

HOTĂRÂREA NR. 81

privind însușirea Rapoartelor de evaluare întocmite în vederea concesiunii a două spații cu destinația de cabinete medicale, aferente Dispensarului uman din satul Popeni, comuna Zorleni, județul Vaslui, NC 74514

Consiliul local al comunei Zorleni, județul Vaslui întrunit în ședința ordinară la data de 14 noiembrie 2024;

Având în vedere :

- Referatul de aprobare la Proiectul de hotărâre privind însușirea Rapoartelor de evaluare întocmite în vederea concesiunii a două spații cu destinația de cabinete medicale (cabinet stomatologic și farmacie), aferente Dispensarului uman din satul Popeni, str. Elena Beldiman, nr.7, comuna Zorleni, județul Vaslui, în vederea încheierii unor contracte de concesiune, înregistrat la nr. 15650/08.11.2024, Raportul compartimentului de resort – Achiziții publice, proiecte de dezvoltare locală - înregistrat la nr. 15658/08.11.2024 și Avizul comisiilor de specialitate ale Consiliului local Zorleni ;
- Raportul de evaluare nr.104/07.11.2024, întocmit de ing.Vulpe I. Ștefan, evaluator proprietăți imobiliare și bunuri mobile, membru titular ANEVAR, pentru concesiunea unei suprafețe utile aferentă de 27,30 mp din suprafața totală a clădirii Dispensarului medical uman Popeni și a dotărilor necesare în vederea funcționării unui cabinet stomatologic ;
- Raportul de evaluare nr.105/07.11.2024, întocmit de ing.Vulpe I. Ștefan, evaluator proprietăți imobiliare și bunuri mobile, membru titular ANEVAR, pentru concesiunea unei suprafețe utile aferentă de 25,30 mp din suprafața totală de 229 mp a clădirii Dispensarului medical uman Popeni în vederea funcționării unei farmacii ;

În conformitate cu prevederile :

- Ordonanței Guvernului nr.124/1998 privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, cu modificările și completările ulterioare;
- Art.302-331 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare ;
- Legii nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare ;
- Legii nr.227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare ;
- Legii nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare ;
- Legii nr. 24/2000 privind Normele de tehnică legislativă, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

În temeiul prevederilor art. 129 alin.(1), alin.(2) lit.c) , alin. (6) lit.a), art.139 alin.(3) lit. g), coroborat cu art.5, lit.cc), art.196 alin. (1) lit. a) din Codul administrativ, aprobat prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare :

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă însușirea Raportului de evaluare nr.104/07.11.2024, întocmit de ing.Vulpe I. Ștefan, evaluator proprietăți imobiliare și bunuri mobile, membru titular ANEVAR, având ca obiect stabilirea valorii estimate pentru concesiunea unei suprafețe utile aferentă de

27,30mp din suprafața totală a clădirii Dispensarului medical uman Popeni și a dotărilor necesare în vederea funcționării unui cabinet stomatologic, imobil înscris în CF Zorleni 74514, situat în sat Popeni, str. Elena Beldiman, nr.7,com. Zorleni, jud.Vaslui, conform Anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă însușirea Raportului de evaluare nr.105/07.11.2024, întocmit de ing.Vulpe I. Ștefan, evaluator proprietăți imobiliare și bunuri mobile, membru titular ANEVAR, având ca obiect stabilirea valorii estimate pentru concesionarea unei suprafețe utile aferentă de 25,30mp din suprafața totală de 229 mp a clădirii Dispensarului medical uman Popeni în vederea funcționării unei farmacii, imobil înscris în CF Zorleni 74514, situat în sat Popeni, str. Elena Beldiman, nr.7,com. Zorleni, jud.Vaslui, conform Anexei nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, va răspunde primarul comunei Zorleni, d-na Hultoană Paula-Denisane, prin compartimentele din aparatul de specialitate.

Art.4. Prezenta hotărâre are caracter normativ și poate fi atacată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.544/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Art.5. Câte un exemplar din prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului – județul Vaslui, Primarului comunei Zorleni, persoanelor și autorităților interesate, se aduce la cunoștință publică în condițiile și termenul legal și se afișează pe pagina de internet www.zorleni.ro, prin grija secretarului general al U.AT. comuna Zorleni.

Zorleni, 14.11.2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNAT PENTRU LEGALITATE,

CONSILIER,

POPA Mihaela-Loredana

SECRETAR GENERAL AL UAT,

ROȘCA Vasile



PREZENTA HOTĂRÂRE
A FOST ADOPTATĂ CU UN NUMĂR DE
.....12..... VOTURI „PENTRU”
NUMĂR CONSILIERI ÎN FUNCȚIE15.....
NUMĂR CONSILIERI PREZENȚI15.....

ABSTINERE - 3

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI ZORLENI, JUDEȚUL VASLUI NR.81 din 14/11/2024			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii ¹⁾	14/11/2024	g
2	Comunicarea către primarul comunei ²⁾	28/11/2024	
3	Comunicarea către prefectul județului ³⁾	28/11/2024	
4	Aducerea la cunoștință publică ⁴⁺⁵⁾	28/11/2024	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual ⁴⁺⁵⁾	28/11/2024	
6	Hotărârea devine obligatorie ⁶⁾ sau produce efecte juridice ⁷⁾ , după caz	28/11/2024	
Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ: ¹⁾ art. 139 alin. (1): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.”; ²⁾ art. 197 alin. (2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului.”; ³⁾ art. 197 alin. (1), adaptat: Secretarul general al comunei comunică hotărârile consiliului local al prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării....; ⁴⁾ art. 197 alin. (4): Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al; ⁵⁾ art. 199 alin. (1): „Comunicarea hotărârilor cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect.”; ⁶⁾ art. 198 alin. (1): „Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică.”; ⁷⁾ art. 199 alin. (2): „Hotărârile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.”			

Evaluator imobiliare si mobile - Practician in insolventa

VULPE I. STEFAN

CUI 29339740 - Str. Alecu Russo nr. 2, Bl. E2, Sc. C, Ap. 24

610126 Piatra Neamt, jud. Neamt

Banca Transilvania - Ro26 BTRL 0280 1202 4563 72XX

Tel. 0744.571380, unicatconstruct@yahoo.com

**RAPORT
DE EVALUARE
Nr.104 din 07.11.2024**



**Pentru concesionarea unei suprafete utile aferenta de 27,3 mp
Din suprafata totala a cladirii Dispensarului medical
uman Popeni si a a dotarilor necesare in vederea
functionarii unui cabinet stomatologic din suprafata
Proprietar : comuna Zorleni judetul Vaslui**

PARTEA I

1.1 Sinteza raportului

Subsemnatul ing.Stefan Vulpe expert tehnic judiciar, atestat de Ministerul Justiției în specialitatea construcțiilor civile și industriale, având legitimația nr. 4185 – 1819 și Evaluator proprietati imobiliare si bunuri mobile atestat ANEVAR – legitimația 17213, am fost numit de catre proprietar, evaluator pentru proprietatea imobiliara, suprafete utile aferenta de 40,68 mp, pentru functionarea unui Cabinet stomatologic din suprafata cladirii Dispensarului medical uman si a terenului aferent, situat in satul si comuna Zorleni, judetul Neamt.

Obiectul lucrării de evaluare este să se identifice și să se evalueze la valoarea estimată de concesiune, a părții de clădire cu $S_u=27,3$ mp și a dotarilor necesare pentru cabinetul stomatologic.

1.2. Cuprinsul raportului

Proprietatea imobiliara pentru care s-a solicitat evaluarea se afla in intravilanul satului si comuna Zorleni, judetul Vaslui si la care s-a facut analiza imobiliara, luandu-se in considerare factorii identificati in teren si diverse tendinte privind piata imobiliara si drept urmare s-a stabilit **valoarea estimata de concesiune pentru o parte (cu suprafata utila de 27,3 mp aferent partii de cladire, precum si dotarile conform listei anexe), in**

conformitate cu SEV 2023. Proprietatea a fost inspectata in ziua de 30 09 2024 impreuna cu reprezentantul proprietarului.

Evaluarea s-a realizat cu scopul de determina valoarea estimata de concesiune pentru utilizarea functionarii unui cabinet medical si cota parte din spatii comune.

Luindu-se in considerare adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor, adaptate la situatia concreta a proprietatii, evaluatorul isi exprima opinia ca valoarea estimata de concesiune/inchiriere pentru proprietatea imobiliara **Parte din dispensarul uman, valoarea estimata de concesiune/inchiriere pentru o parte de, parte (cu suprafata utila de 27,3 mp) precum dotarile puse la dispozitie de proprietar)** este de :

PARTE DE CLADIRE PENTRU STOMATOLOGIE +APARATURA ESTE DE :

Parte de cladire cu 27,3 mp = 7738 lei/an,

Dotari cabinete=3583 lei

TOTAL VALOARE ANUALA DE CONCESIUNE=11321 lei

(Nu sunt incluse costurile cu consumul de - apa, canalizare energie, electrica, precum si reparatiile curente/accidentale pentru proprietatea imobiliara).

II TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia-Ing Stefan Vulpe este evaluator autorizat ANEVAR cu legitimatia 17213, cu specialitatile EPI si EBM, precum si expert tehnic judiciar atestat de Ministerul justitiei cu specialitatea EPI.

2.2 Identificarea Clientului. Identificare utilizatorilor desemnati.

a. Clientul care a comandat raportul de evaluare este PRIMARIA COMUNEI ZORLENI

b. Utilizatorii desemnati este Unitatea administrativ teritoriala a comunei Zorleni.

2.3 Scopul evaluarii ;Evaluarea este procesul de estimare a unui tip de valoare, a unui tip de proprietate, la o anumita data si concretizata in raportul de evaluare valoare adecvata in vederea calculului valorii lunare de concesiune. Scopul evaluarii in cazul de fata este determinarea valorii estimate de concesiune, asa cum este definita in Standardele de Evaluare Bunuri ANEVAR 2022(SEV).

Valoarea estimata a unei concesiuni se determina de regula prin comparatia chiriilor practicate pe piata atunci cand exista comparabile, sau prin capitalizarea venitului atunci cand se cunoaste valoarea bunului care trebuie sa fie inchiriat; in cazul de fata, intrucat nu sunt concesiuni comparabile in satul Popeni comuna Zorleni si partea de cladire care urmeaza a fi concesionata se afla intr-o cladire cu destinatie de dispensar uman, valoarea estimata de concesiune se va calcula utilizand valoarea estimata de piata a a partii de cladire care urmeaza a fi concesionata.

Asa cum rezulta din Standardul de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022 (SEV 2020)



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

Evaluarea se realizeaza in conformitate cu SEV (ANEVAR), 2022 si are ca sfera de cuprindere, parcurgerea in totalitate a etapelor din procesul de evaluare, astfel incat la finalul lucrarii de evaluare sa fie cuprinse toate situatiile reale dictate de piata ;

Evaluarea s-a facut tinand cont de prevederile urmatoarelor sectiuni din IVS:

- ❖ SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general),
- ❖ SEV 101 - Termeni de referinta a evaluarii (IVS 101)
- ❖ SEV 102 - Implementare (IVS 102)
- ❖ SEV 103 - Raportare (IVS 103),
- ❖ SEV 230 - Drepturi asupra proprietatilor imobiliare (IVS 230),
- ❖ GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile



Intrucat in procesul de colectare, confirmare si utilizare, am luat in calcul toate informatiile gasite referitor la proprietatea imobiliara, nu consider necesar sa se extinda procesul de colectare si utilizare a altor informatii.

2.4. Identificare proprietatii subiect. Drepturi de proprietate evaluate : A fost identificata cladirea in care se gaseste partea de suprafata supusa evaluarii in vederea concesiunii parte aferenta Cabinetului de stomatologie (cu suprafata utila de 40,68 mp compusa din cabinet ,spatii comune(tratament sala de asteptare) precum si terenul aferent partii de cladie cu 40,68 mp)

Dreptul de proprietate pentru clientul nostru este un drept de deplin.

2.5. Tipul valorii-valoarea estimata este valoarea de piata:

2.6. Data evaluarii este data intocmirii raportului adica 05 11 2024.

2.7. Documentatia necesara pentru efectuarea evaluarii este lista completa cu denumire bunului, sumar de caracteristici tehnice, an de PIF s.a.

2.8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea sunt :

- informatii primite de la beneficiar in scris,
- informatii specifice din cartea tehnica a bunului
- informatii de la furnizorii specializati si de la antreprenorii specifici,
- informatii din cartile editate de IROVAL,
- informatii din relele electronice, biblioteca personala a evaluatorului, din lucrarile similare alaborate pana in prezent etc.
- alte surse ocazionale si/sau gasite in diferite surse pe parcursul derularii lucrarii de culegere date si elaborare raport.

2.9. Ipoteze si ipoteze speciale, restrictii de utilizare difuzare sau publicare

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si ipoteze speciale, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze si limite impuse de evaluator de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

2.9.1. Ipoteze:

- ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile culese la fata locului de reprezentantul proprietarului, fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare ;
- ✓ Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;
- ✓ Suprafata totala a dispensarului este de 229 mp care a fost luata in calcul
- ✓ Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, în afara cazului în care a fost identificata o nonconformitate, descrisa si luata în considerare în prezentul raport;
- ✓ Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase;
- ✓ Situatia actuala si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii în conditiile tipului valorii selectate;
- ✓ Suprafata proprietatii a fost preluata din documentatia tehnica, pusa la dispozitie de reprezentantul primariei Zorleni
- ✓ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în baza faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie cu, posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

2.9.2. Ipoteze speciale si restrictii de utilizare:

- ✓ Orice alocare de valori pe componente este valabila numai în cazul utilizarii prezentate în raport: valorile separate alocate nu trebuie folosite în legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazuta în raport.
- ✓ Valoarea determinata este valoarea estimata a valorilor rezultate din Procesul verbal de receptie a Dispensarului uman Popeni

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Nici prezentul raport, nici parti ale acestuia (in special concluzii referitoare la valori; identitatea evaluatorului, samd.) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris si prealabil al evaluatorului;
- ✓ Suprafetele considerate se bazeaza pe documentațiile si informatiile puse la dispozitie de catre primaria comunei Zorleni, fara a se face masuratori sau investigatii personale
- ✓ Valorile estimate in lei, sunt valabile atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc) nu se modifica semnificativ.

Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);

Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui preț ipotetic.

Valoarea este o estimare si reflectă o sumă în numerar.

Utilizatorul evaluarii este proprietarul si utilizatorul acestei parti de proprietate imobiliara.

III.PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietatii, descriere juridica,

Proprietatea imobiliara, o parte aferenta Cabinetului de stomatologie (cu suprafata utila de 27,3 mp, compusa din cabinet, spatii comune(tratament sala de asteptare)

3.2. Identificarea tipului de raport,

Prezentul raport este un raport de evaluare a unei proprietati imobiliare – parte din Dispensarul uman, se realizeaza prin abordarile recomandate de SEV 2023, tinand cont de principiile de baza ale evaluarii, respectiv :

- cererea si oferta,
- schimbarea,
- concurenta,
- substitutia,
- proportiile variabile,
- contributia,
- cea mai buna utilizare,
- anticiparea.

Estimarea valorii se realizeaza in prezentul raport utilizand, abordarea evaluarii prin costul de inlocuire net (CIN), pentru constructii si comparatia vanzarilor pentru partea de teren aferente.

3.3. Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor, elemente care nu reprezinta proprietati imobiliare.



Bunuri mobile si bunuri imobile care sa nu fie luate in calcul nu sunt si deci nimic nu influenteaza valoarea estimata determinata.

3.4. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente.

Nu sunt inregistrate cazuri de vanzari anterioare ;

Se solicita o analiza de piata pentru determinarea valorii estimate de piata pentru unchiriere, cu cotationile existente pe piata imobiliara locala.

IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

MODUL DE ABORDARE A EVALUARII,

pentru partea de constructie analizata,

Pentru evaluarea partii de constructie, au fost studiate conditiile pietii in care s-au facut tranzactii recente cu proprietati asemanatoare si se vor utiliza cele care beneficiaza de informatii complete, adecvate si precise, selectandu-se abordarea prin costului de inlocuire net (CIN) utilizandu-se valorile rezultate din procesul verbal de receptie a cladirii dispensarului recent pus in functie.

Aceasta abordare presupune calcularea valorii initiale utilizand costul pentru un metru patrat, la care se aplica corectii privind deprecierea :

- depreciere fizice, recuperabile si nerecuperabile, datorate varstei constructiei a materialelor din care sunt realizate si a factorilor de ordin fizic, meteorologice s.a,
- depreciere de ordin functional specifice constructiei supuse evaluarii, daca este cazul si
- depreciere externe care tin de factori economici politici locul unde se afla obiectivul etc.

Abordarea acestui tip de evaluare se realizeaza in Fisele anexa, din care rezulta valoarea estimata de concesiune care este de :

**1.VALOARE CONCESIUNE COTA PARTE DE CLADIRE PENTRU STOMATOLOGIE
ESTE DE 7752 lei**

**2. VALOARE CONCESIUNE DOTARI APARATURA MEDICALA CONFORM LISTA
=3883 lei/an**

TOTAL VALOARE ANUALA DE CONCESIUNE=11635 lei

**(Nu sunt incluse costurile cu consumul de - apa, canalizare energie, electrica,
precum si reparatiile curente/accidentale pentru proprietatea imobiliara).**

Argumente ce au stat la baza elaborarii acestei opinii:

- valoarea a fost estimata tinand cont de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- la estimarea valorii s-a tinut seama de stadiul fizic al proprietatii imobiliare, de destinatia acesteia;



- valoarea este influentata de contextul economic actual, de piata locala;
- situatia actuala a proprietatii si scopul evaluarii au stat la baza selectarii abordarii de evaluare utilizate si de modalitatile de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii;
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- evaluarea este opinia unei valori.

7 11 2024

Expert tehnic judiciar,
evaluator, proprietati imobiliare si
bunuri mobile, titular ANEVAR
Ing. Stefan Vulpe



Comuna Zorleni, judetul Vaslui

VALOAREA DE CONCESIUNE PENTRU DOTARILE CU APARATURA MEDICALA
CABINET STOMATOLOGIC DISPENSAR MEDICAL POPENI

Nr.	Denumirea	U.M.	Cantitatea	Valoarea totală (cu TVA)	Data achiziției
1	Masa birou 1 buc cu valoarea	buc	1.000	1011,50	aug.24
2	Scaun ergonomic	buc	1.000	666,40	aug.24
3	Scaun vizitator	buc	1.000	547,40	aug.24
4	Masa instrumentar	buc	1.000	1552,95	aug.24
5	Unit stomatologic	buc	1.000	33558,00	aug.24
6	Sterilizator uz medical	buc	1.000	5664,40	aug.24
Total dotari cabinet stomatologic				43000,65	

In conformitate cu HOTĂRÂREA Nr. 2139 din 30 noiembrie 2004 privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe durata normala maxima de functionare, pentru aparatura medicala de acest fel este 2.25. Mașini, utilaje și instalatii pentru ocrotirea sanatatii este 12 ani
Valoarea estimata de concesiune pentru dotari stomatologie anuala este de $43000,65/12=3583,39$

lei; **Rotunjit=3583 lei/an**

18 octombrie 2024

Expert evaluator,EPI si BM, membru titular ANEVAR

Inginer Stefan Vulpe



NOTA CALCUL
VALOARE ESTIMATA DE CONCESIUNE
Parte de cladire,cu S=27,3 mp
Cabinet medical stomatologie
Sat Popeni,comuna Zorleni,Judetul Vaslui

Valoarea estimata de concesiune ,pentru partea de cladire care va fi ocupata de activitatea de stomatologie,din suprafata utila totala = 229 mp:

Suprafata utila de concesiune pentru partea stomatologie

Cabinet stomatologic 17,0 mp,

Sterilizare 5,10 mp ;

Spatiu tehnic 5,2 mp,

Total suprafata de concesionat cladire=27,3 mp

Total suprafata de concesiune Stomatologie =27,3 mp ;

Valoarea de investitie a cladirii pentru stomatologie este de
 $1625610 \times 27,3 / 229 = 193795$ lei

Valoarea de concesiune a cladirii, pentru stomatologie este de $193458 / 25$
=7752 lei/an.



Intocmit Expert evaluator,EPI si BM
Membru titular ANEVAR-Legitimatia 17213
Ing.Stefan Vulpe



anexa ur. 2 la HCL ZORLENI
ur. 81/14.11.2024
Evaluator imobiliare si mobile - Practician in insolventa

VULPE I. STEFAN

CUI 29339740 - Str. Alecu Russo nr. 2, Bl. E2, Sc. C, Ap. 24
610126 Piatra Neamt, jud. Neamt

Banca Transilvania - Ro26 BTRL 0280 1202 4563 72XX
Tel. 0744.571380, unicatconstruct@yahoo.com



RAPORT DE EVALUARE Nr.105 din 07.11.2024

**Pentru concesionarea unei suprafete utile aferenta
de 25,3 mp, din suprafata totala de 229 mp
totala a cladirii Dispensarului medical uman Popeni
in vederea functionarii unei farmacii**

Proprietar : comuna Zorleni



PARTEA I

1.1 Sinteza raportului

Subsemnatul ing.Stefan Vulpe expert tehnic judiciar, atestat de Ministerul Justiției în specialitatea construcțiilor civile și industriale, având legitimația nr. 4185 – 1819 și Evaluator proprietati imobiliare si bunuri mobile atestat ANEVAR – legitimația 17213, am fost numit de catre proprietar, evaluator pentru proprietatea imobiliara, suprafete utile aferenta de 25,3 mp mp, pentru functionarea unui Farmacii, din suprafata cladirii Dispensarului medical situat in satul si comuna Zorleni, judetul Vaslui.

Obiectul lucrării de evaluare este să se identifice și să se evalueze la valoarea estimată de concesiune, a părții de clădire cu $S_u=25,3$ mp, din totalul de 229 mp

1.2. Cuprinsul raportului

Proprietatea imobiliară pentru care s-a solicitat evaluarea se afla în intravilanul satului și comuna Zorleni, județul Vaslui și la care s-a făcut analiza imobiliară, luându-se în considerare factorii identificați în teren și diverse tendințe privind piața imobiliară și drept urmare s-a stabilit **valoarea estimată de concesiune pentru o parte (cu suprafața utilă de**

25,3 mp in conformitate cu SEV 2023. Proprietatea nu a fost inspectata datele utilizate fiind cele trimise de reprezentantul proprietarului.

Evaluarea s-a realizat cu scopul de determina valoarea estimata de concesiune pentru utilizarea functionarii unui cabinet medical si cota parte din spatii comune.

Luindu-se in considerare adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor, adaptate la situatia concreta a proprietatii, evaluatorul isi exprima opinia ca valoarea estimata de concesiune/inchiriere pentru proprietatea imobiliara **Parte din dispensarul uman, valoarea estimata de concesiune, cu suprafata utila de 25,3 mp.**

**TOTAL VALOARE CONCESIUNE COTA PARTE DE CLADIRE PENTRU FARMACIE
ESTE DE =7183 lei/an.**

Nu sunt incluse costurile cu consumul de - apa, canalizare energie, electrica, precum si reparatiile curente/accidentale pentru proprietatea imobiliara).

II TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia-Ing Stefan Vulpe este evaluator autorizat ANEVAR cu legitimatia 17213, cu specialitatile EPI si EBM, precum si expert tehnic judiciar atestat de Ministerul justitiei cu specialitatea EPI.

2.2 Identificarea Clientului. Identificare utilizatorilor desemnati.

a. Clientul care a comandat raportul de evaluare este primaria comunei Zorleni.

b. Utilizatorii desemnati este Unitatea administrativ teritoriala a comunei Zorleni.

2.3 Scopul evaluarii ;Evaluarea este procesul de estimare a unui tip de valoare, a unui tip de proprietate, la o anumita data si concretizata in raportul de evaluare valoare adecvata in vederea calculului valorii lunare de concesiune. Scopul evaluarii in cazul de fata este determinarea valorii estimate de concesiune, asa cum este definita în Standardele de Evaluare Bunuri ANEVAR 2023(SEV).

Valoarea estimata a unei concesiuni se determina de regula prin comparatia chiriilor practicate pe piata atunci cand exista comparabile, sau prin capitalizarea venitului atunci cand se cunoaste valoarea bunului care trebuie sa fie inchiriat; in cazul de fata, intrucat nu sunt concesiuni comparabile in satul Popeni comuna Zorleni si partea de cladire care urmeaza a fi concesionata se afla intr-o cladire cu destinatie de dispensar uman, valoarea estimata de concesiune se va calcula utilizand valoarea estimata de piata a a partii de cladire care urmeaza a fi concesionata.

Asa cum rezulta din Standardul de evaluare a bunurilor ANEVAR 2023 (SEV 2023)

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul

determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Evaluarea se realizează în conformitate cu SEV (ANEVAR), 2023 și are ca sferă de cuprindere, parcurgerea în totalitate a etapelor din procesul de evaluare, astfel încât la finalul lucrării de evaluare să fie cuprinse toate situațiile reale dictate de piață ;

Evaluarea s-a făcut ținând cont de prevederile următoarelor secțiuni din IVS:

- ❖ SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general),
- ❖ SEV 101 - Termeni de referință a evaluării (IVS 101)
- ❖ SEV 102 - Implementare (IVS 102)
- ❖ SEV 103 - Raportare (IVS 103),
- ❖ SEV 230 - Drepturi asupra proprietăților imobiliare (IVS 230),
- ❖ GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Intrucât în procesul de colectare, confirmare și utilizare, am luat în calcul toate informațiile găsite referitor la proprietatea imobiliară, nu consider necesar să se extindă procesul de colectare și utilizare a altor informații.

2.4. Identificare proprietății subiect. Drepturi de proprietate evaluate : A fost identificată clădirea în care se găsește partea de suprafață supusă evaluării în vederea concesiunii parte aferentă Cabinetului de stomatologie (cu suprafață utilă de 25,3 mp așa cum se arată în fișa anexă a părții de clădire)

Dreptul de proprietate pentru clientul nostru este un drept de deplin.

2.5. Tipul valorii-valoarea estimată este valoarea de piață:

2.6. Data evaluării este data întocmirii raportului adică 07 11 2024.

2.7. Documentația necesară pentru efectuarea evaluării este lista completă cu denumire bunului, sumar de caracteristici tehnice, an de PIF s.a.

2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea sunt :

- informații primite de la beneficiar în scris,
- informații specifice din cartea tehnică a bunului
- informații de la furnizorii specializați și de la antreprenorii specifici,
- informații din cartile editate de IROVAL,
- informații din rețele electronice, bibliotecă personală a evaluatorului, din lucrările similare elaborate până în prezent etc.
- alte surse ocazionale și/sau găsite în diferite surse pe parcursul derulării lucrării de culegere date și elaborare raport.

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale, restricții de utilizare difuzare sau publicare

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și ipoteze



speciale, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze si limite impuse de evaluator de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

2.9.1. Ipoteze:

- ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile culese la fata locului in prezenta proprietarului, fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare ;
- ✓ Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;
- ✓ Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, în afara cazului în care a fost identificata o nonconformitate, descrisa si luata în considerare în prezentul raport;
- ✓ Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase;
- ✓ Situatia actuala si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii în conditiile tipului valorii selectate;
- ✓ Suprafata cladirii a fost preluata din documentatia tehnica, pusa la dispozitie de reprezentantul primariei Zorleni
- ✓ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în baza faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie cu, posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

2.9.2. Ipoteze speciale si restrictii de utilizare:

- ✓ Orice alocare de valori pe componente este valabila numai în cazul utilizarii prezentate în raport: valorile separate alocate nu trebuie folosite în legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazuta în raport.
- ✓ Valoarea determinata este valoarea estimata a valorilor rezultate din Procesul verbal de receptie a Dispensarului uman Popeni
- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Nici prezentul raport, nici parti ale acestuia (în special concluzii referitoare la valori; identitatea evaluatorului, samd.) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris si prealabil al evaluatorului;



- ✓ Suprafetele considerate se bazeaza pe documentatiile si informatiile puse la dispozitie de catre primaria comunei Zorleni, fara a se face masuratori sau investigatii personale
- ✓ Valorile estimate in lei, sunt valabile atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc) nu se modifica semnificativ.

Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);

Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui preț ipotetic.

Valoarea este o estimare si reflectă o sumă în numerar.

Utilizatorul evaluarii este proprietarul si utilizatorul acestei parti de proprietate imobiliara.

III.PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietatii, descriere juridica,

Proprietatea imobiliara, o parte aferenta Cabinetului de stomatologie (cu suprafata utila de 25,3 mp, asa cum se arata in fisa anexa,.

3.2. Identificarea tipului de raport,

Prezentul raport este un raport de evaluare a unei proprietati imobiliare – parte din Dispensarul uman, se realizeaza prin abordarile recomandate de SEV 2023, tinand cont de principiile de baza ale evaluarii, respectiv :

- cererea si oferta,
- schimbarea,
- concurenta,
- substitutia,
- proportiile variabile,
- contributia,
- cea mai buna utilizare,
- anticiparea.

Estimarea valorii se realizeaza in prezentul raport utilizand, abordarea evaluarii prin costul de inlocuire net (CIN), pentru constructii si comparatia vanzarilor pentru partea de teren aferente.

3.3. Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor, elemente care nu reprezinta proprietati imobiliare.

Bunuri mobile si bunuri imobile care sa nu fie luate in calcul nu sunt si deci nimic nu influenteaza valoarea estimata determinata.

3.4. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatele curente.

Nu sunt inregistrate cazuri de vanzari anterioare ;



Se solicita o analiza de piata pentru determinarea valorii estimate de piata pentru unchiriere, cu cotatele existente pe piata imobilara locala.

IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

MODUL DE ABORDARE A EVALUARII, pentru partea de constructie analizata,

Pentru evaluarea partii de constructie, au fost studiate conditiile pietii in care s-au facut tranzactii recente cu proprietati asemanatoare si se vor utiliza cele care beneficiaza de informatii complete, adecvate si precise, selectandu-se abordarea prin costului de inlocuire net (CIN) utilizandu-se valorile rezultate din procesul verbal de receptie a cladirii dispensarului recent pus in functie.

Aceasta abordare presupune calcularea valorii initiale utilizand costul pentru un metru patrat, la care se aplica corectii privind deprecierea :

- depreciere fizice, recuperabile si nerecuperabile, datorate varstei constructiei a materialelor din care sunt realizate si a factorilor de ordin fizic, meteorologice s.a,
- depreciere de ordin functional a constructiei supuse evaluarii, daca este cazul si
- depreciere externe care tin de factori economici politici locul unde se afla obiectivul etc.

Abordarea acestui tip de evaluare se realizeaza in Fisa anexa, care este parte integranta din raport :

TOTAL VALOARE CONCESIUNE FARMACIE
COTA PARTE DE CLADIRE de 25,3 mp
PENTRU FUNCTIONARE FARMACIE ESTE DE =7183 lei/an.



Nu sunt incluse costurile cu consumul de - apa, canalizare energie, electrica precum si reparatiile curente/accidentale pentru proprietatea imobiliara)

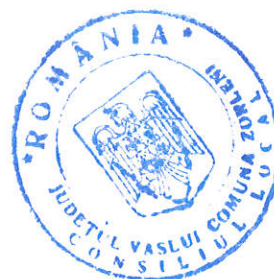
Argumente ce au stat la baza elaborarii acestei opinii:

- valoarea a fost estimata tinand cont de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- la estimarea valorii s-a tinut seama de stadiul fizic al proprietatii imobiliare, de destinatia acesteia;
- valoarea este influentata de contextul economic actual, de piata locala;
- situatia actuala a proprietatii si scopul evaluarii au stat la baza selectarii abordarii de evaluare utilizate si de modalitatile de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii;
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva

- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- evaluarea este opinia unei valori.
- Anexa la raport este fisa de calcul a valorii de concesiune.

07 11 2024

Expert tehnic judiciar,
evaluator, proprietati imobiliare si
bunuri mobile, titular ANEVAR
Ing. Stefan Vulpe



NOTA CALCUL
VALOARE ESTIMATA DE CONCESIUNE,
PENTRU FARMACIE DISPENSAR
Sat POPENI, comuna ZORLENI judetul VASLUI

Valoarea estimata de concesiune, pentru partea de cladire care va fi ocupata de activitatatea cu specific de farmacie din suprafata utila totala=229 mp :

Farmacie

Hol multifunctional P01 =15,4 mp;

Spatiu de depozitare=9,9 mp;

Total suprafata de concesiune Farmacie =25,3 mp ;

Valoarea de investitie a partii de cladire, pentru stomatologie este de
1625610 /25,3/229=179598 lei

Valoarea de concesiune a partii de cladire pentru stomatologie este de
179598/25= 7182 lei/an.

TOTAL VALOARE CONCESIUNE COTA PARTE DE CLADIRE ,
PENTRU STOMATOLOGIE ESTE DE :

Rotund 7183 lei/an

Intocmit Expert evaluator, EPI si BM
Membru titular ANEVAR-Legitimatia 17213
Ing. Stefan Vulpe

