

### HOTARÂREA NR. 76

privind însușirea rapoartelor de evaluare întocmite în vederea  
concesionării a două spații cu destinația de cabinete medicale, aferente  
Dispensarului uman din satul Zorleni, comuna Zorleni, județul Vaslui



Consiliul local al comunei Zorleni, județul Vaslui întrunit în ședința extraordinară, convocată de  
îndată la data de 21.09.2022;

Având în vedere :

- Referatul de aprobare la Proiectul de hotărâre privind însușirea rapoartelor de evaluare întocmite în vederea concesionării a două spații cu destinația de cabinete medicale, aferente Dispensarului uman din satul Zorleni, comuna Zorleni, județul Vaslui, înregistrat la nr. 13548/20.09.2022, Raportul compartimentului de resort – Achiziții publice, proiecte de dezvoltare locală - înregistrat la nr.13552/20.09.2022 și Avizul comisiilor de specialitate ale Consiliului local Zorleni;
- Hotărârea Consiliului local Zorleni nr. 71/14.09.2022 privind aprobarea întocmirii unor rapoarte de evaluare, în vederea concesionării a două spații aferente Dispensarului uman din satul Zorleni, comuna Zorleni, județul Vaslui;

În conformitate cu prevederile:

- Ordonanței Guvernului nr. 124/1998 privind organizarea și funcționare 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.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.273/2006 privind finanțele publice locale, 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. c) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

### HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Se aprobă însușirea Raportului de evaluare nr. 51/16.09.2022, întocmit de ing. Vulpe Ștefan, evaluator proprietăți imobiliare și bunuri mobile, membru titular ANEVAR, pentru concesionarea unei suprafețe utile aferente de 67,04 mp, pentru funcționarea unui cabinet de fizio-kineto-hidroterapie, din suprafața clădirii Dispensarului uman, a terenului aferent, a aparaturii medicale specifice precum și a mobilierului, situat în satul și comuna Zorleni, județul Vaslui, conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă însușirea Raportului de evaluare nr. 50/16.09.2022, întocmit de ing. Vulpe Ștefan, evaluator proprietăți imobiliare și bunuri mobile, membru titular ANEVAR, pentru concesionarea unei suprafețe utile aferente de 34,99 mp, pentru funcționarea unui cabinet stomatologic din suprafața clădirii Dispensarului medical uman, a terenului aferent, precum și a aparaturii medicale cu mobilierul aferent, situat în satul și comuna Zorleni, județul Vaslui, conform Anexei nr. 2 care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

**Art.3.** Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de primarul comunei Zorleni, prin intermediul compartimentelor din aparatul de specialitate.

**Art.4.** Prezenta hotărâre are caracter normativ și poate fi atacată potrivit Legii nr.554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.5.** Câte un exemplar din prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului – județul Vaslui, Primarului comunei Zorleni, persoanelor interesate, se aduce la cunoștință publică în condițiile și termenul legal și se afișează pe pagina de internet [www.zorleni.ro](http://www.zorleni.ro), prin grija secretarului general al U.A.T..

Zorleni, 21.09.2022

**CONTRASEMNEAZĂ,**  
Secretar general al U.A.T.

Președinte de ședință,  
Consilier,  
Popa Mihaela Loredana

Roșca Vasile



PREZENTA HOTĂRÂRE  
A FOST ADOPTATĂ CU UN NUMĂR DE  
.....14..... VOTURI „PENTRU”  
NUMĂR CONSILIERI ÎN FUNCȚIE .....14.....  
NUMĂR CONSILIERI PREZENȚI .....14.....

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI ZORLENI, JUDEȚUL VASLUI NR. 76 /2022			
Nr. crt.	OPERAȚIUNI EFECTUATE	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii <sup>1)</sup>	21/09/2022	
2	Comunicarea către primarul comunei <sup>2)</sup>	23/09/2022	
3	Comunicarea către prefectul județului <sup>3)</sup>	23/09/2022	
4	Aducerea la cunoștință publică <sup>4+5)</sup>	23/09/2022	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual <sup>4+5)</sup>	23/09/2022	
6	Hotărârea devine obligatorie <sup>6)</sup> sau produce efecte juridice <sup>7)</sup> , după caz	23/09/2022	

**Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ:**

<sup>1)</sup> art.139 alin.(1): „În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.”;

<sup>2)</sup> art.197 alin.(2): „Hotărârile consiliului local se comunică primarului.”;

<sup>3)</sup> 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...;

<sup>4)</sup> art.197 alin.(4): „Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al .....

<sup>5)</sup> 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.”;

<sup>6)</sup> art.198 alin.(1): „Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică.”;

<sup>7)</sup> 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, unikatconstruct@yahoo.com

## RAPORT DE EVALUARE

Nr.51 din 16.09.2022

Inchirierea unei suprafete utile aferenta de 67,04 mp, din suprafata cladirii pentru functionarea unui cabinet de fizio-kineto-hidroterapie, a terenului aferent, a aparaturii medicale specifice precum si a mobilierului, situat in satul si comuna Zorleni, judetul Vaslui.

Proprietar : comuna Zorleni



### PARTEA I

#### 1.1 Sinteza raportului

Subsemnatul ing.Stefan Vulpe expert tehnic judiciar, atestat de Ministerul Justitiei in specialitatea constructiilor civile si industriale, având legitimatia nr. 4185 – 1819 si Evaluator proprietati imobiliare si bunuri mobile atestat ANEVAR – legitimatia 17213, am fost numit de catre proprietar, evaluator pentru proprietatea imobiliara suprafete utile aferenta de 67,04 mp, pentru functionarea unui cabinet de fizio-kineto-hidroterapie din suprafata cladirii Dispensarului medical uman si a terenului aferent, situat in satul si comuna Zorleni, judetul Neamt.

Obiectul lucrarii de evaluare este sa se identifice si sa se evalueze la valoarea estimata de inchiriere, a partii de cladire cu Su=67,04 mp si a suprafetei de teren aferente acestei suprafete cu 102,51 mp.

#### 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 din Dispensarul medical Zorleni (cu suprafata utila de 67,04 cu suprafata construita de 88,82 mp compusa din cabinet, spatii comune (tratament sala de asteptare) precum si terenul aferent partii de cladie cu 102,51 mp), in conformitate cu SEV 2022. Proprietatea a fost inspectata in ziua de 05 09 2022 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 medical Zorleni, pentru Cabinet fizio-kineto-hidroterapie (cu suprafata utila de 67,04 cu suprafata construita de 88,82 mp compusa din cabinet, spatii comune (tratament sala de asteptare) precum si terenul aferent partii de cladie cu 102,51 mp), este de :

1. Valoarea estimata de concesiune pentru partea de Cabinet fizio-kineto-hidroterapie (cu suprafata utila de 67,04 cu suprafata construita de 88,82 mp compusa din cabinet, spatii comune (tratament sala de asteptare) precum si terenul aferent partii de cladie cu 102,51 mp) = 204 lei/an aferent partii de teren + 7266 lei aferent partii de cladire = rotund 7470 lei.

2. Valoarea estimata de inchiriere pentru dotarile cabinetului de fizio-kineto-hidroterapie este de 12.300 lei/an.

3. Valoarea estimata de inchiriere pentru mobilierul cabinetului de fizio-kineto-hidroterapie este 400 lei/an

**Total valoare de concesiune/inchiriere = 20170 lei/an**

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

## 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 inchiriere/concesiune, asa cum este definita in Standardele de Evaluare Bunuri ANEVAR 2022 (SEV).

Valoarea estimata a unei concesiuni/chirii 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 chirii comparabile in satul Zorleni si partea de cladire care urmeaza a fi concesiunata se afla intr-o cladire cu destinatie de dispensar uman, valoarea estimata de inchiriere se va calcula utilizand valoarea estimata de piata a a partii de cladire care urmeaza a fi concesiunata.

Asa cum rezulta din Standardul de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022



„Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, între un cumparator decis si un vânzator hotarât, într-o tranzactie cu pretul determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, în care partile implicate au actionat în cunostinta de cauza, prudent si fara 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 pentru Cabinet fizio-kineto-hidroterapie (parte din Dispensarul medical Zorleni (cu suprafata utila de 67,04 cu suprafata construita de 88,82 mp compusa din cabinet, spatii comune (tratament sala de asteptare) precum si terenul aferent partii de cladie cu 102,51 mp).

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

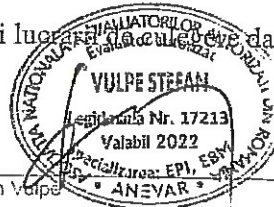
2.5. Tipul valorii-valoarea estimata este valoarea de piata:

2.6. Data evaluarii este data intocmirii raportului adica 12 09 2022.

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 evaluare 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.

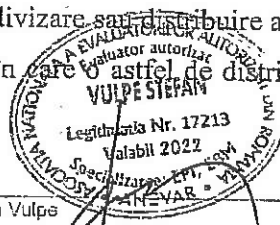
Principalele ipoteze si limite impuse de evaluator de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

### 2.9.1. Ipoteze:

- ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile culese la fata locului in prezenta proprietarului, fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare;
- ✓ Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;
- ✓ Suprafata totala a terenului in curtea dispensarului este de 156 mp si a fost luat in calcul doar suprafata aferenta adica 103,51 mp cu precizarea ca diferenta de teren din curtea dispensarului, nu a fost luata in calcul si este la dispozitia UAT al comunei ZORLENI
- ✓ Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o nonconformitate, descrisa si luata in considerare in 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;
- ✓ Situatiia 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 in conditiile tipului valorii selectate;
- ✓ Suprafata proprietatii a fost preluata din masuratorile efectuate de subsemnatul, mai putin la teren, la data deplasarii in teren;
- ✓ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in baza faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- ✓ Evaluatorul a utilizat in 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 in cazul utilizarii prezentate in raport: valorile separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- ✓ Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.



- ✓ Valoarea determinata este valoarea estimate pe baza Cataloagelor de preturi elaborate de Matrix Rom 1995 si actualizate in conformitate cu Buletinul Corpului Expertilor Tehnici cu nr.159/2022, actualizat.
  - ✓ Intrarea in 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 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 pret ipotetic.
- Valoarea este o estimare si reflecta o suma in numerar.
- Utilizatorul evaluarii este proprietarul si utilizatorul acestei parti de proprietate imobiliara



### III. PREZENTAREA DATELOR

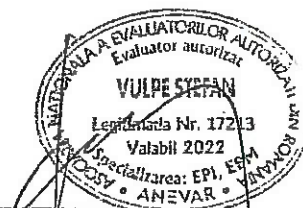
#### 3.1. Identificarea proprietatii, descriere juridica,

Proprietatea imobiliara, o parte aferenta Cabinet fizio-kineto-hidroterapie (parte din Dispensarul medical Zorleni (cu suprafata utila de 67,04 cu suprafata construita de 88,82 mp. compusa din cabinet, spatii comune (tratament sala de asteptare) precum si terenul aferent partii de cladie cu 102,51 mp), precum si dotarile cu aparatura medicala si mobilier, este descrisa in fisele de calcul (studiu de oportunitate si anexele 2 si 3) anexata raportului.

#### 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 2022, 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 imobiliare 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 preturile pentru un metru patrat de constructie specifica la nivelul Evaluarea rapida a constructiilor speciale pentru sanatate asistenta sociala, cultura fizica si agrement- Fisa nr.2-Catalog de reevaluare nr.118 Fisa nr.3 -In cladire independenta la care se aplica coeficientul de actualizare in conformitate cu Buletinul CET nr.159/2022, la care se adauga evaluarea bunurilor mobile care reprezinta dotari cu aparatura si mobilier,actualizat.

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

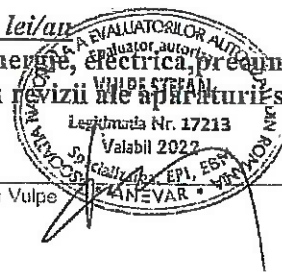
- depreciere fizice, recuperabile si nerecuperabile, datorate varstei constructiei a materialelor din care sunt realizate si a factorilor de ordin fizic, meteorologice s.a,
- depreciere de ordin functional specifice constructiei supuse evaluarii, daca este cazul si
- depreciere externe care tin de factori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

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

- 1.Valoarea estimata de concesiune pentru partea de Cabinet fizio-kineto-hidroterapie (cu suprafata utila de 67,04 cu suprafata construita de 88,82 mp compusa din cabinet,spatii comune(tratament sala de asteptare) precum si terenul aferent partii de cladire cu 102,51 mp)= 204 lei/an aferent partii de teren +7266 lei aferent partii de cladire =rotund 7470 lei.
- 2.Valoarea estimata de inchiriere pentru dotarile cabinetului de fizio-kineto-hidroterapie este de 12.300 lei/an.
3. Valoarea estimata de inchiriere pentru mobilierul cabinetului de fizio-kineto-hidroterapie este 400 lei/an

Total valoare de concesiune/inchiriere=20170 lei/an

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





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.

16 09 2022

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



**STUDIU DE OPORTUNITATE,  
FISA TEHNICA DE EVALUARE  
(anexa la Rap.51/2022)**

In conformitate cu Codul administrativ din 03.07.2019.

**Concesiune cabinet(pentru partea de cladire si a terenului aferent)**

**Cabinet medical fizio-kineto-hidroterapie, situat in incinta  
dispensarului uman din satul Zorleni,  
Comuna Zorleni, judetul Vaslui.**

**Proprietar : COMUNA Zorleni**

**1.FISA DE EVALUARE TEREN PARTII DE DISPENSAR AFERENT  
CABINETULUI DE FIZIO-KINETO -HIDROTERAPIE**



care cuprinde,urmatoarele etape stabilite prin Codul Administrativ adoptat de OUG nr.57/3 iulie 2019 cu modificarile aduse prin Legea nr.153/04 06 2021:

a)descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie concesionat:

Bunul imobil care urmeaza a fi concesionat, este o parte din Dispensarul uman situat in satul si comuna Zorleni judetul Vaslui impreuna cu terenul aferent(cota parte indiviza) in S=102,51 mp, din 156 mp, de forma poligonala.

b)motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu, care justifica realizarea concesiunii:

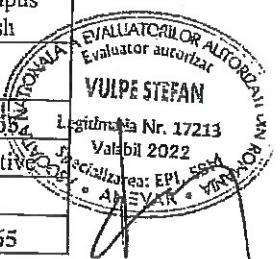
Bunul imobil este cladirea dispensarului uman care a fost recent modernizat si care trebuie utilizat in pentru satisfacerea nevoilor medicale a populatiei din comuna precum si obtinerii unor venituri, precum si imbunatatirea conditiilor de viata in zona studiata

c)nivelul minim al redeventei este stabilit in continuare utilizandu-se valoarea estimata de piata raportata la durata maxima de concesiune determinata in fisa de evaluare utilizandu-se abordarea prin comparatia vanzarilor pentru teren si a costului de inlocuire net pentru partea de cladire:

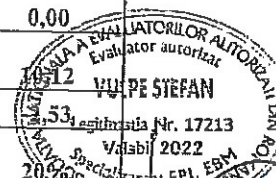
In conformitate cu LEGEA 50/1991,Art. 17 - Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, ...."astfel încât sa asigure recuperarea în 25 de ani a pretului de vânzare al terenului, în conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente" dupa cum se prezinta in analiza din prezenta in fisele de mai jos astfel:

**1.FISA DE EVALUARE TEREN PARTII DE DISPENSAR AFERENT  
CABINETULUI DE FIZIO-KINETO -HIDROTERAPIE**

	Elemente de comparatie	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C
	Pret unitar de oferta / tranzactie	EUR/mp		45	25	12,65
	Tip preț (ofertă / tranzacție)			oferta	oferta	oferta
	Marja de negociere	%		-20%	-20%	-20%
0	Pret obtenabil la vânzare	EUR/mp		39	21	10.15
1	Drepturi de proprietate transmise		Deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise			0%	0%	0%
	Pret ajustat			39	25	12,65
2	Conditii de finantare		presupus cash	presupus cash	presupus cash	Presupus cash
	Ajustare pentru conditii de finantare			0	0	0
	Pret ajustat			39	21	12,65
3	Conditii de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru conditii de vânzare			0	0	0
	Pret ajustat			39	21	12,65



4	Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
	Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	EUR/mp		0	0	0
	Pret ajustat	EUR/mp		39	21	12,65
5	Conditiiile pietei		data evaluarii	similare	similare	mai mici
	Ajustare pentru conditiile pietei (procentual) se scade valoarea constructiilor existente	%		0%	0%	-40%
	Ajustare pentru conditiile pietei (valoric)	EUR/mp		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat	EUR/mp		39	21	12,65
6	Tip / Localizare / Zonare		Intravilan Zorleni	Intravilan/ Zorleni	Intravilan Zorleni	Intravilan Simila
	Ajustare pentru localizare (procentual)			0%	-20%	-20%
	Ajustare pentru localizare (valoric)	EUR/mp		0,00	-0,	-0,72
	Pret ajustat	EUR/mp		39	21	12,65
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Marimea terenului	mp	102,51 mp	2144	1041	1000
	Ajustare pentru marime (procentual)	%		-35	-25	-20%
	Ajustare pentru marime (valoric)	EUR/mp		-11,6	5,30	2,53
	Pret ajustat	EUR/mp		23,4	15,7	10,12
	7.b. Topografie, forma, front stradal, raport latari		teren plan, regulat,	Teren plan, regulat	Teren plan regulat .	Teren plan regulat
	Ajustare pentru forma (procentual)	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare pentru forma (valoric)	EUR/mp		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat	EUR/mp		23,4	15,7	10,12
	7.c. Acces (tip de drum)		asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		0%	0%	0%
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0	0	0,00%
	Pret ajustat	EUR/mp		23,4	15,7	10,12
8	Utilitati		Toate	Similar	similar	similar
	Ajustare pentru utilitati	%		0,00%	0,00%	-0,00%
	Ajustare pentru utilitati (valoric)	EUR/mp		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat	EUR/mp		23,4	15,7	10,12
9	CMBU	mp	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii
	Ajustare pentru CMBU (procentual)	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare pentru CMBU (valoric)	EUR/mp		0,00	0,00	0,00
1	Pret ajustat	EUR/mp		23,4	15,7	
2	Ajustare totala bruta	EUR/mp		-21,6	-5,30	
	Ajustare tot.bruta (% pret vânzare)	%		47,55%	21,12%	



VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR)		10,12
VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)	102,51 mp	1038 euro
VALOAREA TOTALA A TERENULUI(1 euro= 4.9047 lei) (LEI)		7745 lei
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI 5591/25 =203,64 lei/an, Pentru suprafata 102,51 mp aferenta activitatii de fizio-kineto-hidroterapie este de 204 lei/an		

ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI UTILIZAND ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - EXPLICATII AJUSTARI CONFORM INFORMATIILOR DE PE PIATA - IMOBILIARA SPECIFICA -	
Elemente de ajustare	EXPLICATII
Tip informatie (tranzactie / oferta)	Pentru tranzactii nu aplicat ajustare 20%.
Drepturi de proprietate transmise	Nu s-a aplicat nicio ajustare intrucat dreptul de proprietate este deplin.
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	Nu s-a aplicat ajustare, nefiind necesare cheltuieli imediat dupa vanzare
Conditiiile pietei	Pentru oferte am aplicat ajustari la oferta de la Tarcau pentru constructii cca 7,67 euro/mp(reprezentand 2 garaje, fundatie casa si fosa septica)
Tip / Localizare / Zonare	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata tipului de teren (intravilan / extravilan), zonarii (industrial, comercial etc.) si amplasarii imobilului de evaluat fata de comparabila (in cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente in care se gasesc terenuri cu caracteristici si cotații de pret asemanatoare).
Marimea terenului	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata suprafetei loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cat o suprafata de teren este mai mare cu atat pretul unitar tinde sa scada se fac corectii de diferite conform tabel
Topografie, forma, front stradal, raport latitudine	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata topografiei terenului (plan, in panta lina sau accentuata, plat sau cu denivelari), formei terenului (regulata / neregulata), dimensiunii frontului stradal, raportului intre latitudine (front stradal / adancime)
Acces (tip de drum)	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei accesului la teren, iar in cazul existentei accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pamant batut
Utilitati	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei utilitatilor (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietatii / in apropiere / la distanta.
CMBU	Ajustarea tine cont de cea mai buna utilizare a terenului, care in toate comparabilele este cea mai buna adica teren intravilan curti constructii

d) procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune si justificarea alegerii procedurii - este prin licitatie publica cu precizarea ca anual la valoarea rezultata se va face indexarea cu rata inflatiei legata de valoarea terenurilor.

e) durata estimata a concesiunii este de maximum 25 de ani, dar nu mai putin de 10 ani;

f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune se stabilesc conform procedurii prevazuta in Codul Administrativ.

g. avizul de la Rezervele statului cum ca terenul nu apartine acestei categorii.

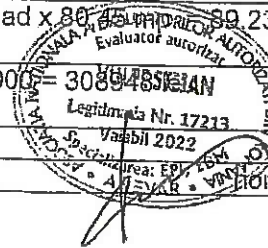
In continuare se anexeaza Raportul de evaluare a terenului asa cum prevad Standardele de evaluare bunuri ANEVAR 2022.

**2.FISA DE EVALUARE CONSTRUCTIE PARTII DE DISPENSAR AFERENT  
CABINETULUI DE FIZIO-KINETO -HIDROTERAPIE**





<b>1. CATEGORIA DE CONSTRUCTIE</b>	Cabinet medical, fizio-kineto-hidroterapie, situat in incinta, dispensarului uman din satul Zorleni, Abordarea prin costul de inlocuire net (CIN) –
Data PIF	1975 (si reabilitare in anul 2022)
Vechimea	64 ani
Durata normata (conf HG 2139/2004)	1.5.2. = 50-60 ani
<b>2. DATE CONSTRUCTIVE</b>	
Suprafata utila dispensar, cota parte	67,04 mp
Suprafata utila (mp), compusa din :	<p>Fizioterapie=9,76 mp,  Kinetoterapie=11,03 mp,  Hidroterapie=15,55 mp  <b>Total=36,34 mp</b>  Hol acces =7,57 mp  SAS= 1,00 mp,  Hol distributie 20,26 mp,  Spatiu depozitare=1,1x1,81=1,99mp  <b>Total= 30,82 mp</b>  2. Grupuri sanitare  G.S. 2x5,35= 10,70 mp,  G.S. Diz=5,20 mp  <b>Total=15,90 mp</b>  Total suprafete utilizate in comun= 46,72 mp, din care cota parte cabinete fizioterapie=30,7 mp  <b>Total suprafata utila aferenta cabinet fizioterapie = 67,04 mp;</b>  <b>suprafata construita =88,83 mp</b>  H = 3,75 m</p>
Inaltime nivel (m)	
Numar nivele cladire	Parter
<b>DESCRIERE</b>	
<b>2.1. Constructii</b>	
- infrastructura	fundatii din beton
- suprastructura	structura de rezistenta cu pereti din caramida, sarpanta din lemn acoperita cu tabla
- functionalul partii de cladire	cabinet medical
- inchideri si compartimentari	pereti din caramida
- finisaj exterior si interior	vopsea la interior si zugraveli simple la exterior
- pardoseli	Grésie
- tamplarie	la exterior si interior tamplarie din PVC cu termopan
<b>2.b. Instalatii</b>	
- electrice	instalatie electrica de iluminat si prize: tablou de sigurante, conducte, prize, intreruptoare, comutatoare, corpuri de iluminat, cu racord de apa
- sanitare	
- incalzire	CT cu combustibil solid + aer conditionat
<b>3. STABILIREA ELEMENTELOR DE CALCUL</b>	Temei legal: Matrix Rom 1995-Evaluarea rapida a constructiilor-speciale pentru sanatate asistenta sociala, cultura fizica si agrement- Fisa nr.2-Catalog de reevaluare nr.118 Fisa nr.3 –In cladire independenta
- suprafata construita desfasurata (mp)	Suprafata Cd = 80,45 mp
<b>4. CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE</b>	
<b>4.1 Valoarea unitara (lei / mp)</b>	1110 lei/mp.ad.
- Valoarea constructiei cu instalatii electrice, si sanitare	1110 lei/mp ad x 80,45 mp = 89.230 lei.
Indice total de actualizare, cladiri sanatare 01.01.1965 – 09.09.2022 =34.623,737	89230 x 34.623,737/10000 = 3089485 lei
<b>5. STABILIREA GRADULUI DE DEPRECIERE</b>	
- conditii de exploatare	normale



- vechimea (ani)	
- starea tehnica	Foarte buna
<b>5.1 Depreciere fizica cf. P 135/1999;</b>	<b>53 %x 50%</b>
- structura de rezistenta	53 %x50=-26,5
- finisaje	0 %
- invelitoare	0 %
- instalatii	0 %
<b>5.2 Neadekvare/adekvare functionala</b>	<b>-5%</b>
<b>5.3 Depreciere externa</b>	<b>-15 %</b>
<b>DEPRECIERE CUMULATA</b>	<b>26,5x308948 +(308948-81871-45415)=</b>
<b>6. COST RECONSTRUCTIE NET (lei)</b>	<b>308948 -105428 =181662 lei</b>
<b>7. CONCESIUNE ANUALA (lei)</b>	<b>81662/25=7266 lei</b>

Proprietate evaluata	Cabinet medical uman/partea care se inchiriaza pentru Cabinete de fizio-kinohidroterapie, situata in satul Zorleni, Comuna Zorleni, judetul Vaslui		
Adresa	sat Zorleni, Comuna Zorleni, judetul Vaslui	Proprietar	PRIMARIA COMUNEI ZORLENI
Data evaluarii	09.09.2022	Solicitantul	PRIMARIA COMUNEI ZORLENI
Data inspectiei	05 09 2022	Acte de proprietate	Comuna Zorleni
Destinatar	Primaria comunei Damuc	Ocupantul	DISPENSAR COMUNAL Zorleni
Tipul valorii	Valoarea estimata de inchiriere/concesionare	Sarcini privind proprietatea	Nu sunt
Cea mai buna utilizare	Dispensar medical uman		
INFORMATII PRIVIND PROPRIETATEA			
Tipul proprietatii	Dispensar medical uman	Suprafata construita (parte studziata)	67,04 mp
		Suprafata utila (parte studziata)	80,45 mp
DATE PRIVIND LOCALIZAREA			
Amplasare	Dispensar medical, situat in sat Zorleni, comuna Zorleni, judetul Neamt		
Accesul	Acces rutier la mijloacele de transport in comun		
Vecinatati	Locuinte individuale, centrul civic		
Situataia zonei	Dinamica de dezvoltare a zonei – stationara cu tendinta preturilor stationara.		
Date privind piata imobiliara	Acest tip de cladire nu se tranzactioneaza		
ABORDAREA EVALUARII			
Abordari aplicate	Abordarea prin costul de inlocuire net		
REZULTATELE EVALUARII			
Abordarea prin costuri	Valoarea estimata de concesiune stabilita utilizand abordarea prin CIN =7266 lei		
Abordarea prin costuri	<u>Valoarea estimata de concesiune pentru partea de teren si constructie cabinet fizio-kineto-hidroterapie</u>		204 lei/an aferent partii de teren +7266 lei aferent partii de cladire =7470 lei

16 09 2022

Intocmit,  
Expert tehnic judiciar,  
evaluador, proprietati imobiliare si  
bunuri mobile (membru titular ANEVAR)  
Ing. Stefan Vulpe



Comuna Zorleni judetul Vaslui



STUDIU DE OPORTUNITATE-INCHIRIERE DOTARI CU APARATURA MEDICALA  
DISPENSAR ZORLENI

Nr.	Denumirea	U.M.	Cantitatea	Pretul unitar (fara TVA)	Valoarea (fara TVA)	Valoarea totala (cu TVA)	Data achiziției
				- Lei -	- Lei -	- Lei -	
<b>CABINET FIZIOTERAPIE, HIDROTERAPIE ȘI KINETOTERAPIE</b>							
1	Cada patrucelulara-electroterapie	buc	1.000	34.000,00	34.000,00	40.460,00	aug.22
2	Aparat magnetoterapie	buc	1.000	22.000,00	22.000,00	26.180,00	aug.22
3	Aparat de terapie combinata electroterapie și ultrasunet	buc	1.000	13.000,00	13.000,00	15.470,00	aug.22
4	Aparat de terapie combinata electroterapie și laser	buc	1.000	16.000,00	16.000,00	19.040,00	aug.22
5	Terapie Tecar	buc	1.000	34.000,00	34.000,00	40.460,00	aug.22
6	Aparat drenaj limfatic	buc	1.000	15.000,00	15.000,00	17.850,00	aug.22
7	Aparat de parafina	buc	1.000	8.000,00	8.000,00	9520,00	aug.22
8	Echipament kinetoterapie	buc	1.000	3.600,00	3.600,00	4.284,00	sept.22
9	Masa tratament	buc	7.000	1.000,00	7.000,00	8.330,00	sept.22
10	Masa masaj pliabila	buc	2.000	1.000,00	2.000,00	2.380,00	sept.22
	<b>Total dotari</b>					<b>183974,00</b>	

In conformitate cu HOTARAREA Nr. 2139 din 30 noiembrie 2004 grupa 2.25, privind clasificarea si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe durata normala maxima de functionare, pentru aparatura medicala de acest fel; Masini, utilaje si instalatii pentru ocrotirea sanatatii este 15 ani Valoarea estimata de inchiriere pentru dotari stomatologie anuala este de 183974/15=12264 lei;  
**Rotunjit=12.300 lei/an**

16.09 2022

Intocmit  
Ing. Stefan Vulpe  
Evaluator EPI si BM, membru titular



Comuna Zorleni judetul Vaslui

STUDIU DE OPORTUNITATE INCHIRIERE MOBILIER  
CABINET FIZIO-KINETO-HIDROTERAPIEDISPENSAR ZORLENI

Nr.	Denumirea	U.M.	Canfitatea	Pretul unitar (fara TVA)	Valoarea (fara TVA)	Valoarea totala (cu TVA)	Data achizitiei
11	Birou medie	buc	1.000	900,00	1.071,00	1.071,00	sept.22
12	Scaun birou medic	buc	1.000	355,00	398,65	398,65	sept.22
13	Scaun pacient	buc	1.000	179,00	213,01	213,01	sept.22
14	Aparat aer conditionat	buc	1.000	3.418,12	4.067,56	4.067,56	sept.22
15	Cuier	buc.	1.000	199	236,81	236,81	sept.22
<b>TOTAL MOBILIER = 5987,03 lei</b>							

IN CONFORMITATE CU GRUPELE 6. MOBILIER, APARATURA BIROCRATICA, SISTEME DE PROTECTIE VALORILOR UMANE SI MATERIALE SI ALTE CORPORALE, DURATA NORMALA ESTE DE 15 ANI;  
VALOAREA ESTIMATA DE INCHIRIERE ESTE DE  $5987/15=399$  lei/An; ROTUND = 400 lei/an.  
16 09.2022

Intocmit,  
Expert evaluator, EPI si BM, membru titular ANEVAR  
Ing. Stefan Vulpe





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.50 din 16.09.2022

Pentru concesionare unei suprafete utile aferenta de 34,99 mp, pentru functionarea unui cabinet stomatologic din suprafata cladirii Dispensarului medical uman, a terenului aferent, precum si a aparaturii medicale cu mobilierul aferent, situat in satul si comuna Zorleni, judetul Vaslui.

Proprietar : comuna Zorleni

### PARTEA I

#### 1.1 Sinteza raportului

Subsemnatul ing. Stefan Vulpe expert tehnic judiciar, atestat de Ministerul Justitiei in specialitatea constructiilor civile si industriale, avand legitimatia nr. 4185 - 1819 si Evaluator proprietati imobiliare si bunuri mobile atestat ANEVAR - legitimatia 17213, am fost numit de catre proprietar, evaluator pentru proprietatea imobiliara, suprafete utile aferenta de 34,99 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 lucrarii de evaluare este sa se identifice si sa se evalueze la valoarea estimata de inchiere, a partii de cladire cu Su=34,99 mp si a suprafetei de teren aferente acestei suprafete cu 53,49 mp

#### 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 34,99 cu suprafata construita de 42 mp compusa din cabinet, spatii comune (tratament sala de asteptare) precum si terenul aferent partii de cladire cu 53,49 mp), in conformitate cu SEV 2022. Proprietatea a fost inspectata in ziua de 05 09 2022 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 34,99 cu suprafata construita de 46,36 mp compusa din cabinet,spatii comune(tratament sala de asteptare) precum si terenul aferent partii de cladie cu 53,49 mp)este de :

1. Valoarea estimata de concesionare pentru cabinetului de stomatologie (suprafata utila de 34,99 cu suprafata construita de 46,36 mp compusa din cabinet,spatii comune(tratament sala de asteptare) precum si terenul aferent partii de cladie cu 53,49 mp),este de : 106 lei/an(teren)+3780 lei/an(parte de cladire)= 3886(Rotund 3900lei).

2. Valoarea estimata de inchiriere pentru dotarile cabinetului de stomatologie este de 8400 lei/an.

3. Valoarea estimata de inchiriere pentru mobilierul cabinetului de stomatologie este de 500 lei.

Valoarea estimata de inchiriere/concesionare total pentru cabinetul de stomatologie este de 12800 lei/an

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

## 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.

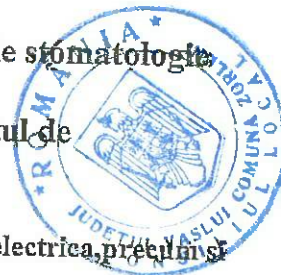
2.2 Identificarea Clientului. Identificare utilizatorilor desemnati.

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 inchiriere/concesiune, asa cum este definita in Standardele de Evaluare Bunuri ANEVAR 2022(SEV).

Valoarea estimata a unei concesiuni/chirii se determina de regula prin comparatiile 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



comparabile in satul Zorleni si partea de cladire care urmeaza a fi concesionata se afla intr-o cladire cu destinatie de dispensar uman, valoarea estimata de inchiriere 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 piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, între un cumparator decis si un vânzator hotarât, într-o tranzactie cu pretul determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, în care partile implicate au actionat în cunostinta de cauza, prudent si fara 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 34,99 cu suprafata construita de 46,36 mp compusa din cabinet, spatii comune(tratament sala de asteptare) precum si terenul aferent partii de cladie cu 53,49 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 12 09 2022.

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

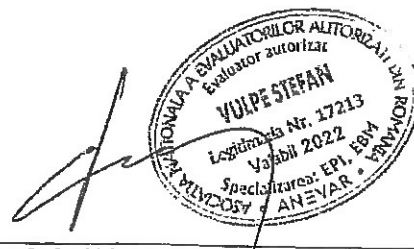
La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si ipoteze speciale, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

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 in prezenta proprietarului, fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare ;
- ✓ Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;
- ✓ Suprafata totala a terenului in curtea dispensarului este de 156 mp si a fost luat in calcul doar suprafata aferenta adica 53,49 mp cu precizarea ca diferenta de teren din curtea dispensarului, nu a fost luata in calcul si este la dispozitia UAT al comunei ZORLENI
- ✓ Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o nonconformitate, descrisa si luata in considerare in 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;
- ✓ Situatiia 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 in conditiile tipului valorii selectate;
- ✓ Suprafata proprietatii a fost preluata din masuratorile efectuate de subsemnatul, mai putin la teren, la data deplasarii in teren;
- ✓ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in baza faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- ✓ Evaluatorul a utilizat in 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 întregii 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 estimate pe baza Cataloagelor de preturi elaborate de Matrix Rom 1995 si actualizate în conformitate cu Buletinul Corpului Expertilor Tehnici cu nr.159/2022, actualizat.
  - ✓ 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 în lei, sunt valabile atât timp cât conditiile în 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 în raport cu cursul valutar nu este liniara);
- Valoarea nu este un fapt, ci o estimare pe baza unui pret ipotetic.
- Valoarea este o estimare si reflecta o suma în număr.
- 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 34,99 cu suprafata construita de 46,36 mp compusa din cabinet, spatii comune (tratament sala de asteptare) precum si terenul aferent partii de cladie cu 53,49 mp), precum si dotarile cu aparatura medicala si mobilier, este descrisa în fisele de calcul (studiu de oportunitate si anexele 2 si 3) anexata raportului.

#### 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 2022, tinând 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 imobiliare 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 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 preturile pentru un metru patrat de constructie specifica la nivelul Evaluarea rapida a constructiilor speciale pentru sanatate asistenta sociala, cultura fizica si agrement- Fisa nr.2-Catalog de reevaluare nr.118 Fisa nr.3 -In cladire independenta la care se aplica coeficientul de actualizare in conformitate cu Buletinul CET nr.159/2022, la care se adauga evaluarea bunurilor mobile care reprezinta dotari cu aparatura si mobilier,actualizat.

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

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

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

1.Valoarea estimata de concesiune pentru (suprafata utila de 34,99 cu suprafata construita de 46,36 mp compusa din cabinet,spatii comune(tratament sala de asteptare) pe terenul



aferent partii de cladie cu 53,49 mp),este de : 106 lei/an(teren)+4530 lei/an(parte de cladire)= 3888(Rotund 3900lei).

2.Valoarea estimata de inchiriere pentru dotarile cabinetului de stomatologie este de 8400 lei/an.

3. Valoarea estimata de inchiriere pentru mobilierul cabinetului de stomatologie este de 500 lei  
(Nu sunt incluse costurile cu consumul de -apa, canalizare energie, electrica,precum si reparatiile curente/accidentale pentru proprietatea imobiliara si/sau revizii ale aparaturii si mobilierului )

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.

16 09 2022

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



**STUDIU DE OPORTUNITATE,  
FISA TEHNICA DE EVALUARE  
(anexa la Rap.50/2022)**

In conformitate cu Codul administrativ din 03.07.2019.

**Concesiune cabinet(pentru partea de cladire si a terenului aferent)  
medical stomatologie, situat in incinta  
dispensarului uman din satul Zorleni,  
Comuna Zorleni, judetul Vaslui.  
Proprietar : COMUNA Zorleni**



care cuprinde,urmatoarele etape stabilite prin Codul Administrativ adoptat de OUG nr.57/3 iulie 2019 cu modificarile aduse prin Legea nr.153/04 06 2021:

a)descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie concesionat:

Bunul imobil care urmeaza a fi concesionat, este o parte din Dispensarul uman situat in satul si comuna Zorleni judetul Vaslui impreuna cu terenul aferent(cota parte indiviza) in S=53,49 mp din 156 mp, de forma poligonala.

b)motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu, care justifica realizarea concesiunii:

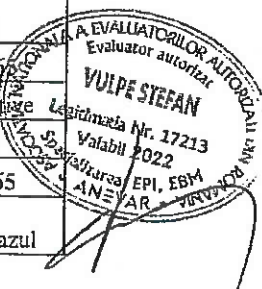
Bunul imobil este cladirea dispensarului uman care a fost recent modernizat si care trebuie utilizat in pentru satisfacerea nevoilor medicale a populatiei din comuna precum si obtinerii unor venituri, precum si imbunatatirea conditiilor de viata in zona studiata

c)nivelul minim al redeventei este stabilit in continuare utilizandu-se valoarea estimata de piata raportata la durata maxima de concesiune determinata in fisa de evaluare utilizandu-se abordarea prin comparatia vanzarilor pentru teren si a costului de inlocuire net pentru partea de cladire;

In conformitate cu LEGEA 50/1991,Art. 17 - Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, ...."astfel încât sa asigure recuperarea în 25 de ani a pretului de vânzare al terenului, în conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente" dupa cum se prezinta in analiza din prezenta in fisele de mai jos astfel:

**1.FISA DE EVALUARE TEREN PARTII DE DISPENSAR AFERENT  
CABINETULUI DE STOMATOLOGIE**

	Elemente de comparatie	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C
	Pret unitar de oferta / tranzactie	EUR/mp		45	25	12,65
	Tip preț (ofertă / tranzacție)			oferta	oferta	oferta
	Marja de negociere	%		-20%	-20%	-20%
0	Pret obtenabil la vânzare	EUR/mp		39	21	10.15
1	Drepturi de proprietate transmise		Deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare pentru drepturi de proprietate transmise			0%	0%	0%
	Pret ajustat			39	25	12,65
2	Conditii de finantare		presupus cash	presupus cash	presupus cash	Presupus cash
	Ajustare pentru conditii de finantare			0	0	0
	Pret ajustat			39	21	12,65
3	Conditii de vânzare		obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare pentru conditii de vânzare			0	0	0
	Pret ajustat			39	21	12,65
4	Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare		nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul





	Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	EUR/mp		0	0	0
	Pret ajustat	EUR/mp		39	21	12,65
5	Conditile pietei		data evaluarii	similare	similare	mai mici
	Ajustare pentru conditiile pietei (procentual) se scade valoarea constructiilor existente	%		0%	0%	-40%
	Ajustare pentru conditiile pietei (valoric)	EUR/mp		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat	EUR/mp		39	21	12,65
6	Tip / Localizare / Zonare		Intravilan Zorleni	Intravilan/ Zorleni	Intravilan Zorleni	Intravilan Simila
	Ajustare pentru localizare (procentual)			0%	-20%	-20%
	Ajustare pentru localizare (valoric)	EUR/mp		0,00	-0,	-0,72
	Pret ajustat	EUR/mp		39	21	12,65
7	Caracteristici fizice:					
	7.a. Marimea terenului	mp	156 mp	2144	1041	1000
	Ajustare pentru marime (procentual)	%		-35	-25	-20%
	Ajustare pentru marime (valoric)	EUR/mp		-11,6	5,30	2,53
	Pret ajustat	EUR/mp		23,4	15,7	10,12
	7.b. Topografie, forma, front stradal, raport laturi		teren plan, regulat,	Teren plan, regulat	Teren plan regulat	Teren plan regulat
	Ajustare pentru forma (procentual)	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare pentru forma (valoric)	EUR/mp		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat	EUR/mp		23,4	15,7	10,12
	7.c. Acces (tip de drum)		asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
	Ajustare pentru acces (procentual)	%		0%	0%	0%
	Ajustare pentru acces (valoric)	EUR/mp		0	0	0,00%
	Pret ajustat	EUR/mp		23,4	15,7	10,12
8	Utilitati		Toate	Similar	similar	similar
	Ajustare pentru utilitati	%		0,00%	0,00%	-0,00%
	Ajustare pentru utilitati (valoric)	EUR/mp		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat	EUR/mp		23,4	15,7	10,12
9	CMBU	mp	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii	Curti constructii
	Ajustare pentru CMBU (procentual)	%		0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare pentru CMBU (valoric)	EUR/mp		0,00	0,00	0,00
1	Pret ajustat	EUR/mp		23,4	15,7	10,12
2	Ajustare tofala bruta	EUR/mp		-21,6	-5,30	-2,53
	Ajustare tot.bruta (% pret vânzare)	%		47,55%	21,12%	20%



VALOAREA UNITARA A TERENULUI (EUR) 10,12

VALOAREA TOTALA A TERENULUI (EUR)	156 mp	1579 euro
VALOAREA TOTALA A TERENULUI(1 euro= 4.9047 lei) (LEI)		7745 lei
VALOAREA ESTIMATA DE CONCESIUNE A TERENULUI 7745/25 =309,7 lei/an, Rotund=310 lei; Pentru suprafata 53,49 mp aferenta activitatii de stomatologie este de 106 lei/an		

ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI UTILIZAND ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - EXPLICATII AJUSTARI CONFORM INFORMATIILOR DE PE PIATA - IMOBILIARA SPECIFICA -	
Elemente de ajustare	EXPLICATII
Tip informatie (tranzactie / oferta)	Pentru tranzactii nu aplicat ajustare 20%.
Drepturi de proprietate transmise	Nu s-a aplicat nicio ajustare intrucat dreptul de proprietate este deplin
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	Nu s-a aplicat ajustare, nefiind necesare cheltuieli imediat dupa vanzare
Conditiiile pietei	Pentru oferte am aplicat ajustari la oferta de la Tarcau pentru constructii cca 7,67 euro/mp(reprezentand 2 garaje, fundatie casa si fosa septica)
Tip / Localizare / Zonare	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata tipului de teren (intravilan / extravilan), zonarii (industrial, comercial etc.) si amplasarii imobilului de evaluat fata de comparabila (in cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente in care se gasesc terenuri cu caracteristici si cotații de pret asemanatoare).
Marimea terenului	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata suprafetei/loturilor (de evaluat si comparabile) - cu cat o suprafata de teren este mai mare cu atat pretul unitar tinde sa scada se fac corectii de diferite conform tabel
Topografie, forma, front stradal, raport laturi	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata topografiei terenului (plan, in panta lina sau accentuata, plat sau cu denivelari), forme terenului (regulata / neregulata), dimensiunii frontului stradal, raportului intre laturi (front stradal / adancime)
Acces (tip de drum)	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei accesului la teren, iar in cazul existentei accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pamant batut
Utilitati	Ajustarea tine cont de diferenta de cotație de pret datorata existentei sau inexistentei utilitatilor (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietatii / in apropiere / la distanta.
CMBU	Ajustarea tine cont de cea mai buna utilizare a terenului, care in toate comparabilele este cea mai buna adica teren intravilan curti constructii



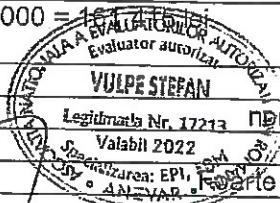
- d) procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune si justificarea alegerii procedurii este prin licitatie publica cu precizarea ca anual la valoarea rezultata se va face indexarea cu rata inflatiei legata de valoarea terenurilor.
- e) durata estimata a concesiunii este de maximum 25 de ani, dar nu mai putin de 10 ani;
- f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune se stabilesc conform procedurii prevazuta in Codul Administrativ.
- g. avizul de la Rezervele statului cum ca terenul nu apartine acestei categorii.
- In continuare se anexeaza Raportul de evaluare a terenului asa cum prevad Standardele de evaluare bunuri ANEVAR 2022.

**2.FISA DE EVALUARE CONSTRUCTIE PARTII DE DISPENSAR ABERENT  
CABINETULUI DE STOMATOLOGIE,**

<b>1. CATEGORIA DE CONSTRUCTIE</b>	Cabinet medical stomatologie, situat in incinta dispensarului uman din satul Zorleni, Abordarea prin costul de inlocuire net (CIN)
------------------------------------	--



Data PIF	1975 (si reabilitare in anul 2022)
Vechimea	47 ani
Durata normata (conf HG 2139/2004)	1.5.2. = 50-60 ani
<b>2. DATE CONSTRUCTIVE</b>	
Suprafata utila dispensar, cota parte STOMATOLOGIE	34,99 mp
Suprafata utila (mp), compusa din :	<p>Cabinet = 15,62 mp  Vestiar = 3,35 mp  <b>Total = 18,97 mp</b>  Hol acces = 7,57 mp  SAS = 1,00 mp,  Hol distributie 20,26 mp,  Spatiu depozitare = 1,1x1,81 = 1,99 mp  <b>Total = 30,82 mp</b>  2. Grupuri sanitare  G.S. 2x5,35 = 10,70 mp,  G.S. Diz = 5,20 mp  <b>Total = 15,90 mp</b>  Total suprafete utilizate in comun = 46,72 mp, din care cota parte cabinet stomatologic = 16,02 mp  <b>Total suprafata utila aferenta cabinet stomatologic = 34,99 mp;</b>  <b>suprafata construita = 42,00 mp</b></p>
Inaltime nivel (m)	H = 3,75 m
Numar nivele cladire	Parter
<b>DESCRIERE</b>	
<b>2.1. Constructii</b>	
- infrastructura	fundatii din beton
- suprastructura	structura de rezistenta cu pereti din caramida, sarpanta din lemn acoperita cu tabla cabinet medical
- functionalul partii de cladire	pereti din caramida
- inchideri si compartimentari	vopsea la interior si zugraveli simple la exterior
- finisaj exterior si interior	Gresie
- pardoseli	la exterior si interior tamplarie din PVC cu termopan
- tamplarie	
<b>2.b. Instalatii</b>	
- electrice	instalatie electrica de iluminat si prize: tablou de sigurante, conducte, prize, intreruptoare, comutatoare, corpuri de iluminat, cu racord de apa
- sanitare	
- incalzire	CT cu combustibil solid + aer conditionat
<b>3. STABILIREA ELEMENTELOR DE CALCUL</b>	
	Temei legal: Matrix Rom 1995-Evaluarea rapida a constructiilor speciale pentru sanatate asistenta sociala, cultura fizica si agrement- Fisa nr.2-Catalog de reevaluare nr.118 Fisa nr.3 -In cladire independenta
- suprafata construita desfasurata (mp)	Suprafata Cd = 42 mp
<b>4. CALCULUL VALORII DE INLOCUIRE</b>	
<b>4.1 Valoarea unitara (lei / mp)</b>	
- Valoarea constructiei cu instalatii electrice, si sanitare	1110 lei/mp.ad. 1110 lei/mp ad x 42 mp = 46620 lei.
Indice total de actualizare, cladiri sanatare 01.01.1965 - 09.09.2022 = 34.623,737	46620 x 34.623,737 / 10000 = 16221,73 lei
<b>5. STABILIREA GRADULUI DE DEPRECIERE</b>	
- conditii de exploatare	normale
- vechimea (ani)	Valabil 2022
- starea tehnica	Starea tehnica: EPI, foarte buna



5.1 Depreciere fizica cf. P 135/1999;	50 %x 53 %
- structura de rezistenta	45 %x50= 26,5
- finisaje	0 %
- invelitoare	0 %
- instalatii	0 %
5.2 Neadeccvare/functionala	-5 %
5.3 Depreciere externa	-15 %
DEPRECIERE CUMULATA	$26,5 \times 161415 + (161415 - 42775) \times 0,20 = 42.775 + 23728 = 66503$ lei
6. COST RECONSTRUCTIE NET (lei)	$161415 - 66503 = 94512$ lei
7. CHIRIE ANUALA (lei), cu o rata de capitalizare de piata de cca 12 %	$94512/25 = 3780$ lei

Proprietate evaluata	Cabinet medical uman/parte care se inchiriaza la Stomatologie, situata in satul Zorleni, Comuna Zorleni, judetul Vaslui		
Adresa	sat Zorleni, Comuna Zorleni, judetul Vaslui	Proprietar	PRIMARIA COMUNEI ZORLENI
Data evaluarii	09.09.2022	Solicitantul	PRIMARIA COMUNEI ZORLENI
Data inspectiei	05 09 2022	Acte de proprietate	Comuna Zorleni
Destinatar	Primaria comunei Damuc	Ocupantul	DISPENSAR COMUNAL Zorleni
Tipul valorii	Valoarea estimata de inchiriere/concesionare	Sarcini privind proprietatea	Nu sunt
Cea mai buna utilizare	Dispensar medical uman		
INFORMATII PRIVIND PROPRIETATEA			
Tipul proprietatii	Dispensar medical uman	Suprafata construita (parte studiata)	42 mp
		Suprafata utila (parte studiata)	34,99 mp
DATE PRIVIND LOCALIZAREA			
Amplasare	Dispensar medical, situat in sat Zorleni, comuna Zorleni, judetul Neamt		
Accesul	Acces rutier la mijloacele de transport in comun		
Vecinatati	Locuinte individuale, centrul civic		
Situataia zonei	Dinamica de dezvoltare a zonei - stationara cu tendinta preturilor stationara.		
Date privind piata imobiliara	Acest tip de cladire nu se tranzactioneaza		
ABORDAREA EVALUARII			
Abordari aplicate	Abordarea prin costul de inlocuire net		
REZULTATELE EVALUARII			
Abordarea prin costuri	Valoarea estimata de chirie stabilita utilizand abordarea prin CIN	3780 lei/an	
Abordarea prin costuri	Valoarea estimata de concesiune parte de teren + parte de cladire cabinet stomatologie	106 lei/an(teren)+3780 lei/an(parte de cladire)= 3886 (Rotund 3900lei)	

16 09 2022

Intocmit,  
Expert tehnic judiciar,  
evaluador, proprietati imobiliare si  
bunuri mobile (membru titular ANEVAR)  
Ing. Stefan Vupe





Comuna Zorleni, judetul Vaslui

STUDIU DE OPORTUNITATE PENTRU INCHIRIERE APARATURA  
MEDICALA CABINET STOMATOLOGIC

DISPENSAR MEDICAL ZORLENI

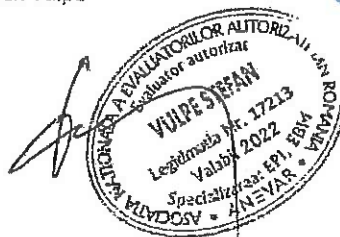
Nr.	Denumirea	U.M.	Cantitatea	Pretul unitar (fara TVA)	Valoarea (fara TVA)	Valoarea totala (cu TVA)	Data achiziției
1	Unit dentar	buc	1.000	48.050,00	48.050,00	57.179,50	sept.22
2	Aparat radiologie intraoral	buc	1.000	20.450,00	20.450,00	24.335,50	sept.22
3	Sort radioprotecție	buc	1.000	1.100,00	1.100,00	1.309,00	sept.22
4	Mobilier stomatologie	buc	1.000	17.650,00	17.650,00	21.003,50	sept.22
5	Compresor fara ulei	buc	1.000	4.000,00	4.000,00	4.760,00	sept.22
6	Pachet utoclav+distilator+aparat de sigilat	buc	1.000	11.200,00	11.200,00	13.328,00	sept.22
7	Pupinel	buc	1.000	1.800,00	1.800,00	2.142,00	sept.22
8	Negatoscop	buc	1.000	1.000,00	1.000,00	1.190,00	sept.22
9	Masa instrumentar	buc	2.000	700,00	700,00	833,00	sept.22
	<b>Total dotari cabinet stomatologic</b>					<b>126.081lei</b>	

In conformitate cu HOTĂRĂREA Nr. 2139 din 30 noiembrie 2004 privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe durata normala maxima de funcționare, pentru aparatura medicala de acest fel este 2.25. Mașini, utilaje și instalatii pentru ocrotirea sanatatii este 15 ani

Valoarea estimata de inchiriere pentru dotari stomatologie anuala este de 126081/15=8405 lei;  
Rotunjit=8400 lei/an

16 09 2022

Intocmit,  
Expert evaluator, EPI și BM, membru titular ANEVAR  
Ing. Stefan Vulpe



Comuna Zorleni judetul Vaslui

STUDIU DE OPORTUNITATE, INCHIRIERE, MOBILIER CABINET  
STOMATOLOGIC, DISPENSARUL MEDICAL ZORLENI

Nr.	Denumirea	U.M.	Cantitatea	Pretul unitar (fara TVA)	Valoarea (fara TVA)	Valoarea totala (cu TVA)	Data achiziției
10	Frigider	buc	1.000	799,00	799,00	950,81	sept.22
11	Birou medic	buc	1.000	900,00	1.071,00	1.071,00	sept.22
12	Scaun birou medic	buc	1.000	335,00	398,65	398,65	sept.22
13	Aparat aer condiționat	buc	1.000	3.418,12	4.067,56	4.067,56	sept.22
14	Cuier	buc	1.000	199,00	236,81	236,81	sept.22
	Total valoare					6724,23 lei	

IN CONFORMITATE CU GRUPA 6. MOBILIER, APARATURA BIROTICA, SISTEME DE PROTECTIE VALORILOR UMANE ȘI MATERIALE ȘI ALTE CORPORALE, DURATA NORMATA ESTE DE 15 ANI;  
VALOAREA ESTIMATA DE INCHIRIERE ESTE DE  $6724,23/15=448$  lei/An; ROTUND = 500 lei/an.  
16 09 2022

Intocmit,  
Expert evaluator, EPI și BM, membru titular ANEVAR  
Ing. Stefan Vulpe

