



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PĂUȘEȘTI-MĂGLAȘI
JUDEȚUL VÂLCEA

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 24

Privind: actualizarea cuantumului redevenței aferente spațiilor, proprietatea privată a comunei Păușești-Măglași, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Dispensarului medical Păușești-Măglași

Consiliul Local al Comunei Păușești-Măglași, județul Vâlcea, întrunit în sedință ordinară în data de 16.06.2022, la care participă un număr de ____ consilieri comunali din numărul total de 13 aleși în funcție;

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- a) art. 15 alin. (2), art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- b) art. 3 și 4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- c) art. 7 alin. (2) din Codul civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- d) art. 7 – art. 13 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- e) art. 5 din Legea nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare;
- d) art. 129 alin. (1), (2), lit. c), combinat cu alin. 4, lit. d), alin. (6), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- e) art. 4 alin. (3), (4) din H.G. nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, cu modificările și completările ulterioare;
- f) capitolului IX din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- g) H.C.L. nr. 26 din 20.05.2020 privind aprobarea regulamentului propriu cuprinzând măsurile metodologice, organizatorice, termenele și circulația proiectelor de hotărâri cu caracter normativ care se supun adoptării Consiliului Local al Comunei Păușești-Măglași;
- h) H.C.L. nr. 16 din 22.04.2021 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Local al Comunei Păușești-Măglași;
- i) H.C.L. nr. 12 din 17.03.2022 privind alegerea președintelui de sedință pentru lunile aprilie-iunie 2022;

Luând act de:

- a) referatul de aprobare a proiectului de hotărâre întocmit de primarul comunei, în calitate sa de inițiator, înregistrat sub nr. 3564 din 28.04.2022,
- b) raportul compartimentului de specialitate, înregistrat sub nr. 3565 din 28.04.2022;

Ținând cont de publicarea anunțului privind elaborarea proiectului hotărârii consiliului local privind actualizarea cuantumului redevenței aferente spațiilor, proprietatea privată a comunei Păușești-Măglași, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Dispensarului

medical Păușești-Măglași, în contextul prevederilor art. 7 din Lege nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare;

În temeiul 139 alin. (3), lit. g), art. 140 alin. (1), art. 196 alin. (1), lit. a), art. 197 alin. (1), (2), (4), art. 198 alin. (1), (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare, cu un număr de ____ voturi „, pentru „, ____ voturi „,contra”, ____ „,abțineri,, , adoptă următoarea:

HOTĂRÂRE

Art.1 Se aprobă raportul de evaluare pentru stabilirea valorii redevenței aferente spațiilor, proprietatea privată a comunei Păușești-Măglași, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Dispensarului medical Păușești-Măglași, aflate în concesiune, întocmit de evaluator autorizat Sabin STĂVĂROIU, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, prevăzut în Anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 (1) Se aprobă actualizarea cunatumului redevenței aferente spațiilor, proprietatea privată a comunei Păușești-Măglași, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Dispensarului medical Păușești-Măglași, strada Principală nr. 31 , conform Anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Redevențele se achită în lei, la cursul BNR din ziua plății și se vor actualiza anual cu rata inflației.

Art.3 În aplicarea prevederilor art. 2 din prezenta hotărâre, se încheie acte adiționale la contractele de concesiune având ca obiect spațiile în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical din incinta Dispensarului medical uman Păușești-Măglași, prevăzute în Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre, între concedentul UAT Comuna Păușești-Măglași și concesionari medici/cabinete medicale titulari ai contractelor de concesiune.

Art.4 Redevențele obținute se fac venituri la bugetul comunei Păușești-Măglași.

Art.5 Primarul comunei, prin aparatul său de specialitate aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.6 Prezenta hotarare se comunică prin intermediul secretarului general al comunei Păușești-Măglași, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei, prefectului județului Vâlcea și se depune la Monitorul Oficial al Comunei Păușești-Măglași, în format electronic, la pagina de internet www.primariapausesti-maglasi.ro, în subeticheta „Hotărârile autorității deliberative,, , pentru înscrierea în Registrul pentru evidența hotărârilor autorității deliberative și publicare, prin grija inspectorului din cadrul Compartimentului Monitorizarea procedurilor administrative.

INIȚIATOR

PRIMARUL COMUNEI,

Alexandru-Dorel DEDIU

Avizat de legalitate
Secretarul general al comunei,
Mihaela-Florela POPESCU



PRIMĂRIA COMUNEI PĂUȘEȘTI-MĂGLAȘI

Str. Principală, nr.24, Păușești-Măglași, județul Vâlcea, România

Tel/fax: 0250/776533, Cod fiscal : 2540643, E-mail: pausesti_maglasi@vl.e-adm.ro

Nr. 3564 / 28.04.2022

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre referitor la actualizarea cuantumului redevenței aferente spațiilor, proprietatea privată a comunei Păușești-Măglași, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Dispensarului medical Păușești-Măglași

O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevede la art. 129 alin. (6), lit. a), că în exercitarea atribuțiilor sale, consiliul local „hotaraste darea în administrare, concesionarea, inchirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii,, ,

În conformitate cu prevederile art. 4 alin. (3), (4) din H.G. nr. 884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, cu modificările și completările ulterioare, „După primii 5 ani, nivelul minim al redevenței se va stabili de către concedent, pornind de la pretul piete, sub care redevența nu poate fi acceptată. Redevența obținută prin concesionare se face venit la bugetul de stat sau la bugetul local al comunei, orașului, județului ori al municipiului București, după caz, în funcție de concedentul bunurilor imobile concesionate,, ,

Se impune elaborarea și adoptarea unui raport de evaluare pentru stabilirea valorii redevenței aferente spațiilor, proprietatea privată a comunei Păușești-Măglași, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Dispensarului medical Păușești-Măglași, aflate în concesiune.

În acest sens Sabin STĂVĂROIU, evaluator autorizat, membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, a elaborat raportul de evaluare, prevăzut în Anexa nr. 1 la PHCL și prin care se actualizează cuantumul redevenței aferente spațiilor, proprietatea privată a comunei Păușești-Măglași, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Dispensarului medical Păușești-Măglași, strada Principală nr.31.

Ținând cont de cele expuse, solicit adoptarea proiectului de hotărâre în forma prezentată.

PRIMARUL COMUNEI,
Alexandru-Dorel DEDIU



PRIMĂRIA COMUNEI PĂUȘEȘTI-MĂGLAȘI

Str. Principală, nr.24, Păușești-Măglași, județul Vâlcea, România

Tel/fax: 0250/776533, Cod fiscal : 2540643, E-mail: pausesti_maglasi@vl.e-adm.ro

Nr. 3565 / 28.04.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre referitor la actualizarea cuantumului redevenței aferente spațiilor, proprietatea privată a comunei Păușești-Măglași, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Dispensarului medical Păușești-Măglași

O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevede la art. 129 alin. (6), lit. a), că în exercitarea atribuțiilor sale, consiliul local „hotărâște darea în administrare, concesiunea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii,, ,

În conformitate cu prevederile art. 4 alin. (3), (4) din H.G. nr. 884/2004 privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale, cu modificările și completările ulterioare, „După primii 5 ani, nivelul minim al redevenței se va stabili de către concedent, pornind de la prețul piete, sub care redevența nu poate fi acceptată. Redevența obținută prin concesiune se face venit la bugetul de stat sau la bugetul local al comunei, orașului, județului ori al municipiului București, după caz, în funcție de concedentul bunurilor imobile concesionate,, ,

Se impune elaborarea și adoptarea unui raport de evaluare pentru stabilirea valorii redevenței aferente spațiilor, proprietatea privată a comunei Păușești-Măglași, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Dispensarului medical Păușești-Măglași, aflate în concesiune.

În acest sens Sabin STĂVĂROIU, evaluator autorizat, membru titular Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, a elaborat raportul de evaluare, prevăzut în Anexa nr. 1 la PHCL și prin care se actualizează cuantumul redevenței aferente spațiilor, proprietatea privată a comunei Păușești-Măglași, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Dispensarului medical Păușești-Măglași, strada Principală nr.31.

Având în vedere proiectul de hotărâre inițiat de primarul comunei referitor la actualizarea cuantumului redevenței aferente spațiilor, proprietatea privată a comunei Păușești-Măglași, în care se desfășoară activități medicale și conexe actului medical, situate în incinta Dispensarului medical Păușești-Măglași, se impune aprobarea și ținând cont de cele expuse, este necesară adoptarea unei hotărâri de consiliu local privind actualizarea cuantumului redevenței aferente spațiilor, proprietatea privată a comunei Păușești-Măglași.

ÎNTOCMIT,

Insp. Maria ZANFIR-STROE

Anexa nr. 1

Evaluator autorizat ANEVAR Stăvăroiu Sabin (legitimație nr. 18582)
Râmnicu Vâlcea, Str. General Magheru, Nr. 8, Județul Vâlcea
Tel. 0749123183, E-mail: sabin_vl2006@yahoo.com, sabinevalsrl@gmail.com

Nr. 51/12.04.2022

RAPORT DE EVALUARE

Bun imobil: Clădire Dispensar medical uman situat în Comuna Păușești
Măglași, jud. Vâlcea, nr. cadastral/carte funciară 37.222

Client/Utilizator: Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Păușești Măglași, cu
sediul în Comuna Păușești Măglași, str. Principală, nr. 24, județul
Vâlcea.

**EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR
STĂVĂROIU SABIN
LEGITIMAȚIE NR. 18582**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în
totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris al evaluatorului Stăvăroiu Sabin

APRILIE 2022

Scrisoare de transmitere

Evaluator autorizat A.N.E.V.A.R.: Stăvăroiu Sabin

Legitimația nr. 18582, Specializarea EPI și EBM

Către: Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Păușești Măglași

Comuna Păușești Măglași, str. Principală, nr. 24, județul Vâlcea

Stimați Domni, Stimate Doamne,

Îmi face plăcere să vă înaintez acest raport elaborat de evaluator Stăvăroiu Sabin, în calitate de membru ANEVAR, angajat pentru a furniza o estimare a redevenței/chiriei obținabile pentru spațiul „Dispensar medical uman” aflat în proprietatea UAT Comuna Păușești Măglași și în care se desfășoară în principal activități medicale.

Raportul de evaluare a fost elaborat conform termenilor și condițiilor din Contractul de prestări servicii încheiat între Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Păușești Măglași și Stăvăroiu Sabin expert contabil și expert evaluator, și pe baza documentelor puse la dispoziție de dumneavoastră.

Raportul nu va fi utilizat în alt scop sau de către alți utilizatori și nu va fi publicat, fiind confidențial.

Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, ținând seama exclusiv de scopul evaluării, documentele puse la dispoziție, de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport, de stadiul fizic al proprietății imobiliare existent la momentul inspecției, raportul fiind elaborat în concordanță cu condițiile existente la data evaluării.

Data 12.04.2022

Cu considerație,

Evaluator autorizat ANEVAR Stăvăroiu Sabin

Telefon 0749123183, E-mail sabinevalsrl@gmail.com

CUPRINS

	Pag.
Sinteza raportului.....	4
Certificarea evaluatorului	6
1. Termenii de referință ai evaluării	
1.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia	7
1.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați	7
1.3. Scopul evaluării	7
1.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate....	7
1.5. Tipul valorii	8
1.6. Data evaluării	8
1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	9
1.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea	9
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale	9
1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	11
1.11. Declarația de conformitate	12
1.12. Moneda valorii definite. Modalități de plată	12
1.13. Riscul evaluării	12
2. Prezentarea datelor	
2.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	13
2.2. Descrierea situației juridice	13
2.3. Descrierea terenului	13
2.4. Descrierea construcțiilor	13
2.5. Identificarea oricăror bunuri mobile/elemente care nu sunt proprietăți imobiliare	14
2.6. Istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente)	14
2.7. Date privind impozitele și valoarea de impozitare	14

3. Analiza pieței	14
3.1. Analiza cererii	15
3.2. Analiza ofertei	16
3.3. Analiza echilibrului pieței	16
4. Analiza celei mai bune utilizări	16
5. Evaluarea proprietății	18
5.1. Estimarea valorii terenului	18
5.2. Estimarea valorii construcției și a chiriei	18
6. Rezultatul și concluzia evaluării	22

Anexe:

Anexa nr. 1 Fișă evaluare Cabinet medical în clădire individuală;

Anexa nr. 2 Extras de carte funciară pentru informare nr. 41552/04.08.2017;

Anexa nr. 3 Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:500;

Anexa nr. 4 Relevu dispensar – parter, scara 1:100;

Anexa nr. 5 Relevu dispensar - etaj 1, scara 1:100;

Anexa nr. 6 Proprietatea evaluată.

Sinteza raportului

Evaluarea, conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022, este acțiunea sau procesul de determinare a unei opinii sau concluzii asupra valorii unui activ, pe baza unui tip al valorii exprimat explicit, la o dată specifică, în conformitate cu SEV.

Obiectul evaluării:

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este reprezentată de o clădire Dispensar medical uman, construcție cu regim de înălțime parter + 1 etaj, situată în comuna Păușești Măglași, jud. Vâlcea, nr. cadastral/carte funciară 37.222.

Dreptul de proprietate evaluat: Evaluarea dreptului de proprietate s-a realizat în ipoteza că acesta aparține Comunei Păușești Măglași. A fost pus la dispoziție un extras de carte funciară pentru informare (Anexa nr. 2, cerere nr, 41552/04.08.2017) unde se menționează că dreptul de proprietate este deținut în baza anexei nr. 57 privind inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Păușești Măglași.

Client/Utilizator: Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Păușești Măglași, cu sediul în Comuna Păușești Măglași, str. Principală, nr. 24, județul Vâlcea.

Scopul: Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului privind chiria estimată obținabilă pe metru pătrat a construcției în scopul concesiunii/închirierii. Raportul nu va fi utilizat în alt scop sau de către alți utilizatori, fiind confidențial.

Tipul Valorii: Valoarea de piață și chiria de piață așa cum sunt acestea definite în Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022, valabile numai pentru scopul și destinația precizată în raport.

Data evaluării:

Data la care se consideră valabil rezultatul evaluării: 11.04.2022.

Rezultatul și concluzia evaluării:**Opinia evaluatorului**

Chiria obținabilă / m.p. ce poate fi percepută din închirierea spațiului cu destinația de cabinete medicale, este estimată la:

	Lună	Trimestru	Semestru	An
Chirie obținabilă euro / m.p. =	1 euro / m.p.	3 euro / m.p.	6 euro / m.p.	12 euro / m.p.

Valorile de mai sus nu includ TVA.

Cursul de schimb utilizat din 11.04.2022, 1 Euro = 4,9409 lei.

Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor și ipotezelor speciale prezentate în acest raport, respectiv se referă la condiții normale de plată și nu includ alte taxe.

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama de scopul și destinația precizată în raport, ipotezele și ipotezele speciale formulate, documentele puse la dispoziție de către client, fiind valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- valoarea este o predicție;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori. Deși este o concluzie imparțială și rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe o analiză a tuturor informațiilor, relevante, rămâne totuși o opinie. Ea reprezintă percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obținut într-o tranzacție obiectivă.

Data raportului: 12.04.2022

Evaluator membru ANEVAR Stăvăroiu Sabin

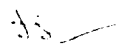


Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, Stăvăroiu Sabin, în calitate de evaluator membru ANEVAR, legitimație nr. 18582, certific următoarele:

- Afirmățiile susținute în raport se consideră reale și corecte, fiind verificate în limita posibilităților;
- 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 precizată în raport;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale și se constituie ca analize nepărtinitoare și imparțiale;
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici;
- 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;
- Factorii care influențează valoarea au fost analizați în funcție de datele și informațiile puse la dispoziție de către beneficiar la data evaluării, precum și cele culese la data inspecției cu privire la zona și posibilitățile de dezvoltare a proprietății;
- Remunerarea evaluatorului se face la munca prestată și în niciun caz în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nicio altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare;
- Dețin competențele necesare pentru întocmirea prezentului raport.

Evaluator membru ANEVAR, Specializarea EPI și EBM, Stăvăroiu Sabin



1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

Prezenta lucrare a fost întocmită de către Stăvăroiu Sabin în calitate de evaluator autorizat membru ANEVAR, specializarea EPI și EBM, cu sediul profesional în municipiul Râmnicu Vâlcea, Str. General Magheru, Nr. 8, Jud. Vâlcea, Telefon, 0749123183, E-mail: sabinevalsrl@gmail.com, legitimație ANEVAR nr. 18582. Competența evaluatorului: Evaluator autorizat membru ANEVAR în domeniul - Evaluarea Proprietății Imobiliare; Evaluarea Bunurilor Mobile. Evaluatorul deține asigurare profesională de răspundere.

1.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați

Clientul și utilizatorul raportului de evaluare este: Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Păușești Măglași, cu sediul în Comuna Păușești Măglași, str. Principală, nr. 24, județul Vâlcea.

1.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului privind chiria estimată obținabilă pe metru pătrat a construcției în scopul concesiunii/închirierii.

Raportul nu va fi utilizat în alt scop sau de către alți utilizatori, fiind confidențial.

1.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este reprezentată de o clădire Dispensar medical uman, construcție cu regim de înălțime parter + 1 etaj, situată în comuna Păușești Măglași, jud. Vâlcea, nr. cadastral/carte funciară 37222.

Evaluarea dreptului de proprietate s-a realizat în ipoteza că acesta aparține Comunei Păușești Măglași. A fost pus la dispoziție un extras de carte funciară pentru informare (Anexa nr. 2, cerere nr, 41552/04.08.2017) unde se menționează că dreptul de proprietate este deținut în baza anexei nr. 57 privind inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Păușești Măglași. Dreptul de proprietate va fi considerat integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini.

1.5. Tipul valorii

Tipurile valorii (denumite uneori standarde ale valorii) descriu ipotezele fundamentale pe care se vor baza valorile raportate. Este esențial ca tipul (sau tipurile) valorii să fie adecvat(e) termenilor de referință și scopului evaluării, deoarece tipul valorii poate influența sau dicta selectarea metodelor de evaluare, a datelor de intrare și a ipotezelor și, în final, concluzia evaluatorului asupra valori. (conform SEV 104 Tipuri ale valorii, paragraful 10.1 din Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022).

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

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

Pentru estimarea cuantumului chiriei în vederea concesiunii/inchirierii, este necesară estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, valoare care s-ar putea recupera pe o anumită perioadă de timp. În acest sens, proprietatea este asimilată unei investiții, care trebuie recuperată într-un timp relativ scurt, astfel încât să se obțină o maximizare a profitului/veniturilor.

Metodologia de calcul a valorii de piață și a chiriei a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății, cantitatea de informații, precum și de ipotezele și ipotezele speciale formulate.

1.6. Data evaluării

Data la care se consideră valabil rezultatul evaluării este data de 11.04.2022.

Cursul de schimb valutar utilizat, 1 Euro = 4,9409 Lei.

La această dată sunt valabile ipotezele de lucru, ipotezele speciale luate în calcul, precum și valorile estimate de către evaluator.

1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Procesul de documentare a început prin solicitarea de documente, date și informații în vederea identificării problemei de evaluare. Datele și informațiile obținute sunt sub responsabilitatea clientului, evaluatorul neasumându-și niciun fel de răspundere dacă acestea sunt viciate sau neconforme cu realitatea aspect ce ar putea modifica rezultatele obținute. Evaluarea s-a realizat exclusiv pe baza documentelor puse la dispoziție de către client. Evaluatorul a procedat la stabilirea ipotezelor care stau la baza elaborării raportului. Toate informațiile obținute au fost analizate și interpretate din punct de vedere al evaluării.

1.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

Documente puse la dispoziție:

- Extras de carte funciară pentru informare nr. 41552/04.08.2017 (Anexa nr. 2);
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:500 (Anexa nr. 3);
- Relevu dispensar – parter, scara 1:100 (Anexa nr. 4);
- Relevu dispensar - etaj 1, scara 1:100 (Anexa nr. 5).
- Alte surse de informații: Banca Națională a României (www.bnr.ro); Publicații privind piața imobiliară și pagini specializate pe internet – motoare de căutare, anunțuri cu ofertele de vânzare, cumpărare și închiriere de proprietăți imobiliare; Informații obținute în urma inspectării proprietății, precum și de la agenții imobiliare; Baza de date a evaluatorului.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau altor servicii de evaluare furnizate.

O ipoteză specială este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării.

Evaluarea proprietății subiect are în vedere următoarele ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele puse la dispoziție

de către client fără ca evaluatorul să întreprindă verificări sau investigații suplimentare;

- Evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informațiile tehnico-economice furnizate de către client, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. Măsurătorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situațiile în care nu există documentații cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicată;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor legale, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Se presupune că toate autorizațiile, precum și orice alte cerințe legale, necesare utilizării proprietății, au fost sau pot fi obținute și reînnoite;
- Se presupune că proprietatea evaluată este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu-și asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte. Totodată, evaluatorul nu are cunoștință de posibile litigii care să afecteze proprietatea evaluată;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de evaluare a acestora pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea celei mai probabile valori ale proprietății, în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință;

- Toate documentele puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite. Evaluatorul nu a verificat în mod special, autenticitatea actelor și documentațiilor prezentate și nu a efectuat alte investigații privind statutul juridic al imobilelor.
- Se presupune că legislația aplicabilă la data evaluării se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Activul este supus condițiilor de piață prevalente la data evaluării și nu la altă dată;
- Valorile în euro sunt valabile atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot varia odată cu trecerea timpului.

Ipoteze speciale:

- Evaluarea dreptului de proprietate s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate aparține în totalitate UAT Comuna Păușești Măglași. Dreptul de proprietate va fi considerat ca fiind valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini. Evaluarea nu poate fi utilizată în alt scop decât pentru o posibilă concesionare/închiriere;
- Chiria de piață va fi calculată ținând cont și de prevederile legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, care se referă la recuperarea investiției;
- Nu am identificat informații care să conducă la formularea altor ipoteze speciale față de cele prezentate mai sus. Nici clientul și nici vreo parte posibil interesată nu au adus la cunoștința evaluatorului existența unor alte aspecte sau date care diferă de datele reale existente la data evaluării, sau care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezenta evaluare a fost efectuată pentru scopul declarat în cadrul raportului. Acest raport de evaluare nu poate fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.

Raportul de evaluare este **confidențial**, evaluatorul neacceptând nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei/unor alte persoane decât cele care au dreptul legal, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu dă dreptul de publicare a acestuia.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță raportat la proprietatea care face obiectul evaluării.

Raportul, în totalitate sau în parte, în mod deosebit concluziile referitoare la valori și identitatea evaluatorului, **nu se publică și nici nu se mediatizează fără acordul scris prealabil al evaluatorului.**

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

1.11. Declarația de conformitate

Ca elaborator, declar că raportul de evaluare pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările cuprinse în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. De asemenea, declar că am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul etic al profesiei de evaluator.

1.12. Moneda valorii definite. Modalități de plată

Valorile sunt prezentate atât în euro, cât și în lei. Cursul de schimb valutar BNR, corespunzător datei de 11.04.2022 este: 1 Euro = 4,9409 Lei.

1.13. Riscul evaluării

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, timp în care bunurile și condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care să afecteze opinia exprimată.

Având în vedere scopul raportului de evaluare, această estimare trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate. Ea este o concluzie imparțială, expertă și rezonabilă a unor profesioniști calificați, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute.

2. Prezentarea datelor

2.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Comuna Păușești Măglași este situată în județul Vâlcea, la 10 km nord-vest de municipiul Râmnicu Vâlcea, pe șoseaua (DN64) ce leagă Băile Olănești de Râmnicu Vâlcea.

Se învecinează la est cu comuna Vlădești, la vest cu comuna Stoenesti, la sud-est cu Ocnele Mari, la sud-vest cu comuna Bunești și la nord cu Băile Olănești.

Comuna este formată din satele Coasta, Păușești-Măglași (reședința), Pietrari, Ulmeșel, Valea Cheii și Vlăduceni. (sursa wikipedia.org)

Proprietate subiect este situată pe str. Principală în satul Păușești Măglași, comuna Păușești Măglași, județul Vâlcea și are nr. cadastral/carte funciară 37222.

2.2. Descrierea situației juridice

Evaluarea dreptului de proprietate asupra terenului s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate aparține Comunei Păușești Măglași. A fost pus la dispoziție un extras de carte funciară pentru informare (Anexa nr. 2, cerere nr, 41552/04.08.2017) unde se menționează că dreptul de proprietate este deținut în baza anexei nr. 57 privind inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Păușești Măglași.

Dreptul de proprietate va fi considerat integral, valabil, tranzacționabil și neafectat de eventuale sarcini.

2.3. Descrierea terenului

Terenul nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

2.4. Descrierea construcțiilor

Construcția Dispensar este identificată în extrasul de carte funciară prezentat prin nr. cadastral 37222-C1. Regimul de înălțime este de P+1, are o suprafață desfășurată de 428 m.p. și a fost construită în anul 1973 (informații obținute din Anexa nr. 2).

Caracteristici: Structură de rezistență din zidărie portantă sau schelet de beton armat, sarpantă din lemn și învelitoare, planșee de beton armat sau lemn; instalații electrice, instalații sanitare; tencuieli gletuite; zugrăveli lavabile; tâmplărie exterioară din pvc cu geam termoizolant; stare tehnică bună.

Compartimentarea parterului construcției, preluată din releveu dispensar-parter din data de 04.08.2017, este următoarea: 1. Cabinet; 2. Hol; 3. Sală de așteptare; 4. Cabinet; 5. Cabinet; 6. Hol; 7. Cameră arhivă; 8. Oficiu; 9. Grup sanitar; 10. Cameră sterilizare; 11. Casa scării; 12. Casa scării; 13. Scara exterioară + rampă.

Compartimentarea etajului construcției, preluată din releveu dispensar-etaj 1 din data de 04.08.2017, este următoarea: 1. Cabinet; 2. Hol; 3. Sală de așteptare; 4. Cabinet; 5. Cabinet; 6. Hol; 7. Grup sanitar; 8. Vestiar; 9. Vestiar; 10. Grup sanitar; 11. Hol; 12. Cameră arhivă; 13. Oficiu; 14. Casa scării; 15. Casa scării; 16. Balcon.

2.5. Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare Nu au fost identificate/evaluate bunuri mobile.

2.6. Istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente)

Din documentele puse la dispoziție rezultă că spații din imobil sunt închiriate la data evaluării.

2.7. Date privind impozitele și valoarea de impozitare: Sunt aplicabile prevederile Codului fiscal, coroborat cu hotărârile Consiliului local.

3. Analiza pieței

Analiza pieței reprezintă procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu. Analiza pieței este folosită pentru a determina dacă există piață pentru proprietatea imobiliară analizată.

Piața imobiliară poate fi definită ca interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialului de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici. Piața imobiliară nu se autoreglează și este de cele mai multe ori influențată atât de reglementările de la nivel central, cât și local.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de tranzacționare este lung. Analiza pieței constituie baza pentru determinarea celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Tipul proprietății analizate: construcție Dispensar medical uman care are în componență cabinete medicale și spații de folosință comună, spații avizate pentru desfășurarea de activități medicale; regim de înălțime P+1 etaj; aria pieței definite din punct de vedere geografic este aria geografică raportată la județul Vâlcea.

Având în vedere cele prezentate anterior, precum și tipul proprietății evaluate, respectiv utilizarea impusă, analiza de piață va urmări aspecte legate de piața specifică a spațiilor de servicii medicale asimilate. În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus delimitat.

3.1. Analiza cererii

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

Pentru că, pe o piață imobiliară, oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două aspecte ale sale și anume calitativ și cantitativ.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru concesiune sau închiriere. Nivelul cererii a scăzut în ultimii ani, scăderea fiind cauzată de condițiile economice, diminuarea interesului investițional, factori externi, precum și de scăderea nivelului creditării.

Cererea potențială pentru astfel de proprietăți este considerată în stagnare.

3.2. Analiza ofertei

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

Evaluatorul culege date și informații de la proprietari/intermediari dispuși să tranzacționeze proprietăți similare, pagini de internet, publicații locale etc. În zona analizată, nu au fost identificate oferte de închiriere/concesiune de spații medicale.

3.3. Analiza echilibrului pieței

Piața imobiliară este supusă unor modificări ciclice, caracterizate prin perioade succesive de expansiune, declin, recesiune și recuperare, care au la bază evoluții macroeconomice, aspecte demografice și modificări în ceea ce privește veniturile populației, gradul de ocupare a forței de muncă etc.

Este dificil de estimat echilibrul pieței din cauza unui număr mare de factori care perturbă tranzacțiile, precum și de tipul proprietății analizate. În concluzie, nu au fost identificate oferte de chirii pe piața localității și a localităților limitrofe comunei Păușești Măglași.

4. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Analiza celei mai bune utilizări reprezintă un studiu economic al forțelor de pe piață care este focalizat asupra proprietății în cauză. Informațiile generale colectate și analizate

pentru a estima valoarea proprietății dovedesc premisa pe care se bazează concluziile asupra celei mai bune utilizări.

Cea mai bună utilizare este privită din două perspective:

- Utilizarea unei proprietăți în ipoteza că terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea oricăror amenajări;
- Utilizarea care ar trebui dată unei proprietăți construite prin transformarea amenajărilor existente, precum lucrări de renovare, conversie sau modificare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii și anume: permisibilă legal; posibilă fizic; fezabilă financiar; maxim productivă.

În cazul proprietăților cu destinație specială, fiind adecvate numai pentru o singură utilizare sau pentru un număr limitat de utilizări, există dificultăți în specificarea CMBU, acesta fiind de fapt continuarea utilizării actuale, dacă aceasta se dovedește a fi viabil (înțelegând prin acesta în cazul de față impusă). În acest context, dacă utilizarea curentă ar fi puternic depreciată fizic sau funcțional și alte utilizări alternative nu ar fi fezabile financiar, atunci CMBU ar fi demolarea și casarea construcției. La data evaluării, conform documentelor puse la dispoziție și a informațiilor transmise, utilizarea curentă poate fi considerată o utilizare intermediară, dacă se poate demonstra că există o utilitate potențială care să îndeplinească criteriile de mai sus.

Ținând cont de tipul construcției, starea construcției și de amplasarea acesteia, neidentificarea unei utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări, cea mai bună utilizare ține cont de utilizarea curentă (spații cu destinația de cabinete medicale), care îndeplinește criteriile ce definesc noțiunea de CMBU, și anume: este permisă legal; îndeplinește condiția de fizic posibilă; este fezabilă financiar; este maxim productivă în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

5. Evaluarea proprietății

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat, în conformitate cu pct. 55 din SEV 100 Cadrul general, se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.

Cele trei abordări sunt: abordarea prin piață; abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o valoare unică a capitalului.

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Având în vedere tipul proprietății, scopul, informațiile avute la dispoziție, ipotezele și ipotezele speciale etc., va fi utilizată abordarea prin cost. Abordarea prin piață și abordarea prin venit nu vor fi utilizate întrucât nu au fost identificate informații suficiente pentru aplicarea acestora.

5.1. Estimarea valorii terenului

Terenul nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

5.2. Estimarea valorii construcției și a chiriei

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât echivalentul care ar putea fi cumpărat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierii. În acest caz, poate fi necesar să se aplice ajustări asupra costului activului echivalent, în funcție de tipul valorii.

Înainte de aplicarea efectivă a unei metode, pentru o mai bună înțelegere a acțiunilor următoare trebuie să precizez diferența dintre costul de înlocuire și costul de reconstrucție. Costul de reconstrucție este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare, etc. ale construcției subiect.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

Pentru a putea aplica această abordare, trebuie parcurși următorii pași :

1. Estimarea costului de înlocuire brut al construcțiilor;
2. Estimarea deprecierii totale a clădirilor;
3. Estimarea costului de înlocuire net;

Pentru estimarea costului de înlocuire al clădirii se utilizează una din sursele de informații recunoscute de piață, respectiv:

- Cataloage IROVAL: Costul de reconstrucție – Costul de înlocuire – Clădiri industriale, comerciale și agricole – Corneliu Șchiopu, Editura IROVAL București, 2010 și 2014, Costul de reconstrucție – Costul de înlocuire – Clădiri rezidențiale 2011, Costul de reconstrucție – Costul de înlocuire – Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MiTek și construcții speciale 2014; Indici de actualizare 2021-2022;
- Colecția MATRIXROM 1995 – Evaluarea rapidă a construcțiilor, cu valori de înlocuire cu dată de referință la nivelul anului 1965;
- Culegerea MATRIXROM – Îndrumarul tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe.

În vederea estimării costului a fost utilizată Colecția MATRIXROM 1995 – Evaluarea rapidă a construcțiilor, cu valori de înlocuire cu dată de referință la nivelul anului 1965, Catalogul nr. 5 Construcții pentru sănătate, asistență socială, agreement, Fișa nr. 2 Policlinică, casă de nașteri, dispensar, punct de sănătate, cabinet medical de întreprindere, centru de stomatologie, farmacie, precum și Indicii de actualizare pe trimestrul IV 2021 publicați de CET-R în Buletinul nr. 158 - decembrie 2021.

Costul a fost calculat în Anexa nr. 1 la prezentul raport.

Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de cost și poate fi fizică, funcțională și externă (economică).

Deprecierea fizică – evidențiată de fisuri, defecte de structură, rosături etc, are două componente: deprecierea fizică recuperabilă (cuantificată prin costul de reducere a elementului la condiția de nou); deprecierea fizică nerecuperabilă (referitoare la elemente deteriorate care nu pot fi corectate în prezent din motive economice sau practice).

Deprecierea funcțională – dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului, instalațiilor și echipamentelor atașate. Aceasta poate fi recuperabilă (cuantificată prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare, precum și supradimensionări; costul trebuie să fie egal cu sau mai mic decât creșterea anticipată în valoare) sau nerecuperabilă (un elemente neinclus în costul de nou dar care ar fi trebuit sau nu să fie inclus).

Deprecierea externă (economică) – cauzată de influențele negative provenite din exteriorul clădirii, și poate fi temporară sau permanentă. Poate fi cauzată de o varietate de factori, cum ar fi: declinul vecinătății; localizarea proprietății în comunitate, regiune sau provincie; condițiile de pe piața locală; creșterea prețurilor la materiile prime, utilități, manoperă etc. Estimarea se realizează fie prin capitalizarea pierderii de venit sau chirie atribuită influenței negative sau prin compararea vânzărilor de proprietăți similare care sunt subiect al influențelor negative, cu cele care nu sunt.

Stabilirea deprecierei fizice s-a estimat ținând seama de următoarele:

- Durata de viață consumată pentru structura de rezistență;
- Starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora și durata lor normală de viață;
- Starea instalațiilor, durata de viață, nivelul de reparații sau de înlocuire, perioada executării acestor lucrări.

Nivelul deprecierei fizice a clădirilor s-a determinat și ținând cont de "Ghidul cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 - Construcții" Indicativ P135-99, făcându-se ajustări în funcție de starea fizică a construcțiilor constatată.

Estimarea deprecierei este prezentată în Anexa 1.

Estimarea deprecierei externe (economică) cauzată de influențele provenite din exteriorul clădirii, s-a realizat prin comparații de localizare (analiza informațiilor de piață, localizare, destinația specială a construcției etc.). Depreciere externă estimată 15%.

Cost net estimat:

Nr. crt.	Explicații	Lei	Euro
1.	Valoarea actualizată fără TVA la data evaluării (11.04.2022)	1.204.916	243.866
2.	Depreciere fizică estimată (38,1%)	459.073	92.913
3.	Depreciere externă (15%)	111.876	22.643
4.	Cost net estimat (rd.1-rd.2-rd.3)	633.967	128.310
5.	Cost net estimat/m.p. (428 m.p.)	1.481	300

Valorile de mai sus nu includ TVA.

Consideratii privind modul de estimare a redevenței/chiriei

Raportul de evaluare urmărește exprimarea valorilor de piață ale chiriilor, care se bazează la baza calculării „redevenței euro/mp” după procedurile interne ale proprietarului.

În lipsa unei piețe active și coerente a închirierii/concesionării de astfel de proprietăți, este dificil de estimat o rată de capitalizare specifică. Din acest motiv, în mod uzual, determinarea redevenței/chiriei va avea în vedere prevederile legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la recuperarea investiției.

În tabelul de mai jos este prezentată estimarea chiriei lunare:

Nr. crt.	Estimarea chiriei lunare		
1.	Cost net estimat/m.p.	1.481 Lei	300 Euro
2.	Durată recuperare investiție	25 ani	25 ani
3.	Nr. de luni (25 ani x 12 luni)	300 luni	300 luni
4.	Chirie unitară lunară (rd.1/rd.3)	4,94 lei/m.p./lună	1 euro/m.p./lună

Chirie obținabilă estimată = 1 euro/m.p./lună, respectiv 4,94 lei/m.p./lună

Valorile de mai sus nu includ TVA.

6. Rezultatul și concluzia evaluării

Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb, fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

O valoare de schimb este un preț ipotetic, iar ipotezele pe baza cărora se estimează valoarea sunt determinate de scopul evaluării.

O valoare pentru proprietar este o estimare a beneficiilor care ar reveni unui anumit titular al dreptului de proprietate.

Rezultatul evaluării poate fi o singură valoare, de obicei rotunjită, sau un interval de valori, în cazul în care există factori de risc cu influență semnificativă asupra valorii.

Am verificat procesul de evaluare asigurându-mă că informațiile pe care le-am avut la dispoziție și tehnicile de analiză a lor, precum și judecata aplicată au condus la un raționament profesional coerent. Totodată, am re-verificat datele și informațiile disponibile pe care le-am utilizat în procesul de evaluare pentru a mă convinge că acestea sunt autentice, pertinente și suficiente. O atenție deosebită am acordat revizuirii ipotezelor și ipotezelor speciale.

Criteriile pe baza cărora evaluatorul formulează o concluzie finală, clară și bine fundamentată, asupra valorii proprietății subiect sunt: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate.

Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia: Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor: Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă.

Rezultat:

	Lună	Trimestru	Semestru	An
Chirie obtenabilă euro / m.p. =	1 euro / m.p.	3 euro / m.p.	6 euro / m.p.	12 euro / m.p.

Valorile de mai sus nu includ TVA.

Cursul de schimb utilizat din 11.04.2022, 1 Euro = 4,9409 lei.

Deși este o concluzie imparțială și rezonabilă, bazată pe o analiză a tuturor informațiilor avute la dispoziție, rămâne totuși o opinie, fundamentată pe analiza pieței proprietății la data evaluării. Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport. Această valoare reprezintă percepția personală a evaluatorului cu privire la cel mai probabil preț cu care această proprietate ar fi adusă într-o piață competitivă și deschisă, cu toate condițiile necesare pentru o tranzacție corectă, ambele părți acționând prudent și în cunoștință de cauză, și presupunând că prețul nu este afectat de stimuli anormali.

Anexe:

- Anexa nr. 1 Fișă evaluare Cabinet medical în clădire individuală;
- Anexa nr. 2 Extras de carte funciară pentru informare nr. 41552/04.08.2017;
- Anexa nr. 3 Plan de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:500;
- Anexa nr. 4 Relevu dispensar – parter, scara 1:100;
- Anexa nr. 5 Relevu dispensar - etaj 1, scara 1:100;
- Anexa nr. 6 Proprietatea evaluată.

FIȘĂ EVALUARE "Cabinet Medical in cladire individuala"

ABORDAREA PRIN COST

BAZA CALCUL:

Colecția evaluarea rapidă a construcțiilor - Catalog nr. 5 - "Construcții pentru sanatate, asistentă socială, agrement"

Fișa nr.2 "Policlinica, casa de nasteri, dispensar, punct de sanatate, cabinet medical de intreprindere, centru de stomatologie, farmacie"

Nr.	Specificație	Valoare (lei)
I.	Indicatori sistem constructiv proprietate evaluată	
	Regim de înălțime: parter + etaj Înălțimea medie: 2,6 m Caracteristici: Structură de rezistență din zidărie portantă sau schelet de beton armat, sarpanta din lemn și învelitoare, planșee de beton armat sau lemn, clădire cu unul sau mai multe niveluri; instalații electrice, instalații sanitare. Finisaj: mediu	
	Suprafata desfășurată cf. doc (mp):	428
	An punere în funcțiune: 1973	
II.	Valoarea de înlocuire pe mp arie desfășurată	1010,00
III.	Valoarea de înlocuire (suprafata x val/m.p.)	432.280,00
IV.	Corecții totale (Ct)	-4.280,00
	Corecții de adăugare: incalzire cu centrala termica (60 lei/mp)	25.680,00
	Corecțiile de scădere: pentru diferența Hmediu (inaltime cat)	29.960,00
V.	Valoare totală corectată (Vt=V+Ct=III+IV)	428.000,00
	1.Cost initial la prețurile din Catalogul pentru reevaluarea clădirilor de locuit și administrative (1965-1981)	428.000,00
	2. Indicele de actualizare a clădirii la data de 31.12.2021 conform Buletinului Corpului Experților Tehnici nr.158/2021	3,3550
	3. Indicele de actualizare a clădirii la 11.04.2022 în funcție de variația cursului valutar	3,3501
	3. Valoarea actualizată la data evaluării (11.04.2022)	1.433.850,56
	4. Valoarea actualizată fără TVA la data evaluării (11.04.2022) - lei	1.204.916,44
	5. Valoarea actualizată fără TVA la data evaluării (11.04.2022) - euro	243.865,78

curs valutar 11.04.2022:

4,9409 lei/euro

Depreciere fizica cf. P135-99 = 46 - 53,6% (pentru varsta de 48 de ani a constructiei)

Varsta cronologica ponderata = [(Cost de nou la data evaluarii/Cost total contabilitate)x varsta initiala]+[Diferenta cost reprezentand modernizare/Cost total contabilitate)x varsta dupa modernizare] = 37,80 + 0,43 = 38,23 ani

Depreciere fizica estimata avand in vedere starea constructiei si reparatiile/modernizarile efectuate:

Denumire subansamblu:				
Structura	Anvelopa	Finisajele	Instalatii	Total
40	17	25	18	100
48%	30%	30%	35%	-
19,2	5,1	7,5	6,3	38,1

Depreciere fizica estimata = 38,1%

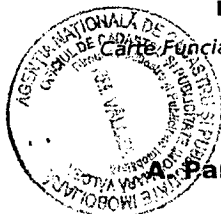
Depreciere functionala = 0%

Depreciere externa = 15%



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VALCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ramnicu Valcea

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE



Carte Funciară Nr. 37222 Pausesti-Maglasi

Nr. cerere 41552
Ziua 04
Luna 08
Anul 2017



Cod verificare
100049772099

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 1158
Nr. cadastral vechi: 1460

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pausesti-Maglasi, Jud. Valcea, pct. "Centru"

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37222	Din acte: 1.257 Masurata: 1.077	Teren neimprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	37222-C1	Loc. Pausesti-Maglasi, Jud. Valcea, pct. "Centru"	S. construita la sol: 217 mp; S. construita desfasurata: 428 mp; dispensar P+1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
32355 / 14/08/2007		
H.G. nr. 1362, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE anexa nr.57 privind inventarul bunurilor care apartin domeniului public al comunei Pausesti Maglasi., dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA PAUSESTI MAGLASI <i>OBSERVATII: domeniul public</i>	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE anexa nr.57 privind inventarul bunurilor care apartin domeniului public al comunei Pausesti Maglasi., dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA PAUSESTI MAGLASI <i>OBSERVATII: domeniul public</i>	A1.1
41552 / 04/08/2017		
Act Administrativ nr. documentatie avizata sub nr.41552, din 04/08/2017 emis de OCPI Valcea;		
B3	Se noteaza actualizare informatii cadastrale in sensul inscrierii releveelor si desfiintare constructie C2.	A1, A1.1
Act Administrativ nr. 1, din 15/06/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI PAUSESTI-MAGLASI;		
B4	Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) ASOCIATIA MEDICASIST	A1.1

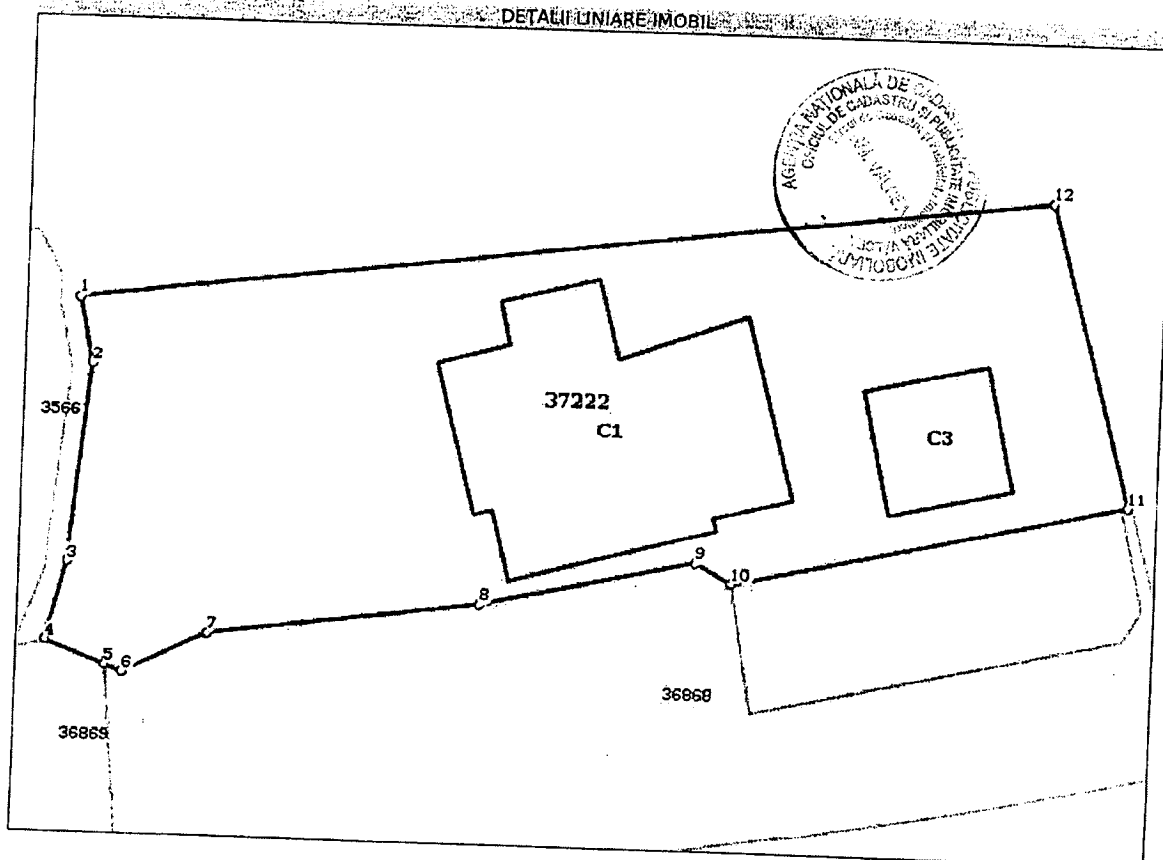
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
37222	Din acte: 1.257 Masurata: 1.077	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	Din acte: 1.257 Masurata: 1.077	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	37222-C1	construcții administrative și social culturale	Din acte: 224 Masurata: 217	Cu acte	S. construita la sol: 217 mp; S. construita desfasurata: 428 mp; dispensar P+1
A1.2	37222-C2	construcții administrative și social culturale	79	Fara acte	S. construita la sol: 79 mp; magazine
A1.3	37222-C3	construcții administrative și social culturale	50	Fara acte	S. construita la sol: 50 mp; S. construita desfasurata: 50 mp; Farmacie - parter

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.767
2	3	11.248
3	4	4.447
4	5	3.617
5	6	1.026
6	7	5.206
7	8	15.087
8	9	12.283
9	10	2.246
10	11	22.479
11	12	17.542
12	1	54.276



** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 240 RON, -Chitanța internă nr.366811/04-08-2017 în suma de 240, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231, 262.

Data soluționării,

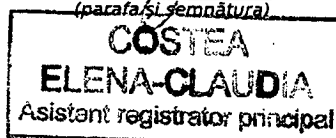
29-08-2017

Data eliberării,

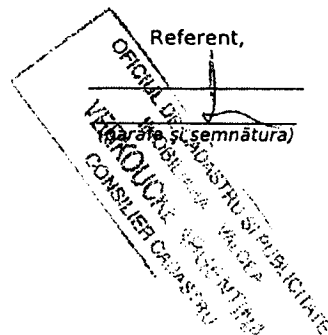
01/09/2018

Asistent Registrator,
ELENA-CLAUDIA COSTEA

(parafă și semnătură)



Referent,

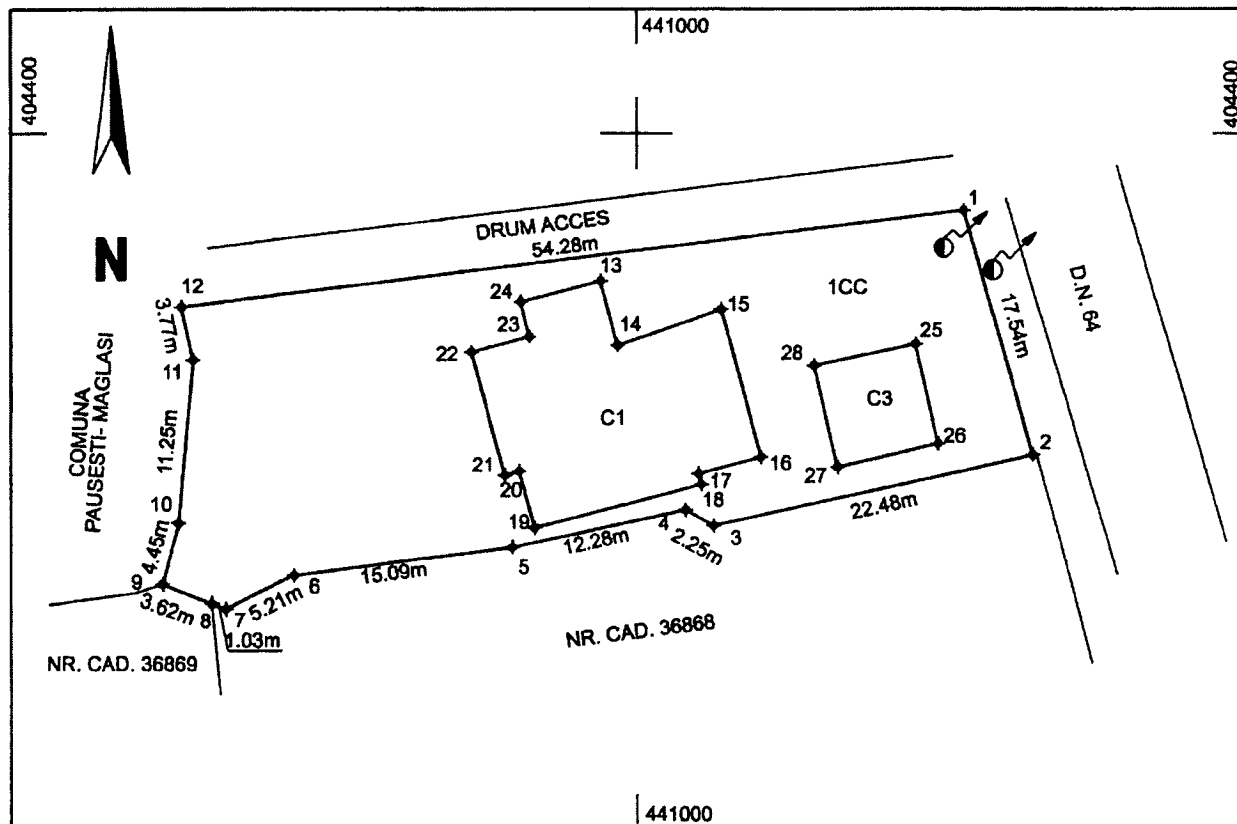


Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
37222	S = 1077 mp	Sat PAUSESTI- MAGLASI, Punctul CENTRU - INTRAVILAN

Nr. Cartea Funciara	UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORILA (UAT)
	COMUNA PAUSESTI- MAGLASI, JUDET VALCEA

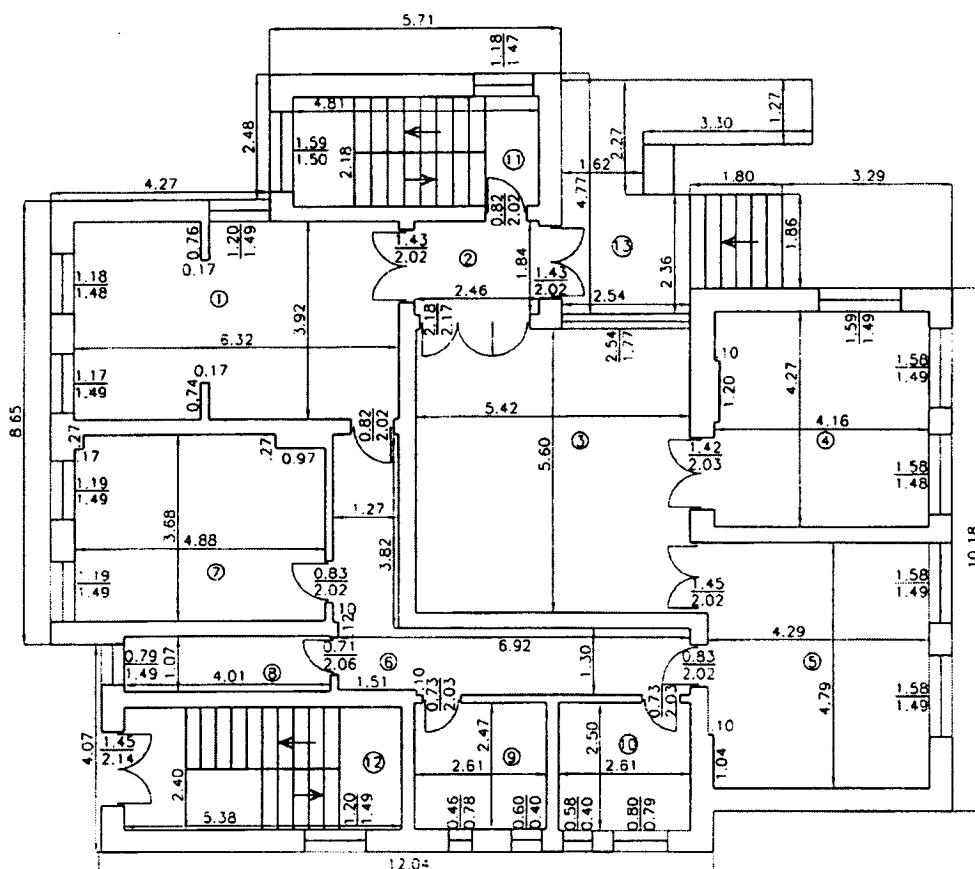


A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	CC	1077	IMPREJMUIT CU GARD DE BETON SI METAL INTRE PUNCTELE 1-2, NEIMPREJMUIT IN REST
Total		1077	
B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1	CAS	217	Dispensar (P+1E), Nr. niveluri: 2; Suprafata construita la sol = 217mp; Suprafata construita desfasurata = 428mp
C3	CAS	50	Farmacie, Nr. niveluri: 1; Suprafata construita la sol = 50mp; Suprafata construita desfasurata = 50mp
Total		267	
Suprafata totala masurata a imobilului = 1077mp			
Suprafata din act = 1257mp			
Executant, S.C. GEOMETRIC S.R.L. Semnatura si stampila		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date Integrata si atribuirea numarului cadastral Semnatura si parafa Data:	
Confirma executarea masurarilor la teren, corectitudinea datelor si documentatiei cadastrale si corespundenta acestora cu realitatea din teren DE AUTORIZARE S.C. GEOMETRIC S.R.L. Data: 11.07.2015		OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA VALCEA MIHAELA DODORA SUFICIENTA Stampila BCPI	

RELEVU DISPENSAR - PARTER

SCARA 1:100

Nr.cadastral al terenului	Suprafata terenului	Adresa imobilului
37222	S=1077mp	Sat Pausesti-Maglasi, Punct Centru, Jud. Valcea
Carte Funciara colectiva nr:	UAT	Comuna Pausesti-Maglasi
Cod unitate individuala (U)	CF individuala	



RECAPITULATIE

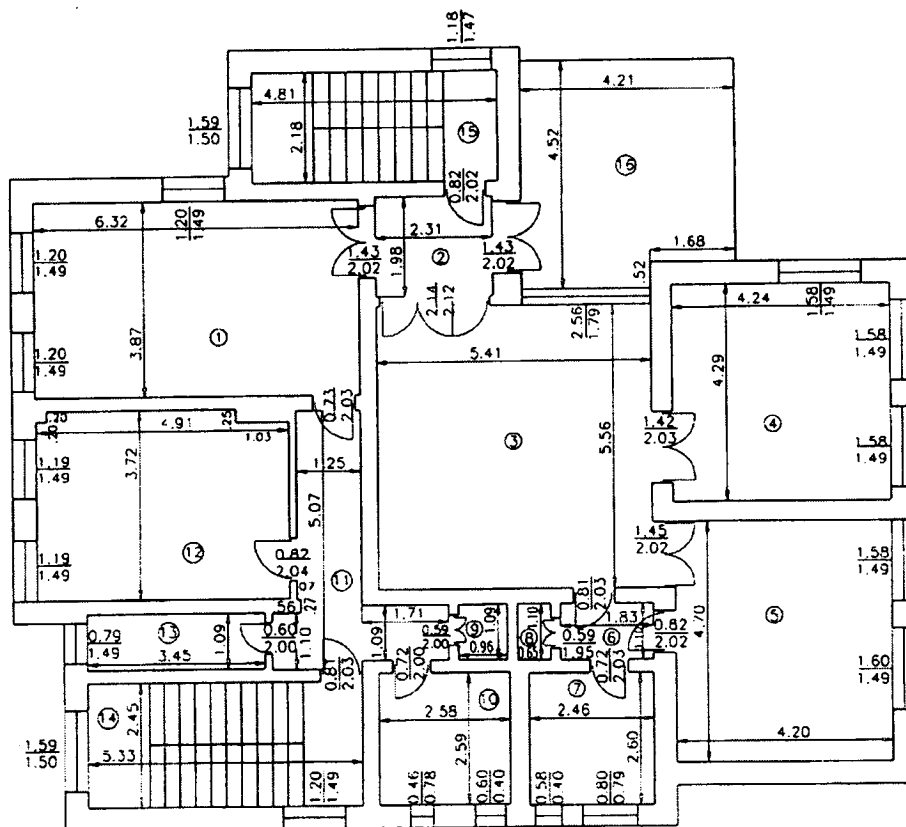
Nr. incapere	Denumire incapere	Supr. utila (mp)
1.	Cabinet	24.52
2.	Hol	4.53
3.	Sala de asteptare	30.35
4.	Cabinet	17.64
5.	Cabinet	20.45
6.	Hol	13.84
7.	Camera arhiva	17.70
8.	Oficiu	4.29
9.	Grup sanitar	6.45
10.	Camera sterilizare	6.53
Suprafata utila		146.3
11.	Casa scarii	10.49
12.	Casa scarii	12.91
13.	Scara exterioara + rompa	17.21
Suprafata totala		186.91
Suprafata construita		217.46

Executant	Data
	24.07.2017
Receptionat	Data

RELEVU DISPENSAR - ETAJ 1

SCARA 1:100

Nr.cadastral al terenului	Suprafata terenului	Adresa imobilului
37222	S=1077mp	Sat Pausesti-Maglasi, Punct Centru, Jud. Valcea
Carte Funciara colectiva nr:	UAT	Comuna Pausesti-Maglasi
Cod unitate individuala (U)	CF individuala	



RECAPITULATIE

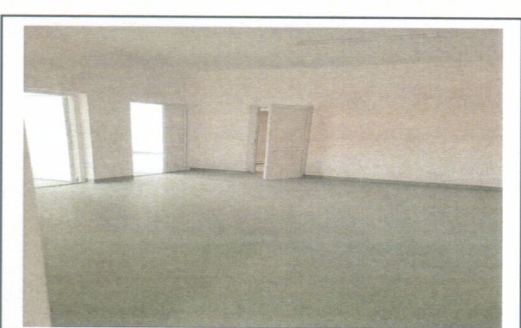
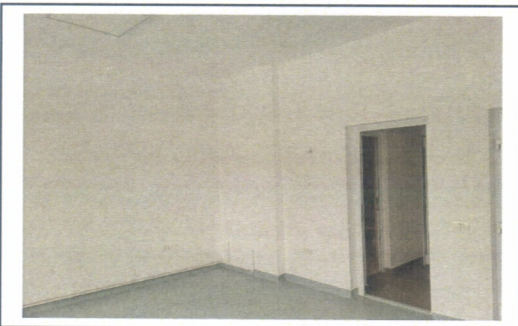
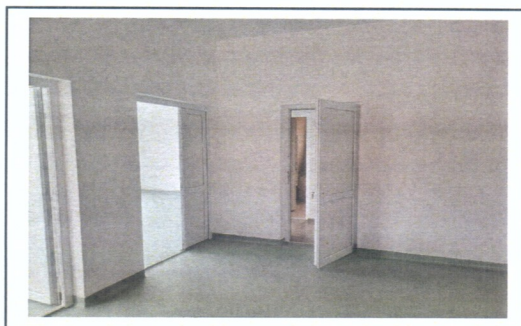
Nr. incapere	Denumire incapere	Supr. utila (mp)
1.	Cabinet	24.46
2.	Hol	4.57
3.	Sala de asteptare	30.08
4.	Cabinet	18.19
5.	Cabinet	19.16
6.	Hol	2.01
7.	Grup sanitar	6.40
8.	Vestiar	0.72
9.	Vestiar	1.05
10.	Grup sanitar	6.68
11.	Hol	8.72
12.	Camera arhiva	17.97
13.	Oficiu	3.76
Suprafata utila		144.35
14.	Casa scarii	13.06
15.	Casa scarii	10.49
16.	Balcon	18.16
Suprafata totala		185.48

Executant:	Data
CERTIFICAT DE AUTORIZARE	24.07.2017
SECRETAR GENERAL MIHAIL M. DORA SUP. NERIA	
Receptionat:	Data

SUPRAFATA CONCESIONATA DIN INCAPERILE

Nr. incapere	Denumire incapere	Supr. utila incapere (mp)	Supr. utila concesionata (mp)
3.	Sala de asteptare	30.08	10.08
5.	Cabinet	19.74	19.74
6.	Hol	2.01	0.60
7.	Grup sanitar	6.40	2.25
8.	Vestiar	0.72	0.37
Suprafata utila concesionata			33.04

Proprietate evaluată



Actualizare quantum redevență conform raport evaluare

Nr. crt.	Nr. contract concesiune	Nume titular contract	Etaj/ nr. cabinet	Suprafața utilă spațiu -mp-	Valoare redevență anuală/mp -euro-	Valoare redevență anuală totală -euro-
1.	4052/08.11.2004	C.M.I. Dr. Vața Constantin	parter/1	53	12	636
2.	4054/08.11.2004	C.M.I. Dr. Simoiu Niculina	parter/2	50	12	600
3.	1533/17.03.2014	S.C. Stanca Mihail Dent S.R.L.	parter/2	46	12	552
4.	1/15.06.2017	Asociația Medicasist	etaj/2	33,04	12	396,48

ÎNTOCMIT,
Insp. Maria ZANFIR-STROE

