate în raport cu datele și informațiile concrete existente la data evaluării.
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 au fost aduse la cunoștința evaluatorului sub formă de documente scrise. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, cărți funciare, registre agricole, etc., iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate care i-a fost prezentat este legal și valabil, că poate face obiectul constituirii unor drepturi reale, că nu există datorii care au legătură cu



proprietatea evaluată și că aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este documentată prin acte juridice, 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 de mediu, 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 și dacă nu se poate face dovada contrară, se poate presupune 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 se consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
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 Internaționale de Evaluare 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 asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
11. Atât selectarea metodelor de evaluare, cât și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cât mai probabilă și apropiată de cea la care va fi încheiată tranzacția.
12. Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea abordărilor în evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
13. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive, schițe, fotografii ale proprietății, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia.
14. Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice din zonă, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
15. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va modifica valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.



14.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografii din care rezultă încadrarea proprietății imobiliare în zona fotografiilor din interiorul acesteia. În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
- PENTRU TEREN
 - pentru COMPARABILA 1: Internet- www.mercador.ro
 - pentru COMPARABILA 2: Internet- www.mercador.ro
 - pentru COMPARABILA 3: Internet- www.multecase.ro

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare 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, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

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

1. Afirmățiile 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 la data 20.03.2014
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.



17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE , A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	157.490 LEI echivalent 35.194 EUR Din care teren 95.289 LEI echivalent 21.294 EUR
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	ABORDARII PRIN COST
VALOAREA FĂRĂ T.V.A.	

EXPERT EVALUATOR

GHEORGHE VASILE

ȘTAMPILA DE EVALUATOR

și

SEMNĂTURĂ



Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o sumă estimată a celui mai probabil preț plătit pentru un activ, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață.

Valoarea estimată este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările noastre și pe informațiile care ne-au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată de noi în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind, cea mai bună estimare, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de Piață, așa cum apare ea în Standardele Internaționale de Evaluare.

ANEXE

- ANEXA Nr. 1: Hotărarea nr 1362/27.12.2001 emisa de Guvernul Romaniei
- ANEXA Nr. 2: Anexa nr 57 – Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al comunei Pausesti Maglasi
- ANEXA Nr. 3: Hotărarea nr 24/26.09.2008 emisa de Consiliul local al comunei pausesti Maglasi privind trecerea clădirii „Scoala cu clasele I-IV si a terenului aferent din domeniul public în domeniul privat al comunei Pausesti Maglasi
- ANEXA Nr. 4: Încheiere de intabulare numarul 10947/07.03.2014
- ANEXA Nr. 5 : Extras de carte funciara pentru informare nr 10947/07.03.2014
- ANEXA Nr. 6 : Copia planului de amplasament si delimitare a imobilului
- ANEXA Nr. 7: Extrase privind prețurile / chirii pe segmentul de piață al proprietății
- ANEXA Nr. 8: Determinarea valorii de piață a terenului prin metoda comparației directe abordare prin piata
- ANEXA Nr. 9: Determinarea valorii de piata prin metoda costurilor segregate - abordare prin cost
- ANEXA : Fotografii ale proprietatii

STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 2.366 m.p și a clădirii în suprafață de 240 m.p. din domeniul privat al comunei Păușești-Măglași, județul Vâlcea

Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor, a veniturilor, etc.

Obiectul prezentului Studiu de Oportunitate îl constituie fundamentarea hotărâri Consiliului Local Păușești-Măglași, de concesionare a unui imobil compus din teren în suprafață de 2.366 m.p și clădire în suprafață de 240 m.p. din domeniul privat al localității, punctul „Școala cu clasele I-IV Pietrari”, în scopul desfășurării de activități referitoare la sănătatea umană, servicii combinate de îngrijire medicală și asistență socială cu sau fără cazare.

1. Descrierea și identificarea terenului

Conform H.C.L. nr. 24 din 26.09.2008 unui imobil compus din terenu în suprafață de 2.366 m.p și clădire în suprafață de 240 m.p. se află în domeniul privat al localității, fiind neutilizat și putând a fi concesionat.

2. Motivatia concesionarii

2.1. Motive de ordin economic-financiar.

Concesionarea terenului și a clădirii disponibile, în condițiile legii, determină o sursa de venituri proprii pentru bugetul local al comunei, prin stabilirea unei redevențe legale și adjudecată prin licitație publică. Totodată, viitorul concesionar va genera venituri la bugetul local și de stat, prin plata impozitelor și taxelor legale.

2.2. Motive de ordin social.

Obiectivul concesionarului este de realiza investiții având ca obiect activități referitoare la sănătatea umană, servicii combinate de îngrijire medicală și asistență socială cu sau fără cazare.

Un aspect social care se are în vedere, este crearea de noi locuri de muncă pentru persoanele care vor deservii viitorul obiectiv ce urmează să fie dat în folosință.

3. Modalitatea de acordare a concesiunii.

Terenul și construcția pote fi acordate prin concesiune oricărei persoane fizice sau juridice, care se va angaja prin contractul de concesiune, să desfășoare activitate socială: azil de bătrâni.

În conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată prin Legea nr.22/2007 și cele ale Hotărârii Guvernului nr. 168/2007

pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune a terenului în cauză va fi licitația publică, concedentul având obligația să publice anunțul de licitație într-un cotidian de circulație națională, într-un cotidian de circulație locală și pe site-ul primăriei.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

Concedentul va pune la dispoziția persoanelor interesate, pe suport hârtie, documentația de atribuire în cel mult 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acestora.

Pentru obținerea documentației de atribuire, persoanele interesate, vor achita la casieria instituției sau în contul RO 67TREZ67121180250XXXXX , deschis la Trezoreria Rm. Vâlcea, suma de 50 lei.

4. Durata concesiunii.

Durata propusă pentru acordarea concesiunii este de 10 ani. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților, după obținerea avizului conform de la Ministerul Educației Naționale.

5. Redevența.

Valoarea finală a redevenței, va fi stabilită în urma licitației publice ce urmează să fie organizată de Consiliul local Păușești-Măglași, conform legislației în vigoare.

Redevența minimă trebuie să asigure recuperarea în 10 de ani a prețului de vânzare a terenului, în condiții de piață.

Nivelul de pornire al redevenței este de 9 euro/m.p. /10 ani pentru teren și de 58 euro/m.p./10 ani pentru clădire. Redevența care se adjudecă în urma licitației publice se prevede în contractul de concesiune, iar modalitatea de plată va fi stabilită de concedent în contractul de concesiune.

Redevența se plătește anual, în primul trimestru al anului, cel mai târziu în ultima zi a trimestrului.

Redevența obținută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul propriu al comunei Păușești-Măglași.

6. Condiții de mediu.

Concesionarul va respecta legislația în vigoare privind protecția mediului și va obține toate autorizațiile și avizele necesare.

7. Investiții și modernizări.

Pentru atingerea obiectivelor propuse în prezentul studiu, sunt necesare asigurarea următoarelor funcțiuni:

- Reabilitarea clădirii pentru desfășurarea activității sociale: azil de bătrâni;

- Realizarea sistematizării terenului, a acceselor necesare precum și a racordurilor și instalațiilor de utilități aferente;

Contractul de concesiune va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate imobiliară în termen de 30 de zile calendaristice de la data încheierii lui.

Orice lucrare de amenajare și viabilizare a terenului, în scopul realizării obiectivului propus, vor fi executate de concesionar cu finanțare proprie, fără a se crea sarcini pe seama Consiliului Local Păușești-Măglași.

8. Concluzii

Având în vedere analiza efectuată în prezentul Studiu de Oportunitate asupra situației actuale a terenului este evident faptul că alternativa concesionării reprezintă soluția optimă pentru susținerea investițiilor locale și obținerea unui venit suplimentar la bugetul local.

Președinte de ședință,

Păușești-Măglași, 30.01.2019

Contrasemnează

Secretar,