



COMUNA PERIȘANI

Str.Principală nr. 135

JUDEȚUL VÂLCEA



romania2019.eu

Tel/Fax:0250757280/0250757202 – e.mail: perisani@vl.e-adm.ro

CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 49

Privind; însușirea raportului de evaluare pentru spații din clădirea dispensar și aprobarea de principiu a închirierii suprafeței de 549,86 m.p. teren aferentacestuia.

Consiliul Local al comunei Perisani, judetul Valcea, intrunit in sedinta ordinară in data de 31 octombrie 2019 la care participa un numar de 10 consilieri din totalul de 11.

Văzând că prin Hotararea Consiliului Local Perișani nr. 40 din 29 august 2019 domnul consilier Enache Florinel a fost ales președinte de ședință.

Având în vedere raportul de specialitate înregistrat la nr. 4405 din 10 octombrie 2019 prezentat de către consilierul juridic și expunerea de motive înregistrata la nr. 4406 din 10 octombrie 2019 prezentată de primarul comunei prin care se propune însușirea rapoartelor de evaluare pentru spații din clădirea dispensar și aprobarea de principiu a închirierea suprafeței de 549,86 m.p.teren aferent acestuia.

Văzând și rapoartele de evaluare a bunurilor clădirea dispensar întocmite Intreprindere Individuală Diculescu Emanuel – Evaluări active și societăți comerciale.

Ținând cont de raportul de avizare al comisiei pentru administratie publică locală juridică, apararea ordinii publice si a drepturilor cetatenești înregistrată la nr. 4826 din 25 octombrie 2019, raportul comisiei pentru invatamant, sănătate, cultură, activitati sportive si de agrement înregistrat la nr. 4627 din 25 octombrie 2019 și raportul comisiei pentru programe de dezvoltare economico sociale, buget finante, administrarea domeniului public si privat al comunei gospodarie comunală, protectia mediului servicii și comerț înregistrată la nr. 4625 din 25 octombrie 2019 prin care se avizează favorabil proiectul de hotărâre;

Ținând seama de raportul de avizare sub aspectul legalității proiectului de hotărâre întocmit de secretarul comunei, înregistrat la nr. 4390 din 10 octombrie 2019, prin care se avizează favorabil proiectul de hotărâre;

Vazand ca s-au respectat prevederile art 7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională in administratia publica, cu modificarile si completarile ulterioare.

In conformitate cu prevederile, art.129 alin.2 litera c și alin.6 litera a și art.333 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art. 139 alin.1 și art.196 alin.(1) lit.a din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare, cu un numar de 10 voturi pentru adoptă următoarea;

HOTĂRÂRE;

Art.1 Se însușeste rapoartul de evaluare pentru clădirea dispensar conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotarare.

Art.2 Se aprobă de principiu închirierea unor suprafețe de 549,86 m.p. teren aferent clădire dispensar.

Art.3 Prețul minim de pornire a licitației pentru închiriere este de 100 euro cu respectarea legislației în vigoare iar durata închirierii este de 5 ani.

Art.4 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează primarul comunei Perișani, județul Vâlcea prin compartimentele de specialitate.

Art.5 Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștință publică prin afișare la sediul primăriei precum și pe pagina de internet www.perisani.ro și comunicată prin grija secretarului;

- primarului comunei Perișani;
- prefectului județului Vâlcea pentru controlul legalității acesteia;

Perișani la 31 octombrie 2019

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Enache Florinel



CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General,
Antonescu Nicolae-Sorin

Nr.ex.6
Red/Dact.A.S.

BENEFICIAR: PRIMARIA PERISANI
IMOBIL: Cladire si teren aferent amplasata in Comuna Perisani, judetul Valcea



Nr. 24 din 21 septembrie 2019

STUDIU DE OPORTUNITATE DE CONCESIONARE/INCHIRIERE

CLADIRE SI TEREN AFERENT

Adresa: Comuna Perisani, sat Perisani, judetul Valcea
Proprietar: COMUNA PERISANI
Solicitant: PRIMARIA COMUNEI PERISANI
Destinatar: PRIMARIA COMUNEI PERISANI

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 și prealabil al DICULESCU EMANUEL, al *clientului si destinatarului* – PRIMARIA COMUNEI PERISANI

- septembrie 2019 -

REZUMAT

PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara: cladire - parter in suprafata utila de 79,06 mp compusa din:

- Spatiu cabinet stomatologic in suprafata de 34,51 mp;
- Spatiu CATV in suprafata de 44,55 mp;
- teren in suprafata de 549,86 mp;
- Scaun stomatologic;

Proprietatea este amplasata in Comuna Perisani, sat Perisani, judetul Valcea.
Este evaluată ca fiind liberă de sarcini.

SCOPUL EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății în vederea concesiunii.
Prezenta lucrare se adresează PRIMARIEI PERISANI in calitate de **client** si **destinatar**.

OPINIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, la data de 21.09.2018, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

74.100 LEI, echivalent a 15.978 EURO

- ⇒ Valoarea include TVA.
- ⇒ Valoarea include terenul, construcțiile și toate dotările de natură imobiliară;
- ⇒ Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;
- ⇒ Cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,7432;
- ⇒ Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (vezi anexe).

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Cu stima,

ing. Diculescu Emanuel
Membru titular ANEVAR



PREZENTAREA DATELOR



PROPRIETATEA EVALUATĂ

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară: clădire - parter în suprafața utilă de 79,06 mp compusă din:

- Spațiu cabinet stomatologic în suprafața de 34,51 mp;
- Spațiu CATV în suprafața de 44,55 mp;
- teren în suprafața de 549,86 mp;
- Scaun stomatologic;

Proprietatea este amplasată în Comuna Perisani, sat Perisani, județul Valcea.

DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. DESCRIERE LEGALĂ

Proprietarul este COMUNA PERISANI. A fost evaluat întregul drept de proprietate al acestora asupra proprietății imobiliare descrise mai sus.

AMPLASAREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare este situată în zona mediană a Comunei Perisani, sat Perisani, județul Valcea.

DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI

Clădirea are un regim de înălțime parter. Caracteristicile sale sunt:

- ❖ Infrastructura: fundații continue
- ❖ Suprastructura: cadre din b.a. cu umplutura din zidărie
- ❖ Acoperis: tip lemn și învelitoare țiglă
- ❖ Planșee: lemn
- ❖ Tavane: zugrăveli simple
- ❖ Tamplărie exterioară: PVC cu geam termopan
- ❖ Tamplărie interioară: lemn
- ❖ Finisaje pereți și tavane: zugrăveli lavabile
- ❖ Pardoseli: gresie
- ❖ Dotare cu utilități: instalații electrice.
- ❖ Starea este bună - finisaje medii.

DATE PRIVIND PIAȚA IMOBILIARĂ

În cazul prezentei evaluări, proprietatea subiect este o proprietate imobiliară de tip spațiu prestări servicii, localizată în Comuna Perisani, sat Perisani, județul Valcea.

Atractivitatea de pe piața imobiliară din zonă se datorează amplasării într-un centru rural.

PREMIZELE EVALUĂRII



TIPUL VALORII

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor ANEVAR:

Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietății și factorii de prudență asumați în aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „valori de piață” utilizabile pentru scopul exprimat (concesionare prin licitație).

În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definită conform standardelor ANEVAR similare cu standardele internaționale de evaluare:

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

DATA EVALUĂRII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii septembrie 2019, dată la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna septembrie 2019, care este și data raportului.

INSPECȚIA PROPRIETĂȚII

Inspecția proprietății a fost realizată în 21 septembrie 2019, în prezența proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, a fost analizată, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea etc.

IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE SUPLIMENTARE

Față de riscurile specifice pieței imobiliare, pentru proprietatea evaluată nu există alte riscuri.

Raportul este unul tipizat, convenit cu destinatarul.

PREMIZELE EVALUĂRII



TIPUL VALORII

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor ANEVAR:

Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la dezvoltarea viitoare a proprietății și factorii de prudență asumați în aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „valori de piață” utilizabile pentru scopul exprimat (concesionare prin licitație).

În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definită conform standardelor ANEVAR similare cu standardele internaționale de evaluare:

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

DATA EVALUĂRII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii septembrie 2019, dată la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna septembrie 2019, care este și data raportului.

INSPECȚIA PROPRIETĂȚII

Inspecția proprietății a fost realizată în 21 septembrie 2019, în prezența proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, a fost analizată, s-au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea etc.

IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE SUPLIMENTARE

Față de riscurile specifice pieței imobiliare, pentru proprietatea evaluată nu există alte riscuri.

Raportul este unul tipizat, convenit cu destinatarul.

EVALUAREA PROPRIETĂȚII



CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de proprietate pentru prestari servicii. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de **fizic posibilă**, este **fezabilă financiar** și este **maxim productivă**.

METODOLOGIE

Metodologia de evaluare aplicată include:

- abordarea prin cost;
- abordarea prin metoda bazate pe venit (metoda de randament);

EVALUAREA TERENULUI

Terenul s-a evaluat prin metoda comparatiilor directe. Terenul aferent proprietății în cota exclusivă este de 549,86 mp. Din studiul pieței rezultă că prețurile de tranzacționare în zona variază între 3 și 3,5 EUR/mp în funcție de amplasament, mărime, utilități, etc.

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		tranzactie	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restrictii legale	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Comuna Perisani, sat Perisani, Judetul Valcea	Comuna Perisani, Judetul Valcea	Comuna Perisani, Judetul Valcea	Comuna Perisani, Judetul Valcea
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	549.86	655	950	1200
	Forma, raport front / adancime:	dreptunghiular, 0,5	nc	nc	81
	Front stradal - aprox :	13	nc	nc	1/0.023
	Topografie:	plan	plan	plan	plan
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / nu / nu / nu / da	da / da / nu / nu / nu / da	da / da / nu / nu / nu / da	da / da / nu / nu / nu / da
9	Zonare:	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
10	Cea mai buna utilizare:	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Pret total (EURO)		1,965	2,850	4,200
	Pret / mp (EURO)		3	3	3.5

Pentru terenul aferent construcției, având în vedere caracteristicile sale (dimensiune, pozitie, acces) se estimează valoarea unitară în zona inferioara a intervalului, respectiv la 3,0 EUR/mp:

$$V_{\text{teren (rot.)}} = 7.800 \text{ lei}$$



Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare data		Comuna Bunesti	Comuna Bunesti	Comuna Bunesti
Suprafata [mp]	prezent 549.86	prezent 655	prezent 950	prezent 1200
PREȚ VÂNZARE EUR		10,000	8,000	5,950
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 3.00	€ 3.00	€ 3.50
0 TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		tranzactie	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		0%	-10%	-10%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		0.00	-0.30	-0.35
Prot de vanzare corectat		3.00	2.70	3.15
1 DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corectie unitara sau procentuala		0	0	0
Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3.00	€ 2.70	€ 3.15
2 RESTRICTII LEGALE				
Restriții legale - coeficienti urbanistici	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan
Corectie unitara sau procentuala		0	0	0
Corectie totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3.00	€ 2.70	€ 3.15
3 CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Corectie unitara sau procentuala				
Corectie totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3.00	€ 2.70	€ 3.15
4 CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corectie unitara sau procentuala				
Corectie totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3.00	€ 2.70	€ 3.15
5 CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3.00	€ 2.70	€ 3.15
6 LOCALIZARE				
Localizare	Comuna Perisani, sat Perisani, Judetul Valcea	Comuna Perisani, Judetul Valcea	Comuna Perisani, Judetul Valcea	Comuna Perisani, Judetul Valcea
Corectie unitara sau procentuala		0.0%	10%	-5%
Corectie totala pentru localizare		€ 0.00	€ 0.27	-€ 0.16
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3.00	€ 2.97	€ 2.99
7 CARACTERISTICI FIZICE				
a Marime (dimensiune) si forma	549.86	655	950	1200
Corectie unitara sau procentuala		0.0%	1%	2%
Corectie totala pentru formă și dimensiuni		€ 0.00	€ 0.03	€ 0.06
b Front stradal - deschidere la fatada	13	nc	nc	nc
Corectie unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
Corectie totala pentru front stradal		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
c Topografie - betonare	plan	plan	plan	plan
Corectie unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
Corectie totala pentru topografie (planeitate)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3.00	€ 3.00	€ 3.05
8 UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / nu / nu / nu / da	da / da / nu / nu / nu / da	da / da / nu / nu / nu / da	da / da / nu / nu / nu / da
Corectie unitara sau procentuala		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Corectie totala pentru utilități disponibile		€ 3.00	€ 3.00	€ 3.05
9 ZONAREA				
Zonarea - destinatia legala permisa	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
Corectie totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 3.00	€ 3.00	€ 3.05
10 CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
Corectie totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat		€ 3.00	€ 3.00	€ 3.05
Preț corectat (Eur/mp)		€ 3.0	€ 3.0	€ 3.1
Corectie totală netă	(absolut)	€ 0.00	€ 0.30	-€ 0.10
	(procentual)	0%	11%	-3%
Corectie totală brută	(absolut)	€ 0.00	€ 0.30	€ 0.22
	(procentual)	0%	11%	7%
Suprafata	549.86			
Opinie / mp (rot.)	€ 3.0			
Valoare estimata _EURO	1,650			
Valoare _RON	7,800			
Curs valutar	4.7432			
Data evaluarii	21-Sep-19			

EVALUAREA CONSTRUCȚIEI

ABORDAREA PRIN COST

S-a estimat valoarea de reconstrucție a clădirilor din care s-a dedus deprecierea acumulată, valori corespunzătoare lunii septembrie 2019.



Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- Stabilirea valorii de reconstrucție
- Determinarea valorii rămase la același nivel de preturi, prin estimarea **deprecierei acumulate**.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze **fizice, funcționale sau externe**. In situația clădirilor din cadrul prezentei evaluări a fost determinată uzura fizică și din deprecierea din cauze externe datorata poziționării.

Evaluare Scaun stomatologic

Nr. crt	Denumire	UM/NR		Valoare		Deprecieri						Valori estimate		Lei/Euro
		UM	NR	lei	Total Euro	Uzura fizica		Neadecv. Funct.		Depr. cauze externe		Euro	Lei	
						procent	absolut	procent	absolut	procent	absolut			
1	Scaun stomatologic	buc	1	30107	30,107	20%	6,021	5%	1505.35	10%	3,011	4,342	20,593	
TOTAL					30,107		6,021		1505			4,342	20,593	

V scaun stomatologic = rot. 20.600 LEI, echivalent a 4.342 EURO

REZULTATUL ABORDĂRII PRIN COST

Rezultatul s-a obținut prin adăugarea valorii rămase a construcției la valoarea terenului:

METODA COSTURILOR



Arie construita 94.87 mp
 Arie desfasurata 94.87 mp
 Arie utila 79.06 mp

CURS VALUTAR

4.7432 4.7432

1.2000

Denumire lucrare	UM	Cant/mp Ad	Cost total in lei pe			Pondere in	Cost total	Cost total corectat conform preturi constructori in zona
			UM	mp Ad	mp Au			
Excavatii	mc	0.4400	73.00	32.12	38.54	1.4754%	3,047	2,133
Umpluturi si compactari	mc	0.1180	68.00	8.02	9.63	0.3686%	761	533
Hidroizolatii si lucrari aferente	mp	0.2220	123.80	27.48	32.98	1.2625%	2,607	1,825
Beton simplu	mc	0.1500	452.00	67.80	81.36	3.1144%	6,432	4,503
Beton armat	mc	0.1350	765.00	103.28	123.93	4.7440%	9,798	6,858
Scări din beton	ml	0.2000	105.00	21.00	25.20	0.9646%	1,992	1,395
Zidării	mc	0.6100	475.00	289.75	347.69	13.3098%	27,489	19,242
Închideri și compartimentări	mp	0.0550	98.00	5.39	6.47	0.2476%	511	358
Confecții metalice	kg	0.6000	16.80	10.08	12.10	0.4630%	956	669
Pardoseli din gresie glazurată	mp	0.6516	148.00	96.44	115.72	4.4299%	9,149	6,404
Tâmplărie PVC	mp	0.3300	680.00	224.40	269.27	10.3079%	21,289	14,902
Geamuri termopan	mp	0.2500	122.00	30.50	36.60	1.4010%	2,894	2,025
Geamuri simple	mp	0.0200	36.00	0.72	0.86	0.0331%	68	48
Tencuieli interioare	mp	4.3000	85.10	365.93	439.11	16.8092%	34,716	24,301
Zugrăveli interioare	mp	4.0300	22.00	88.66	106.39	4.0726%	8,411	5,888
Placaje cu faianță	mp	0.0700	87.10	6.10	7.32	0.2801%	578	405
Vopsitorii interioare	mp	0.2000	40.00	8.00	9.60	0.3675%	759	531
Tencuieli exterioare izolate cu pa	mp	0.8500	92.70	78.80	94.55	3.6195%	7,475	5,233
Termoizolații pod	mp	0.2666	38.00	10.13	12.16	0.4654%	961	673
Șarpanta	mp	0.4250	128.40	54.57	65.48	2.5067%	5,177	3,624
Învelitoarea, inclusiv astereala	mp	0.5600	144.20	80.75	96.90	3.7094%	7,661	5,363
Jgheaburi și burlane	ml	0.2000	43.50	8.70	10.44	0.3996%	825	578
Streașină simplă	mp	0.1670	173.80	29.02	34.83	1.3333%	2,754	1,927
Trotuare din beton	mp	0.1200	195.00	23.40	28.08	1.0749%	2,220	1,554
Alte lucrări de construcții	%	2.0000	0.00	33.42	40.10	1.5352%	3,171	2,219
Bransament electric	lei	1.0000	17.00	17.00	20.40	0.7809%	1,613	1,129
Cabluri conductori electrici	ml	3.0500	6.50	19.83	23.79	0.9107%	1,881	1,317
Aparate electrice	lei	1.0000	28.80	28.80	34.56	1.3229%	2,732	1,913
Corpuri de iluminat	lei	1.0000	10.00	10.00	12.00	0.4594%	949	664
Bransament apa canal	lei	1.0000	78.40	78.40	94.08	3.6013%	7,438	5,206
Coloane și legături sanitare	ml	0.8000	41.90	33.52	40.22	1.5398%	3,180	2,226
Obiecte sanitare	lei	1.0000	42.00	42.00	50.40	1.9293%	3,985	2,789
Coloane și legături de încălzire	ml	0.6391	56.50	36.11	43.33	1.6587%	3,426	2,398
Termoizolații conducte	mp	0.0200	37.00	0.74	0.89	0.0340%	70	49
Corpuri de încălzire	mp	0.0410	435.00	17.84	21.40	0.8193%	1,692	1,184
Alte instalatii comune	%	3.0000	0.00	8.53	10.23	0.3917%	809	566
Diverse, organizare, proiectare	%	9.0000	0.00	179.75	215.69	8.2569%	17,053	11,937
TOTAL COSTURI LEI				2,177	2,612	100%	206,529	144,570

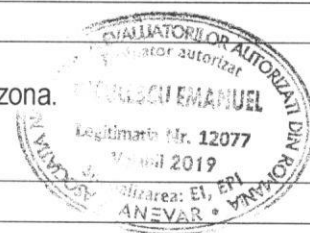
Profit promotor% din cost 10% 14457.01

COST DE ÎNLOCUIRE BRUT		144570	lei	43542	30479
Depreciere fizica	35%	50600			
Depreciere functionala	20%	28914			
Depreciere economica	20%	28914			
COST DE ÎNLOCUIRE NET		36143	lei	7620	#VALUE!
cost euro/mp		7,620	euro		
		80	euro/mp		

V_{cost rot.} = 7.800 lei - V teren + 36.100 lei - V cladire + 20.600 lei - V scaun = rot. 64.500 lei

ABORDAREA PRIN COMPARAȚII

Metoda nu s-a putut aplica, intrucat nu exista informatii privind proprietati comparabile in zona.



ABORDAREA PE BAZA DE VENIT

S-a utilizat metoda capitalizării directe (sau metoda capacității beneficiare). Rentabilitatea a fost calculată pe baza chiriei care poate fi obținută pe piață pentru proprietăți similare, de către un proprietar mediu. Pe baza datelor care au stat la baza analizei pieței imobiliare locale, în opinia evaluatorului, proprietatea imobiliară evaluată deține potențial de închiriere. În stabilirea nivelului chiriei obținabile, au fost luate în considerare și caracteristicile de conformare constructivă și a celorlalte elemente ce concurează la "imaginea" proprietăților pe piața imobiliară.

Având în vedere tipul și stadiul proprietății evaluate, această abordare s-a realizat în următoarele etape:

1. Calculul veniturilor anuale din închirierea proprietății
2. Determinarea ratei de capitalizare
3. Determinarea valorii de randament prin capitalizarea veniturilor anuale

Relația de calcul este $V_{cb} = V_{ba}/c$

unde:

V_{ba} = venitul brut anual realizat din chirie

c = rata de capitalizare

Venitul brut anual (V_{ba}) reprezintă venitul aferent unui proprietar mediu din închirierea proprietății imobiliare. S-a luat în considerare pentru fiecare clădire poziția, dimensiunea, dotările. Nivelul considerat al chiriei ia în considerare și utilizarea infrastructurii, a amenajărilor terenului. Tabelul următor prezintă chiriile considerate și venitul brut potențial luat în calcul.

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit se transformă în valoare. Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate.

Ținând seama de informațiile aflate la dispoziția evaluatorului, rata de capitalizare netă adecvată pentru proprietatea evaluată este de 14 %.

Preluând rezultatele din considerațiile prezentate anterior, rezulta valoarea de randament prin metoda capitalizării beneficiilor:

Denumire clădire	Ad(mp)	Au(mp)	Chirie (Euro/mp/luna)	VBP (EURO)	G.O.	VBE (EURO)	Rata de capitalizare	Cheltuieli de finisare (EURO)	Vcb (EURO)
Clădire	94.87	79.06	1.6	1517.952	90%	1366.1568	14	0	9758.26286
TOTAL									9758.26286

V rand. = rot. 46.300 LEI - Vteren si cladire + 20.600 lei - V scaun = 66.900 lei

REZULTATELE EVALUĂRII



În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate s-au obținut următoarele rezultate:

V cost = 64.500 lei

V rand = 66.900 LEI

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin metoda costului. Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață** a proprietății imobiliare, este de:

64.500 LEI

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

- ⇒ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente lunii septembrie 2019;
- ⇒ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- ⇒ valoarea este o predicție;
- ⇒ valoarea este subiectivă;
- ⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ⇒ Valoarea include TVA;

ANEXE

1. Fotografii ale proprietății
2. Comparabile
3. Condiții și ipoteze limitative
4. Certificare
5. Documente
6. STUDIU DE OPORTUNITATE ÎN VEDEREA CONCESIONĂRII

1. FOTOGRAFII ALE PROPRIETATII



2. COMPARABILE

Journey Into LSD Psy... X Vanzare Teren Perisani X Vanzare Teren Perisani X

Secure https://www.multecase.ro/vanzare-teren-perisani-perisani-vaicos_65821511

Anunturi imobiliare particulari

MULTECASE HOME ADAUGA ANUNT CONTUL MEU

Anunturi Imobiliare > Imobiliare Vaicos > Imobiliare Perisani > Vanzari Terenuri Perisani Vaicos

Vanzare Teren Perisani , 3 € / m² De vanzare 3 € / m² Contact:

Map Satellite

Use ctrl + scroll to zoom the map

Google

Map data ©2016 Google | Terms of Use | Report a map error

Teren de vanzare perisani, poiana tip teren: intravilan suprafata: 10 000 m² pamantul dispune de resurse: apa, curent, are schita cadastrala

Numele tau

Adresa de email

Telefonul tau

Buna ziua, am gasit aceasta proprietate pe MulteCase.ro. Va rog sa-mi trimiteti mai multe informatii despre oferta #6581511.

Sunt de acord sa lucrez cu o agentie imobiliara

Trimite

AGENTIE IMOBILIARA

950 MP - PRET TRANZACTIE 3,0 EURO/MP

AGENTIE IMOBILIARA .

1.200 MP - PRET OFERTA 3,5 EURO/MP

3. CONDITII ŞI IPOTEZE LIMITATIVE

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 concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:



Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentantul proprietarului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Condiții limitative:

- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în cartea funciară;
- Valorile estimate în EURO sunt valabile atât 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 evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluziile referitoare la valoare, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

4. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România);
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentantului proprietarului. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

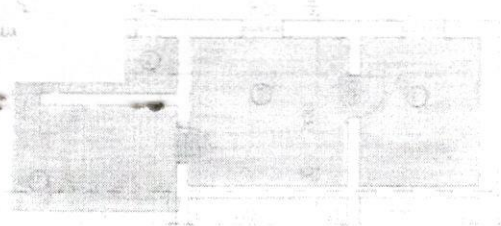
Diculescu Emanuel
Expert-evaluator,
ANEVAR, proprietati imobiliare



1,194	512,619
4,32	8,13
15,14	11,93
11,06	12,92
17,82	
<u>49,58</u>	<u>556,56</u>

RELATOS UNIFORMES
 Para 1900
 El presente informe se refiere a los datos estadísticos que se han reunido en el curso del año 1900, en el Departamento de Estadística, y que se publican en este informe para que sirvan de base a los trabajos de estadística que se emprendan en el futuro.

Total = 79,66



COMUNA PERISANI
JUDETUL VALCEA

Cabinet stomatologic

Nr. crt.	Denumirea bunurilor inventariate	Cod sau număr de inventar	U/M	CANTITATI		Diferente	Pret unitar	VALOAREA CONTABILA		Diferente	Valoarea de inventar	DEPRECIERE A	
				Stocuri	Factice			Plus	Minus			Plus	Minus
	Mijloace fixe												
	Scun stomatologic		buc	1			30107						

Comisia de inventariere:
Enache Florinel, presedinte
Buican Elena, membru
Dumitru Mariana, membru

Gestionari:

6. STUDIU DE OPORTUNITATE IN VEDEREA CONCESIONARII

1. Date privind persoana juridica careia ii apartine domeniul ce se va concesiona :

1.1. Denumirea si sediul: COMUNA PERISANI.

1.2. Actul de infiintare: conform Legii nr. 215/2001 privind administratia publica locala, cu modificarile si completarile ulterioare.

1.3. Forma juridica de organizare:

Consiliul local Perisani este alcatuit din consilieri alesi de cetateni in urma schimbului electoral din anul 2016.

1.4. Obiectul de activitate:

Administratia publica locala a Comunei Perisani.

1.5. Structura organizatorica:

Conform legii administratiei publice.

2. Titlul juridic al detinerii .

Activul care se concesioneaza este proprietatea Comunei Perisani.

3. Motive care determina concesionarea.

Consiliul Local al Comunei Perisani a hotarit concesionarea, in vederea obtinerii unui venit sigur.

4. Date privind bunurile care se concesioneaza:

4.1. Denumirea activitatii:

Cabinet stomatologic si CATV

4.2. Obiectul de activitate, volumul productiei:

Nu este cazul.

Volumul productiei va fi stabilit de catre viitorul concesionar.

4.3. Sediul activitatii respective:

Comuna Perisani, judetul Valcea.

4.4. Descrierea bunurilor conform inventarului.

cladire - parter in suprafata utila de 79,06 mp compusa din:

- Spatiu cabinet stomatologic in suprafata de 34,51 mp;
- Spatiu CATV in suprafata de 44,55 mp;
- teren in suprafata de 549,86 mp;
- Scaun stomatologic;

5. Date privind eficienta bunului ce se concesioneaza.

Nu este cazul .

5.1. Gradul de tehnicitate al bunurilor care se concesioneaza.

Nu este cazul .

5.2. Costurile necesare pentru realizarea produselor.

Nu este cazul .

5.3. Utilitatea produselor ce se realizeaza.

Nu este cazul .

5.4. Ansamblul in care functioneaza bunul si conditiile care se cer pentru a nu prejudicia acest ansamblu – gradul de integrare.

Nu sunt impedimente.

5.5. Productivitatea realizata in ultimii ani.

Nu este cazul.

5.6. Valoarea investitiilor care urmeaza a se realiza la bunul ce se concesioneaza .

Vor fi stabilite de catre Primaria Pèrisani.

5.7. Forta de munca necesara desfasurarii activitatii si nivelul asigurat.

- Va fi stabilit de catre viitorul concesionar.
- 5.8. Gradul de instruire cerut.
Nu este cazul.
- 5.9. Sarcini de care este grevat bunul care se concesioneaza .
Spatiul nu este grevat de sarcini .
- 5.10. Principalii furnizori si beneficiari, dificultatile in aprovizionare si desfacere.
Nu este cazul.
- 5.11. Principalii debitori si creditori inregistrati.
Nu este cazul.

6. Date privind pretul minim pentru concesiune.

La stabilirea acestuia s-a avut in vedere valoarea terenului aferent, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, cu modificarile si completarile ulterioare.

Valoarea rezultata din evaluare si estimarea valorii concesiunii.

a. Pentru activul evaluat, valoarea de piata este de: **64.500 LEI**

Valoarea de concesionare, activ: 64.500 lei : 25 ani = **2.580 lei/an** (bunul se va concesiona pe o perioada de 25 ani, cu plata redeventei de concesionare in 25 ani), **respectiv 215 lei/luna**.

In conformitate cu art. 30 alin. 3 din Legea nr. 219 / 30.11.1998, contractul de concesiune, la sfirsitul perioadei de concesionare poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumătate din durata sa initiala, prin simplul acord de vointa al partilor (concesionar, respectiv concedent – Hotarirea Consiliului Local al Comunei Perisani) .

b. Calcularea impozitului pe teren conform Codului Fiscal.

Intrucat legislatia este in continua modificare si de asemenea, valoarea de impunere, impozitul anual pe teren va fi platit de catre cel care va concesiona bunul, in afara taxei de concesiune.

Datorita faptului ca tara trece printr-o perioada de tranzitie instabila din punct de vedere economic, rata dobanzii Bancii Nationale ce ar trebui aplicata la valoarea concesiunii anuale este fluctuanta, astfel incit nu poate fi apreciata pe o perioada atat de lunga de concesionare. De aceea redeventa concesionarii va fi actualizata trimestrial de catre Primaria Comunei Perisani, in functie de evolutia cursului valutar mediu net, sau in functie de indicele de inflatie.

Asadar, valoarea de concesionare este:

Valoarea redeventei de concesionare activ: 2.580 lei/an (bunul se va concesiona pe o perioada de 25 ani, cu plata redeventei de concesionare in 25 ani), respectiv 215 lei/luna, la care se adauga contravaloarea cheltuielilor efectuate de catre viitorul concesionar (impozit pe teren, etc.), precum si contravaloarea raportului de evaluare ce va trebui platit de catre concesionar, din care:

1. Valoare redeventa de concesionare cabinet stomatologic + scaun stomatologic = (34,51 mp/79,06 mp x (7.800 lei + 36.100 lei) + 20.600 lei) / 25 ani / 12 luni = 132,5 lei/luna

2. Valoare redeventa de concesionare CATV = (44,55 mp/79,06 mp x (7.800 lei + 36.100 lei)) / 25 ani / 12 luni = 82,5 lei/luna

3. Valoare inchiriere cabinet stomatologic + scaun stomatologic = (39.762,5 lei - valoarea de piata x 0,06 - rata de capitalizare) / 12 luni = rot. 199 lei/luna

4. Valoare inchiriere CATV = (24.737,5 lei - valoarea de piata x 0,06 - rata de capitalizare) / 12 luni = rot. 124 lei/luna

Expert evaluator,
Ing. Emanuel Diculescu