

ROMANIA
JUDETUL BACAU
COMUNA ORBENI
CONSILIUL LOCAL ORBENI
HOTĂRÂRE

privind însusirea Raportului de evaluare proprietate imobiliara, "Construcție dispensar medical uman Scurta"

Consiliul local al comunei Orbeni, întrunit în ședință ordinară, în data de de 05.07.2021;

Avand in vedere:

- referatul de aprobare înregistrat la nr. 3891 din 02.07.2021 și proiectul de hotărâre inițiat de primar cu privire la însusirea Raportului de evaluare proprietate imobiliara, "Construcție dispensar medical uman Scurta" comuna Orbeni, județul Bacau;

-raportul de specialitate al compartimentului de resort din cadrul primăriei, înregistrat la nr.3890/02.07.2021

- avizele comisiilor de specialitate ale consiliului local, prin care se propune admiterea proiectului de hotărâre în forma și cu conținutul inițiat de primar;

În conformitate cu prevederile:

a) art. 863 alin. A și art. 1650 din Codul civil,

b) Legii 213/1998 privind bunurile proprietate publica și regimul juridic al acestora

c) Raportul de evaluare nr. 145/2021 întocmit de evaluator expert Sacrieru Mihai,

În temeiul art. 129 alin. 2 lit. d alin. 4 lit. c și ale alin. 7 lit. n, precum și ale art. 139, art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare nr. 145/2021 întocmit de către evaluator expert Sacrieru Mihai, evaluator autorizat ANEVAR, pentru construcția dispensar medical uman situat în sat Scurta, strada Principala nr. 702, comuna Orbeni, județul Bacau.

Art.2.Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește primarul comunei Orbeni și compartimentele de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei

Art.3. Prin grija secretarului general al comunei, prezenta hotărâre se va face publică prin afișare la sediul și se va comunica primarului comunei Orbeni, județul Bacau, Compartimentului Urbanism și amenajarea teritoriului, taxe și impozite locale din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei și Instituției Prefectului-Județul Bacau.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
CONSILIER,
GALATANU SORIN



CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL,
DAMEAN GEORGE-DAN



NR. 27 / 05.07.2021

SC INTEL TRIM SRL BACAU, COD FISCAL: 18281340, NORC: J04/47/2006,
inteltrim@yahoo.com, inteltrim@gmail.com, tel/fax: 0234588956

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ = DISPENSAR MEDICAL ORBENI =

Com. Orbeni, Sat Scurta, județul Bacău

1	EVALUATOR	SC INTEL TRIM SRL
	LEGITIMATIE ANEVAR	0516 / valabilă 2021
	ASIGURARE PROFESIONALĂ	50.000 EURO, nr. 36273/26.01.2021
	Adresa evaluatorului	• Localitatea Bacău • str. Neagoe Vodă, nr. 10, sc. B, ap. 15 • Telefon 0234-588956 • Adresă de mail: inteltrim@yahoo.com
2	SOLICITANT - CLIENT	COMUNA ORBENI Cod fiscal: 4455447
	Adresa	• Comuna Orbeni, sat Orbeni • Jud. Bacău • Telefon 0234-255502 • Web: www.primariaorbenibacau.ro • E-mail: secretariat@primariaorbeni.com
	Utilizatorul raportului	COMUNA ORBENI
	Proprietate evaluată	Construcție dispensar medical
3	Proprietar	COMUNA ORBENI
	Tipul Valorii	Valoare de piață
	Scopul evaluării	Închiriere / Concesionare
Nr. intern raport: 145 / mai 2021		

Scrisoare De Transmitere,**Către Comuna Orbeni****Stimați domni,**

Vă înaintăm Raportul de evaluare pentru proprietatea imobiliară „Construcție Dispensar Medical Scurta”.

Raportul a fost elaborat în scopul precizat în contractul nr. 3266 / 24.05.2021 respectiv estimarea valorii de piață pentru proprietatea imobiliară de tip construcție în vederea concesiunii.

Data la care se consideră valabile concluziile prezentului raport este de 25.05.2021.

A fost evaluat dreptul deplin de proprietate deținut de către proprietar.

Tipul de valoare calculat în acest raport este valoarea de piață.

În urma inspecției efectuate, am constatat aspectele legate de starea fizică a construcției în cauză, am intrat în posesia documentelor legate de acest mijloc fix și am făcut fotografiile anexate raportului.

Având în vedere cele constatate, ipotezele și condițiile limitative formulate în raport, analiza de piață specifică mijlocului fix evaluat, am parcurs etapele procesului de evaluare alegând abordările adecvate din cadrul celor trei abordări în evaluare: comparația vânzărilor, venit și cost.

Ca urmare a aplicării metodelor de evaluare descrise în raport și reconcilierii valorilor obținute, opinia evaluatorului, astăzi 25.05.2021, este că valoarea obținută prin abordarea prin cost este cea mai adecvată, respectiv valoarea de piață a imobilului, așa cum este definită de SEV 100, este estimată la:

Clădire Dispensar Orbeni: 321.000 lei echivalent 65.000 euro.

Valoare de concesiune Clădire Dispensar Orbeni:**60 lei / mp / an, fără TVA, echivalent****12 euro / mp / an, fără TVA**

Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realistă și poate constitui bază pentru analiza și concesiunea clădirii conform prevederilor legale. Cursul de schimb folosit este cel comunicat de BNR la data de 24.05.2021 respectiv 4,9268 lei/euro.

Datele, informațiile, opiniile și conținutul Raportului de evaluare prezent sunt confidențiale și nu vor fi copiate parțial sau în totalitate și nici nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și proprietarului.

Această valoare este raționamentul profesional al evaluatorului, care s-a fundamentat pe o cercetare atentă și o analiză imparțială a factorilor economici, utilitate, raritate, dorință, putere de cumpărare, ai cererii și ai ofertei de proprietăți imobiliare de pe piață din zona de interes analizată.

Se anexează un exemplar din Raportul de evaluare cu un număr de 21 pagini și 3 anexe.

Evaluator

SC INTEL TRIM SRL

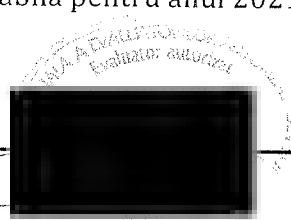
Autorizație nr. 0516

- valabilă pentru anul 2021

Săcrieru Mihai

Legitimație nr. 15888

- valabilă pentru anul 2021





Cap. I. INTRODUCERE

I.1. Sinteza raportului

Raportul de evaluare pentru proprietatea imobiliară construcție Clădire dispensar Medical a fost elaborat în baza contractului nr. 3266 / 24.05.2021 încheiat între Comuna Orbeni în calitate de beneficiar și Sc Intel Trim Srl în calitate de evaluator.

Raportul a fost elaborat în vederea estimării valorii de concesiune pentru construcția dispensar comunal situată în sat Scurta, comuna Orbeni, pe care proprietarul este interesat să o concesioneze.

Tipul de valoare calculat în acest raport este valoarea de piață.

Raportul de evaluare prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Data la care se consideră valabile concluziile prezentului raport este de 25.05.2021.

A fost evaluat dreptul deplin de proprietate deținut de către proprietar.

În urma inspecției pe teren, am constatat aspectele legate de starea fizică a proprietății în cauză, am intrat în posesia documentelor legate de acest mijloc fix și am făcut fotografiile anexate raportului.

Având în vedere cele constatate, ipotezele și condițiile limitative formulate în raport, analiza de piață specifică mijlocului fix evaluat, am parcurs etapele procesului de evaluare alegând abordările adecvate din cadrul celor trei abordări în evaluare: comparația vânzărilor, venit și cost.

În urma aplicării metodelor de lucru a rezultat următoarea valoare:

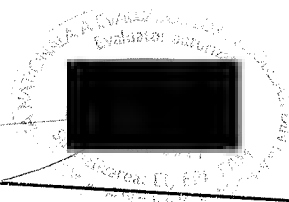
- Prin **abordarea prin cost** valoarea construcției evaluate este **321.000 lei (65.000 euro) iar valoarea de concesiune este de 12 euro/mp/an (60 lei/mp/an).**

Această metodă reprezintă, ca precizie, adecvare și cantitate de informații, o probabilitate de exprimare a valorii de piață cerută în prezentul raport, deoarece se bazează pe informații cunoscute și care pot fi cuantificate. Cantitatea de informații este suficientă pentru determinarea valorii de piață.

- Celelalte abordări de evaluare a bunurilor imobile nu au fost utilizate în prezentul raport din cauza insuficienței informațiilor de pe piața liberă și a proprietăților comparabile.

Ca urmare a aplicării abordărilor de evaluare descrise în raport și reconcilierii valorilor obținute, opinia evaluatorului, astăzi 25.05.2021, este că valoarea obținută prin abordarea prin cost este cea mai adecvată, respectiv valoarea de piață a proprietății imobiliare, așa cum este definită de SEV 100, este estimată la **321.000 lei, fără TVA, iar valoarea de concesiune la 12 euro/mp/an.**

Cursul de schimb folosit este cel comunicat de BNR la data de 24.05.2021 respectiv 4,9268 lei/euro.



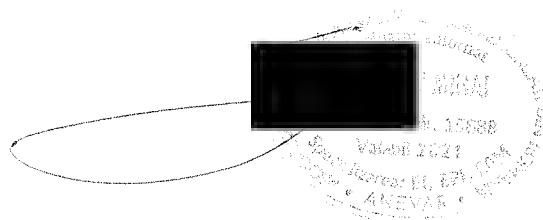


Principalele ipoteze avute în vedere la întocmirea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- proprietatea este evaluată fără grevări de sarcini sau datorii;
- valorile calculate și metodele folosite în prezentul raport iau în calcul posibilitatea deplină de utilizare a proprietății (deținere autorizații comerciale, asigurări obligatorii, certificate sau alte taxe obligatorii solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale);
- se presupune că utilizarea construcției se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există încălcări ale altor proprietăți;
- toate studiile ingineresti sunt presupuse a fi corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea;
- se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății;
- se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare;
- evaluarea proprietății se face în starea constatată la data inspecției;
- nu am fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau altor materiale periculoase care ar putea afecta utilizarea proprietății;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii de piață numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție putând apărea și posibilitatea să existe și alte informații de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- evaluarea a fost efectuată în ipoteza proprietății tranzacționabile în condiții normale.

Datele, informațiile, opiniile și conținutul Raportului de evaluare prezent sunt confidențiale și nu vor fi copiate parțial sau în totalitate și nici nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și proprietarului.

Această valoare este raționamentul profesional al evaluatorului, care s-a fundamentat pe o cercetare atentă și o analiză imparțială a factorilor economici, utilitate, raritate, dorință, putere de cumpărare, ai cererii și ai ofertei de proprietăți imobiliare de pe piață din zona de interes analizată.



Cap. II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

II.1. Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport.

Evaluarea este un proces de estimare a unui tip de valoare, pentru un anumit tip de proprietate, la o anumită dată, concretizată în raportul de evaluare.

În practică se cunosc patru factori economici interdependenți care se reflectă în principiul economic cerere-ofertă: utilitatea, raritatea (factori reprezentanți ai ofertei), dorința și puterea de cumpărare (factori reprezentanți ai cererii).

În conformitate cu Standardele naționale de evaluare SEV 101, tipul de valoare adecvată pentru scopul prezentului Raport de evaluare este „valoarea de piață”, în condițiile în care proprietatea este privită ca fiind de vânzare pe piața liberă.

Conform scopului, utilizării intenționate și tipului de valoare estimată, tipul de raport întocmit este acela de raport scris.

Conținutul raportului și structurarea sa sunt conform standardului de evaluare SEV 103 – Raportarea evaluării.

II.2. Identificarea evaluatorului și competența acestuia.

Raportul de evaluare a fost întocmit de către Sc Intel Trim Srl Bacău. Societatea Intel Trim Srl este membru corporativ ANEVAR cu autorizație nr. 0516 (conform articolului 20, al. 5 din OG 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor ” (5) Calitatea de membru corporativ se dovedește cu autorizația eliberată de Asociație.” Administratorul Sc Intel Trim Srl este Săcrieru Mihai evaluator membru titular al ANEVAR cu legitimație nr. 15888 – specialitățile EI – evaluarea întreprinderii, EPI – evaluarea proprietăților imobiliare și EBM – evaluarea bunurilor mobile. Conform articolului 15, al. 3 din OG 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor ” (3) Calitatea de membru titular se dovedește cu legitimația de membru și parafa care se vizează, respectiv se emite anual.”

II.3. Identificarea clientului și utilizatorilor raportului.

Raportul de evaluare a fost întocmit la solicitarea Comunei Orbeni și este realizat în baza contractului nr. 3266 / 24.05.2021 încheiat între părți. Prezenta lucrare se adresează Comunei Orbeni în calitate de client și utilizator.

II.4. Scopul evaluării.

Scopul raportului de evaluare este concesionarea clădirii Dispensar Medical pe piața liberă către persoanele interesate. Astfel, clientul este interesat să cunoască valoarea de concesionare a proprietății pentru a putea stabili un quantum (minim) pentru concesionare.

II.5. Precizarea utilizării desemnate.

Utilizarea prezentului raport o constituie informarea clientului cu privire la valoarea de piață a proprietății evaluate.



Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat la punctul II.3. Raportul este confidențial, strict pentru utilizator și evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.

Prezenta lucrare, în întregime, parțial sau referințe din ea, nu poate fi inclusă în nici un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului Săcrieru Mihai, referitor la forma și contextul în care ar putea apărea.

Precizez că utilizarea acestui raport în alte scopuri decât cele precizate anterior nu este opozabilă evaluatorului.

II.6. Identificarea bunului evaluat. Drepturi de proprietăți evaluate

Obiectul raportului de evaluare îl constituie un bun imobi amplasat în satul Scurta, comuna Orbeni reprezentată de Dispensarul Medical.

Proprietatea are următoarele vecinătăți:

- la N – Drum județean asfaltat 108;
- la S – proprietăți particulare;
- la E – proprietăți particulare;
- la V – proprietăți particulare;

Accesul la proprietate este rutier asfaltat la drum comunal 108;

Proprietarul clădirii este Comuna Orbeni – domeniul public.

Ca documente de proprietate sunt următoarele acte anexate în copie la prezentul raport (anexa nr. 1 – documente proprietate):

- ✓ HCL 26 / 29.11.1999 – pentru aprobarea completării și modificării inventarului domeniului privat al comunei Orbeni;
- ✓ Anexa 57 – Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public a comunei Orbeni publicată în M.O. 305 bis / 09.05.2002, însușit de Consiliul Local prin Hotărârea nr. 26 / 29.11.1999.

Prin menționarea documentelor anterioare, evaluatorul nu certifică corectitudinea, din punct de vedere legal, a acestora și nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteză de lucru în prezenta lucrare.

În cazul acestei proprietăți, este evaluat dreptul deplin al proprietarului asupra construcției.

II.7. Tipul valorii estimate / baza evaluării

Evaluarea este un proces de estimare a unui tip de valoare, pentru un anumit tip de proprietate, la o anumită dată, concretizată în raportul de evaluare.

Conform scopului precizat la punctul II.4, tipul de valoare calculat în acest raport este valoarea de piață.

Piața este definită ca fiind mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile se schimbă între cumpărători și vânzători, prin intermediul prețurilor. Toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile participanților pe piață care, la rândul lor, se află sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție



nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Stabilirea valorii de piață a construcțiilor se face prin metodologii de evaluare folosind metode pe bază de comparație a vânzărilor, cost și venit.

La întocmirea prezentului raport, pentru evaluarea clădirii s-a aplicat abordarea prin cost. Pentru întocmirea lucrării s-au luat în considerare toți factorii care ar putea influența valoarea de piață a proprietății și nu a fost omisă în mod deliberat nici o informație care ar putea influența pozitiv sau negativ această valoare.

II.8. Data evaluării.

La baza stabilirii valorii de piață a proprietății evaluate au stat informațiile și datele pieței specifice până la data de 25 mai 2021.

Data la care sunt valabile concluziile prezentului raport și a valorii finale estimate este 25.05.2021.

Valoarea este exprimată în monedă națională (lei) și nu cuprinde TVA. Pentru elementele de calcul din raport care folosesc o valoare exprimată în euro cursul folosit pentru conversie este cursul BNR din 24.05.2021 respectiv: 1 euro = 4,9268 lei.

II.9. Inspectia bunului.

Inspectia fizică a proprietății a fost efectuată la data de 24.05.2021 de către evaluator împreună cu reprezentantul proprietarului.

În urma inspecției am constatat aspectele legate de starea fizică a proprietății în cauză, am vizualizat aria de piață a imobilului și am făcut fotografiile anexate raportului (anexa nr. 2).

II.10. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.

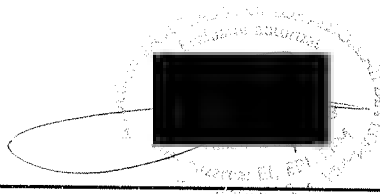
În vederea realizării evaluării au fost primite de la client următoarele documente (în copie): HCL 26 / 29.11.1999 – pentru aprobare completării și modificării inventarului domeniului privat al comunei Orbeni; Anexa 57 – Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public a comunei Orbeni publicată în M.O. 305 bis / 09.05.2002, însușit de Consiliul Local prin Hotărârea nr. 26 / 29.11.1999, proces verbal de recepție la terminarea lucrării nr. 3239 / 21.05.2021 și plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral (carte funciară) 60910.

Realizarea evaluării a fost efectuată pe baza Standardelor de Evaluare, a informațiilor culese de evaluator de pe piață și a documentelor prezentate de client.

II.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.

Prezenta lucrare, în întregime, parțial sau referințe din ea, nu poate fi inclusă în nici un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului SC Intel Trim Srl, referitor la forma și contextul în care ar putea apărea.

Precizez că utilizarea acestui raport în alte scopuri decât cele precizate anterior nu este opozabilă evaluatorului.



II.12 Natura și sursa informațiilor utilizate.

Informațiile utilizate și sursele de informații sunt:

- Documente de proveniență.

Aceste informații au fost preluate de la client, acesta fiind răspunzător de veridicitatea și corectitudinea lor.

Alte informații necesare evaluării sunt deținute de evaluator în baza de date proprii sau au fost obținute de evaluator prin identificarea și inspecția fizică a proprietății sau de pe piața specifică acestui imobil, respectiv:

- Informații privind piața locală și națională și cu privire la prețurile de piață pentru proprietăți similare cu cea de evaluat preluate de la agenții imobiliare, internet – site-uri de specialitate, anunțuri particulare, presa de specialitate și anunțuri publicitare;
- Alte surse necesare existente în bibliografia de specialitate;
- ghiduri, broșuri, cataloage;
- cursul de schimb al monedei naționale stabilit de BNR.

II.13. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în continuare. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze avute în vedere la întocmirea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- prezentul raport este întocmit la cererea clientului și numai în scopul precizat.
- proprietatea este evaluată fără grevări de sarcini sau datorii;
- aspectele juridice, respectiv descrierea din punct de vedere legal și privind dreptul de proprietate, se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către Client, fără ca evaluatorul să întreprindă verificări sau investigații suplimentare. Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la deținerea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști, evaluatorul neavând competență în acest domeniu;
- valorile calculate și abordările folosite în prezentul raport iau în calcul posibilitatea deplină de utilizare a proprietății (deținere autorizații comerciale, asigurări obligatorii, certificate sau alte taxe obligatorii solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale);
- se presupune că utilizarea construcției se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există încălcări ale altor proprietăți;
- toate studiile ingineresti sunt presupuse a fi corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea;
- se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale solului, care să afecteze utilizarea sau care să influențeze valoarea acesteia; evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare pentru a le descoperi;
- se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare exceptând situația când în prezentul raport nu a fost identificată, descrisă și considerată o non-conformitate;
- evaluarea proprietății se face în starea constatată la data inspecției;
- nu am fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau altor materiale periculoase care ar putea afecta utilizarea proprietății;

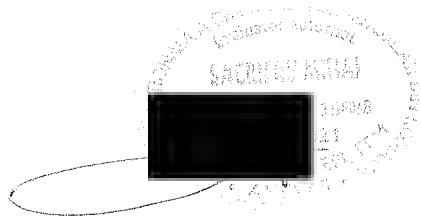
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii de piață numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție putând apărea și posibilitatea să existe și alte informații de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- evaluarea a fost efectuată în ipoteza bunului tranzacționabil în condiții normale.

Principalele condiții limitative avute în vedere la întocmirea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în prezentul raport de evaluare; menționez că, pentru utilizarea lui în alt scop, evaluarea ar putea conduce la rezultate diferite.
- situația actuală a proprietății este cea care a stat la baza selectării abordărilor pentru determinarea valorii de piață;
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii de piață numai informațiile avute la dispoziție, obținute de la proprietari, de la notari publici, de la societăți specializate și prin cercetări proprii;
- evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- estimările de exploatare constituite în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței și se pot schimba în funcție de condițiile ulterioare;
- orice valori aplicate în raport se aplică proprietății evaluate în stare integrală; orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat în scris astfel de înțelegeri în prealabil;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, juridice, fiscale și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica ulterior, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale:

- nu există.



II.14. Declarație De Conformitate

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile și informațiile prezentate și susținute în acest raport sunt reale, corecte și relevante.

Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează doar la premisele de evaluare, ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale.

Nu am nici un interes anterior, prezent sau viitor cu privire la proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate în prezenta misiune. Imobilul a fost inspectat personal de către evaluator în prezența proprietarului.

La întocmirea prezentului raport nu am primit asistență semnificativă din partea nici unei alte terțe persoane.

Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului.

La elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, ediția 2018, care cuprind Standardele Internaționale de Evaluare:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 103 – Raportarea evaluării;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Dețin cunoștințele, competența și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a misiunii de evaluare descrise în acest raport.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de evaluator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile formulate în prezentul Raport de evaluare.

Evaluator

SC INTEL TRIM SRL

Autorizație nr. 0516

- valabilă pentru anul 2021

Semnătura

Data semnării

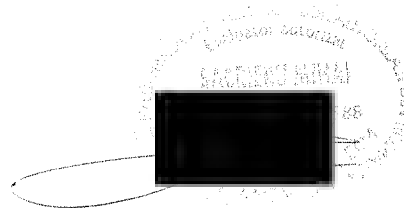
Data inspecției 24.05.2021



Săcrieru Mihai

Legitimație nr. 15888

- valabilă pentru anul 2021



CAP. III. PREZENTAREA DATELOR

III.1 Tipul proprietății. Definirea pieței.

Proprietatea evaluată este o construcție situată în satul Orbeni, com. Orbeni, județul Bacău.

Piața este mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul *prețului*. Conceptul de piață presupune că bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători.

Piața specifică proprietății de evaluat este cea a construcțiilor situate în zona rurală a județului Bacău utilizate în scop medical.

În aria de piață analizată, există terenuri libere, instituții publice și locuințe unifamiliale. De asemenea, numărul proprietăților similare cu cea subiect tranzacționate sau oferite spre vânzare este foarte mic.

III.2 Descrierea situației juridice.

Raportul prezent a fost întocmit luând în calcul, ca documente de proprietate, următoarele acte anexate în copie la prezentul raport:

- ✓ HCL 26 / 29.11.1999 – pentru aprobare completării și modificării inventarului domeniului privat al comunei Orbeni;
- ✓ Anexa 57 – Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public a comunei Orbeni publicată în M.O. 305 bis / 09.05.2002, însoțit de Consiliul Local prin Hotărârea nr. 26 / 29.11.1999,
- ✓ proces verbal de recepție la terminarea lucrării nr. 3239 / 21.05.2021,
- ✓ plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 60910.

Prin menționarea documentelor anterioare, evaluatorul nu certifică corectitudinea, din punct de vedere legal, a acestora și nici dreptul de proprietate deplin, considerat ca ipoteză de lucru în prezenta lucrare.

În cazul acestei proprietăți, este evaluat dreptul deplin al proprietarului asupra construcției.

III.3 Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.

Imobilul nu este afectat de elemente care nu sunt bunuri imobiliare. La data evaluării construcția este concesionată unor Cabinete Medicale Individuale și utilizată ca dispensar medical.

III.4 Istoric al proprietății de evaluat

Conform informațiilor deținute de evaluator, clădirea aparține domeniului privat al Comunei Orbeni. A fost construită în anul 2021.



III.5 Date despre aria de piață, oraș, zonă, vecinătăți și amplasare

Aspecte economico-sociale.

Comuna Orbeni se află în partea de sud a județului, pe colinele de pe malul stâng al Siretului, în bazinul afluentului acestuia, râul Orbeni. Este străbătută de șoseaua națională DN2, care leagă Bacăul de Focșani și trece prin estul comunei, dar și de șoseaua județeană DJ119D, care o leagă spre nord de Parava și spre sud de Valea Seacă (unde se termină în DN2). Prin comună trece și calea ferată Bacău-Focșani, pe care este deservită de stația Orbeni.

Satul Scurta este situat în partea de sud a comunei, are, ca acces, un drum comunal asfaltat (108) care se intersectează cu drumul județean 119D și duce până la drumul european 85.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Orbeni se ridică la 3.760 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 4.138 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (96,94%). Pentru 2,9% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (93,14%), dar există și minorități de ortodocși de rit vechi (1,76%) și penticostali (1,2%). Pentru 2,93% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Bacăul este un județ preponderent industrial. Buletinul lunar publicat de Direcția Județeană de Statistică începe cu indicii producției industriale, care arată o creștere medie anuală de 19%, datorată creșterii producției de energie electrică, termică, de gaze naturale și apă caldă, dar mai ales a industriei prelucrătoare (21%).

Cea mai mare pondere a investițiilor o dețin proprietățile private (60%), iar ca obiective de investiții: construcțiile (50%) și utilajele (45%).

Ca exporturi, județul Bacău ocupă locul al doilea din Moldova (după Iași) cu o creștere anuală în medie de 10-15%.

Cele mai importante sectoare cu capital privat românesc în județul Bacău sunt: comerțul, industria alimentară, agricultura, construcțiile, transporturile, prelucrarea lemnului, construcțiile de mașini și, mai nou, comerțul cu autovehicule. Investițiile străine au vizat zone ca: fabricarea articolelor de marochinărie, prelucrarea lemnului, confecțiile, construcțiile metalice, comerțul, prelucrarea maselor plastice, construcțiile de mașini, prelucrarea țiteiului, fabricarea de calculatoare și chimia.

În general, deși datele statistice prezintă o creștere ușoară pe majoritatea indicatorilor de eficiență economică, percepția patronatelor și investitorilor este că zona este una în stagnare, a unui mediu de afaceri apatic și destul de plafonat. O contribuție majoră la această percepție este dată și de lipsa unei infrastructuri moderne.

III.6 Descrierea zonei și a ariei de piață.

Proprietatea evaluată se află în zona centrală a satului Scurta cu acces direct la drum comunal asfaltat 108.

În PUG, zona este consemnată ca zonă cu destinație rezidențială; traficul în zonă este redus. Condițiile de sol și subsol sunt normale, neimpunând nici fundații speciale și nici amenajări pe verticală.

Echiparea cu utilități a zonei este medie, existând alimentare cu energie electrică, rețele de telefonie (fixă și mobilă), de televiziune dar fără rețele de canalizare, alimentare cu apă și gaz.

Rețelele de transport în zonă sunt reprezentate de drumuri rutiere asfaltate și balastate. Traficul pietonal este redus în apropierea proprietății.

Aria de piață specifică proprietății de evaluat este cea a construcțiilor situate în zona rurală a județului Bacău utilizate în scop medical.

III.7 Descrierea construcției.

Clădirea este situată în zona centrală, în apropierea bisericii din sat. Suprafața construită este de 255 mp. Forma construcției este dreptunghiulară. Accesul este la drum comunal asfaltat. La data evaluării, construcția este utilizată ca dispensar medical uman.

Proprietatea are următoarele vecinătăți:

- la N – Drum județean asfaltat 108;
- la S – proprietăți particulare;
- la E – proprietăți particulare;
- la V – proprietăți particulare;

Accesul la proprietate este rutier asfaltat la drum comunal 108;

CARACTERISTICI CONSTRUCȚIE:

- Arie construită: 255 mp; formă dreptunghiulară;
- este construită în regim parter; anul punerii în funcțiune este 2021.

Elemente de rezistență:

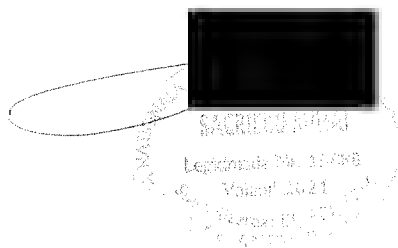
- fundație din beton;
- acoperișul este tip șarpantă acoperită cu învelitoare din tablă Lindab;

Elemente nestructurale:

- compartimentări cu pereți din cărămidă; planșeu din grinzi de lemn;
- tavanul și pereții sunt tencuiți și văruiți; elemente de finisaj bune;
- pardoseli: linoleum sanitar iar la grupurile sanitare: gresie și faianță;
- tâmplăria exterioară este din Pvc cu geam termopan; ușile exterioare sunt din PVC cu geam termopan, ușile interioare sunt din lemn sau PVC;

Compartimentare și arii utile individuale:

- cabinet tratamente: 14,03 mp,
- cabinet consultații: 14,03 mp,
- administrație: 14,03 mp,
- vestiar: 7,00 mp,
- deșeuri medicale: 0,95 mp,
- cameră întreținere: 2,75 mp,
- grup sanitar: 2,16 mp,
- grup sanitar femei: 5,71 mp,
- grup sanitar bărbați: 4,46 mp,
- hol: 3,34 mp,
- hol: 28,10 mp,
- centrală termică: 8,52 mp,
- cabinet tratamente: 16,18 mp,
- cabinet consultații: 15,21 mp,
- hol: 9,39 mp,
- grup sanitar dizabilități: 7,08mp,
- sterilizare: 7,92 mp,



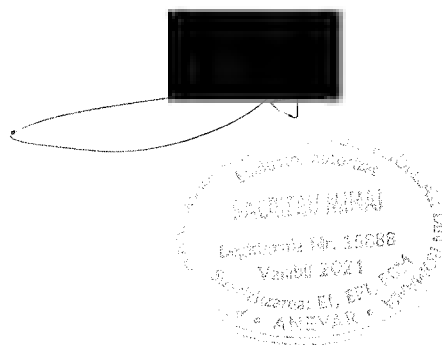
- cabiet stomatologic: 15,40 mp,
 - sală așteptare: 12,84 mp,
 - terasă acces: 2,47 mp
- Total suprafață utilă: 191,57 mp.

Utilități:

Proprietatea supusă evaluării dispune de acces la rețelele publice ale localității astfel:

- rețea urbana de energie electrica: Da; alimentare cu apă: Da; rețea de evacuare ape: fosă septică; rețea de gaze: nu; rețea de telefonie fixă DA; acoperire rețele telefonie mobile: Da; sistem de încălzire: centrală termică pe combustibil solid (lemn).

Vecinătăți: civilizat –construcții domeniul public și proprietăți particulare; perspectiva zonei: în general stagnare ca zonă rurală;



CAP. IV. ANALIZA PIETEI.

Analiza pieței este procesul de identificare și studiere a pieței unei anumite proprietăți, bun sau serviciu și constituie baza pentru a determina **cea mai bună utilizare** a unei proprietăți.

Pentru imobilul evaluat, piața specifică este piața clădirilor medicale din mediul rural al județului Bacău.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură dependentă de poziția sa competitivă pe piața sa.

Zona în care este amplasat imobilul evaluat este preponderent rezidențială.

La data evaluării, nu au fost identificate tranzacții care să formeze o opinie privind piața acestor proprietăți, neobservându-se modificări semnificative în ultimii 3 ani pe piața imobiliară.

IV.1 Analiza cererii.

Cererea reprezintă numărul de proprietăți/active de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Mărimea cererii determină atractivitatea unei proprietăți. Cererea manifestată pe piață este în funcție de cererea unor produse concurente/substituibile.

Analiza cererii s-a bazat pe recunoașterea utilizatorilor potențiali.

La data evaluării, clienții potențiali cu putere de cumpărare sunt în număr destul de mic, achizițiile de imobile se realizează relativ greu atât din cauza situației incerte a comerțului pe plan local cât și de speranța într-o reducere mai accentuată a prețurilor.

În publicațiile locale și naționale, precum și din experiența evaluatorului, nu sunt anunțuri cu cereri de cumpărare de proprietăți similare.

IV.2 Analiza ofertei competitive.

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care sunt disponibile pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață imobiliară specifică, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate/activ, la un anumit moment dat, la un anumit preț și într-un anumit loc indică gradul de raritate a celui tip de proprietate imobiliară.

Pentru analiza ofertei de proprietăți imobiliare comparabile cu cea de evaluat, m-am axat pe datele obținute din inspectarea zonelor, discuții cu proprietari și chiriași, agenți imobiliari, pe consultarea anunțurilor publicitare din presa locală și de pe diverse site-uri de profil.

În zonă nu au fost identificate proprietăți similare cu cea de evaluat tranzacționate sau oferite spre vânzare. Nu au fost identificate oferte de închiriere.

IV.3 Echilibrul pieței.

Prin analiza cererii și a ofertei se constată că tranzacțiile cu construcții medicale rurale nu se fac sau se fac destul de rar din cauza lipsei cererii dar și a ofertei pentru clădiri cu aceste caracteristici. În general, majoritatea cabinetelor medicale rurale sunt în spații închiriate de la instituțiile publice locale. Tendința pentru viitor este de stagnare deoarece nu se întrevăd modificări pe această piață.

CAP. V. EVALUAREA BUNURILOR

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Prin analiza CMBU se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare.

În conformitate cu Standardul de Evaluare SEV 1, cea mai bună utilizare este definită astfel: Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

V.1 Cea mai bună utilizare a construcției.

Cea mai bună utilizare a construcției trebuie să îndeplinească patru criterii, respectiv:

- permisă legal,
- posibil fizic,
- fezabil financiar,
- maximum productivă.

Clădirea poate fi utilizată ca locuință unifamilială sau pentru desfășurarea unor activități comerciale (magazine). Din aceste utilizări, în momentul evaluării, singura care este permisă din punct de vedere legal este cea de utilizare ca și clădire aparținând domeniului public. Ținând cont de faptul că la momentul evaluării clădirea este utilată, compartimentată și echipată ca dispensar medical, în opinia evaluatorului, cea mai bună actualizare este cea actuală de cabinet medical, pentru orice altă utilizare fiind necesare costuri suplimentare de recompartimentare, utilare și reamenajare.

V.2 Valoarea bunului imobil.

Valoarea de piață a clădirii poate fi determinată, în conformitate cu standardele și normele ANEVAR, prin următoarele proceduri de evaluare:

Abordarea prin piață (comparația directă) - este o procedură prin care valoarea de piață a proprietății supusă evaluării (proprietatea subiect) se obține prin compararea acesteia cu proprietăți similare, identificate pe piață, în urma analizei de piață și al căror preț se cunoaște. Această abordare constă în analiza vânzărilor (ofertelor) recente de proprietăți similare și ajustarea prețurilor comparabilelor pentru a egala caracteristicile proprietății evaluate. Premisa principală a tehnicilor înscrise în abordarea prin piață este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților comparabile.

Abordarea prin venit - este o abordare care constă în metode, tehnici și proceduri matematice pe care evaluatorul le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății imobiliare subiect de a genera beneficii (din venituri bănești și din valoarea de revânzare) și să transforme aceste beneficii într-o indicație asupra valorii actualizate a acestora.

În aplicarea acestei abordări, pot fi utilizate două metode de evaluare bazate pe capitalizarea venitului:



- capitalizarea directă – în care un venit se împarte la o rată de venit sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii;
- analiza fluxului de numerar actualizat sau analiza DCF (Discounted Cash Flow) care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală (sau încasarea din revânzare) ce sunt apoi convertite în valoarea proprietății prin actualizarea lor cu o rată adecvată de rentabilitate sau prin aplicarea unei rate totale care reflectă schema de evoluție a venitului, modificarea valorii proprietății și rata de rentabilitate.

Abordarea prin cost - în această abordare, se estimează costul de a construi o reproducere sau un substitut pentru structura existentă și îmbunătățirile amplasamentului din care se scad toate tipurile de depreciere ale proprietății la data evaluării.

În prezentul raport a fost aplicată abordarea prin cost.

Abordarea comparației directe este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea clădirilor atunci când sunt disponibile vânzări comparabile. Ținând cont de faptul că, în aria de piață selectată nu există construcții similare tranzacționate sau oferite spre vânzare pentru selectarea unor comparabile, această abordare nu a putut fi aplicată în prezentul raport. Tot din aceste motive nu a fost aplicată nici abordarea prin venit.

V.3. Abordarea prin cost

Această abordare estimează valoarea ca fiind costul de realizare a unei construcții, diminuat cu deprecierea acumulată de proprietate până la data evaluării.

Deprecierile reprezintă pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natură fizică, funcțională și economică. Deprecierea poate fi:

- Recuperabilă: care se poate remedia convenabil din punct de vedere economic
- Nerecuperabilă: care nu poate fi remediată convenabil din punct de vedere economic, deoarece creșterile în utilitate și valoare rezultate sunt mai mici decât cheltuielile pentru remediere.

Deprecierile pe care le suferă o construcție sunt rezultatul a trei cauze majore, care pot acționa împreună sau separat:

Deprecierea fizică reprezintă uzura generată de folosirea regulată a clădirii și de impactul agenților atmosferici asupra acesteia.

Deprecierea funcțională reprezintă o deficiență a construcției, materialelor sau proiectului care diminuează funcțiunea, utilitate și valoarea construcției.

Deprecierea externă reprezintă afectarea temporară sau permanentă a utilității sau vandabilității unei construcții sau proprietăți din cauza unor influențe negative exterioare proprietății (condiții de piață).

Valoarea clădirii = costul de înlocuire brut al construcției – deprecierea fizică – deprecierea funcțională – deprecierea externă

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data efectivă a evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, utilizând materiale moderne și normativele, proiectele și planurile actuale.

Deprecierea acumulată reprezintă toată pierderea de valoare a unei proprietăți imobiliare datorată trecerii timpului, utilizării și neadecvării la schimbările tehnologice sau la modificările pieței.

În procesul de estimare a costului se pot utiliza trei metode:

- Metoda comparațiilor unitare,



- Metoda costurilor segregate,
- Metoda devizelor.

Estimarea costului de înlocuire pentru construcție.

Această abordare estimează costul actual de realizare a unei construcții, diminuat cu deprecierea acumulată de proprietate până la data evaluării.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețuri curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri moderne, existente la data evaluării.

Pentru estimarea costului de înlocuire pentru construcție – clădire parter fără subsol – am utilizat metoda costurilor unitare, utilizând catalogul „Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire” de Corneliu Șchiopu, editată de Iroval București, care prezintă costuri de realizare ale unei construcții similare. Calculele au fost efectuate pentru o casă parter fără subsol din cărămidă.

Estimarea deprecierei cumulate.

Estimarea deprecierei s-a făcut folosind metoda segregării, ce presupune analiza separată a fiecărei cauze a deprecierei, cuantificarea ei și totalizarea pentru obținerea unei sume globale.

Cele cinci tipuri de uzură care pot afecta o clădire sunt:

- Uzura fizică recuperabilă,
- Uzura fizică nerecuperabilă,
- Neadecvarea funcțională recuperabilă,
- Neadecvarea funcțională nerecuperabilă,
- Deprecierea externă.

Uzura fizică recuperabilă estimează elementele ce trebuiesc reparate la data evaluării și se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou.

În cazul spațiului comercial de evaluat finisajele sunt în stare fizică asemănătoare cu restul construcției.

Uzura fizică nerecuperabilă se referă la elemente deteriorate fizic care nu pot fi în prezent corectate din motive practice sau economice.

În scopul analizei, elementele uzurii fizice nerecuperabile sunt clasificate ca fiind cu durată de viață scurtă sau lungă. Ținând cont de faptul că imobilului este nou construit, nu există uzură fizică.

Neadecvarea funcțională recuperabilă se cuantifică prin costul de înlăturare a deficienței. Poate fi împărțită în trei categorii:

- Deficiență care necesită adăugiri (lipsa unui element pe care celelalte proprietăți imobiliare de pe piață îl au);
- Deficiență care necesită înlocuire sau modernizare (un element al proprietății este surclasat sau defect);
- Supradimensionarea recuperabilă (element care depășește cerințele pieței).

În cazul spațiului evaluat am constatat că nu există neadecvare funcțională recuperabilă.

Neadecvarea funcțională nerecuperabilă poate fi cauzată de o deficiență sau o supradimensionare. Pot fi implicate două tipuri de deficiențe:

- Un element neinclus în costul de nou dar care trebuia să fie,
- Un element inclus în costul de nou dar care nu trebuia să fie.



În cazul spațiului evaluat am constatat că nu există neadecvare funcțională nerecuperabilă.

Deprecierea din cauze externe este utilitatea diminuată a unei clădiri cauzată de influențele negative din mediul exterior clădirii care este, de obicei, de neevitat de către proprietar, chiriaș sau deținător.

Ea poate fi generată de o serie de factori cum ar fi: declinul vecinătății, amplasarea proprietății în localitate sau regiune, condițiile pieței locale.

În cazul clădirii evaluate deprecierea externă este cauzată de amplasamentul într-o zonă puțin circulată, într-un sat care nu este reședință de comună, la distanță de calea rutieră principală și cu un număr redus de clienți generatori de venituri. Această depreciere este estimată ca diferență și între mediul rural și urban la 40%.

Costul de înlocuire net al construcției evaluate este (anexa nr. 3):

Valoare construcție = 804.198 lei (163.229 euro).

Depreciere fizică = 0 % = 0 lei

Depreciere economică = 60% = $804.198 - 804.198 \times 60\% = 321.679$ lei

Valoare construcție: 321.679 lei

$$VC = V\hat{I} - UF - U_{fun} - UE = 804.198 - 0 - 0 - 482.519 = 321.679 \text{ LEI}$$

Rotunjit: 321.000 lei (65.000 euro)

V.4. Valoarea de concesiune:

Ținând cont de lipsa unei piețe active pentru închirieri de spații comerciale în aria de piață a proprietății subiect, pentru aflarea chiriei obținabile, evaluatorul a utilizat, din cadrul abordării pe venit, formula capitalizării directe în funcție de datele cunoscute.

Formula capitalizării directe:

Valoarea proprietății = Venit Net din Exploatare / Rata de Capitalizare = VNE/c

Principalele elemente utilizate sunt:

- venitul brut potențial (VBP) anual;
- venitul brut efectiv (VBE) anual;
- Venitul net efectiv (VNE) anual;

- Rata de capitalizare a veniturilor nete; Conform C25, SEV 200, în aplicarea metodelor de capitalizare, creșterea așteptată a beneficiilor economice este luată în considerare în rata de capitalizare. Pentru a determina rata de capitalizare, din rata de actualizare se scade rata așteptată de creștere pe termen lung a beneficiilor economice.

Rata de actualizare care corespunde activității imobiliare ce se poate desfășura cu proprietatea dezvoltată pe amplasament, acestea putând fi utilizări comerciale, producție, prestări servicii; valoarea „a” este în concordanță cu orizontul de timp în care investitorul speră să recupereze investiția cu un profit rezonabil. Rata de actualizare este formată din rata neutră, prima de risc și rata inflației. Rata neutră este de 4,75 (conform BNR la 11.03.2019 pe 10 ani),

prima de risc este 1,6 (potrivit datelor prezentate de Deutsche Bank care se calculează la costul creditului guvernamental) și rata inflației (în decembrie 2019) este de 4.

Legătura dintre valoare și veniturile nete generate de exploatarea proprietății este făcută de rata de capitalizare. Aceasta este un coeficient ce permite transformarea venitului în valoare. Rata de capitalizare (c) trebuie percepută ca un coeficient ce reprezintă perioada de timp, în ani, în care investitorul speră să-și recupereze suma investită în achiziționarea sau dezvoltarea unei proprietăți imobiliare. În esență, raportul $1/c = m$ reprezintă perioada de timp în ani în care se recuperează valoarea proprietății și este utilizat în metoda capitalizării ca multiplicator al veniturilor nete.

Determinarea chiriei obținabile:

Nr.crt.	Indicatori	Construcție
1	Suprafață utilă	255
	Rata de capitalizare (c)	4.75%
	Valoare de piață z(VP)	321,000
	Venitul net din exploatare $VNE=VP*c$	15,248
	Cheltuieli de exploatare (ChE)	1%
	Venit brut efectiv $VBE=(VNE*100)/(100-ChE)$	15,402
	Grad de neocupare (gno)	0%
	Venit brut potențial ($VBP = VBE*100/gno$)	15,402
	Tarif de închiriere lei / mp = $VBP / Suprafata / an$	60
	Tarif de închiriere euro / mp = $VBP / Suprafata / an$	12

Opinia evaluatorului este că imobilul evaluat poate fi închiriat la o valoare de referință 12 euro/mp / an.



CAP. VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORILOR

Reconcilierea este analiza întregului proces de evaluare prin prisma disponibilității de informații, a tehnicilor de analiză a acestora și a coerenței raționamentelor, pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Criteriile pentru estimarea finală a valorii sunt:

- adecvarea
- precizia
- cantitatea informațiilor

În urma aplicării metodelor și abordărilor de lucru au rezultat următoarele valori valori:

- Prin **abordarea prin cost** valoarea construcției evaluate este **321.000 lei (65.000 euro)**.

Această metodă reprezintă, ca precizie, adecvare și cantitate de informații, o probabilitate de exprimare a valorii de piață cerută în prezentul raport, deoarece se bazează pe informații cunoscute și care pot fi cuantificate. Cantitatea de informații este suficientă pentru determinarea valorii de piață.

- Celelalte metode de evaluare a terenurilor nu au fost utilizate în prezentul raport din cauza insuficienței informațiilor de pe piața liberă și a proprietăților comparabile.

Criteriile care au condus la estimarea valorii de piață finale sunt:

	Metoda capitalizării rentei funciare
Adecvarea	Datorită informațiilor de pe piață și a previziunilor estimate, metoda este adecvată.
Precizia	Precizia acestei metode depinde de îndeplinirea previziunilor. Deși este o metodă recomandată pentru o proprietate generatoare de venit, gradul de precizie rămâne sensibil la modificările și fluctuațiile pieței.
Cantitatea de informații	Suficientă

În urma evaluării efectuate de mine, a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia mea este că valoarea de concesiune a proprietății evaluate este:

VALOAREA DE CONCESIONARE	12 EURO / MP / AN 60 LEI / MP / AN
VALOAREA DE CONCESIONARE A FOST ESTIMATĂ PRIN	Abordarea prin cost
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE TVA	

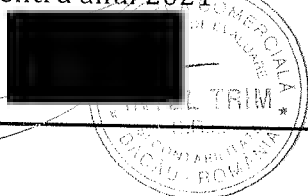
Evaluatorul consideră că valoarea de mai sus este realistă și poate constitui bază pentru determinarea valorii de concesiune conform prevederilor legale.

Evaluator

SC INTEL TRIM SRL

Autorizație nr. 0516

- valabilă pentru anul 2021



Săcrieru Mihai

Legitimație nr. 15888

- valabilă pentru anul 2021



APROB ADMITEREA / RESPINGEREA
INVESTITOR
Primăria Orbeni



PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR

Nr. 3239 din 21.05.2021

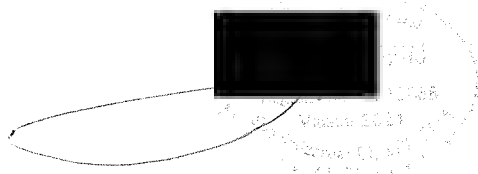
Privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției
"REABILITARE, EXTINDERE ȘI DOTARE DISPENSAR UMAN(FOSTA CASĂ
DE NAȘTERI), SAT SCURTA, COM. ORBENI, JUD.BACĂU", lucrări executate
în cadrul contractului nr. 3629 din 19.06.2019 încheiat între:

Comuna Orbeni, cu sediul în str. Luzi nr. 178, sat Orbeni, comuna Orbeni,
județul Bacău, cod poștal 607385, tel/fax 0234.255.810, cod fiscal 4455447, cont
trezorerie R028TREZ24A655000710130X deschis la Trezoreria Bacău,
reprezentată prin **Costache Popa** - Primar, în calitate de **achizitor**, pe de o
parte

si

S.C. ELDACOS CON SRL, cu sediul în Răcăciuni, nr.103, județul Bacău,
telefon 0766669476 număr de înmatriculare J40/1258/1996, cod fiscal RO
8927186 cont R051TREZ0615069XXX007631 deschis la Trezoreria Bacău
reprezentată prin domnul **Diaconița Daniel** - Administrator, în calitate de
executant, pe de altă parte.

1. Imobilul care face obiectul investiției se identifică după cum urmează:
 - adresa administrativă: sat Scurta, str.Principala, nr.702 intravilan
 - număr cadastral/număr topografic: 60910
 - număr carte funciara: 60910
2. Lucrările au fost executate în baza autorizației de construire nr.14 eliberată de către Primăria Comunei Orbeni la data de 27.11.2019 cu valabilitate de 12 luni.
3. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea în data de 19.05.- 21.05.2021 fiind formată din:





Președinte:

- I. Pară Gheorghe - președinte, viceprimar

Membri:

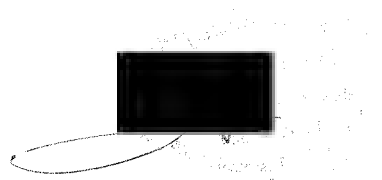
- I. Strugaru Romulus - membru, ISC Bacău
II. Comănescu Dan - membru, inginer specialist în construcții civile
III. Radu Florin - membru, referent urbanism primăria Orbeni
IV. Damean George Dan - membru, secretar primăria Orbeni
V. Ifrim Viorica - membru, contabil primăria Orbeni

4. Au mai fost prezenți:

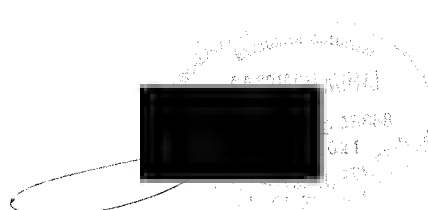
- I. Colac Alexandru Sorin - invitat, proiectant general B.I.ARH.COLAC ALEXANDRU SORIN
II. Diaconița Daniel - invitat, executant S.C. ELDACOS CON S.R.L.
III. Popa Costache - invitat, primar COMUNA ORBENI
5. Secretariatul comisiei a fost asigurat de Creangă Ioan - diriginte de șantier autorizat în domeniul/domeniile: 2.4 ; 6 ; 6.1, nr. Autorizație: 00017559/2010.
6. Constatările comisiei de recepție la terminarea lucrărilor sunt următoarele:

6.1. Capacități fizice realizate:

- lucrări de desfaceri și demolări la nivelul infrastructurii și suprastructurii;
- lucrări la nivelul infrastructurii constând în realizarea terasamentelor necesare pentru ajungerea la cota de fundare, ulterior realizarea fundațiilor de tip continue alcătuite din bloc de beton și soclu din beton armat, dispuse sub pereții din zidărie portantă;
- lucrări la nivelul infrastructurii constând în realizarea plăcii suport a pardoselii din beton armat cu plasă sudată, sub care au fost dispuse straturile termoizolante din polistiren extrudat și drenante din balast;



- lucrări la nivelul infrastructurii constând în realizarea hidroizolării fundațiilor cu emulsie bituminoasă, protejată cu membrană drenantă din hdpe;
- lucrări la nivelul suprastructurii constând în realizarea pereților portanți de cărămidă cu goluri verticale de tip GVP cu grosimea de 25 cm, la interiorul și exteriorul clădirii;
- lucrări la nivelul suprastructurii constând în realizarea elementelor de confinare a zidăriei prin dispunerea de stâlpișori din beton armat la intersecții de pereți, la colțuri și la capetele libere, realizarea buiandrugilor din beton armat pentru golurile propuse, grinzi și centuri din beton armat la cota superioară a zidăriei;
- lucrări la nivelul suprastructurii constând în realizarea planșeului din beton armat peste parter, în grosime de 13 cm, armat pe ambele direcții, asigurând clădirii comportarea de șaibă rigidă;
- lucrări la nivelul șarpantei constând în realizarea șarpantei din lemn ecarisat, tratarea ignifugă a lemnului, realizarea învelitorii din tabla ondulată și a sistemului de colectare a apelor pluviale, termoizolarea plăcii peste parter cu vată minerală de 20 cm, inclusiv podina din plăci de osb;
- lucrări la nivelul arhitecturii interioare constând în realizarea finisajelor pereților și tavanelor cu glet, var lavabil și a finisajelor pardoselilor interioare din covor pvc, gresie; tâmplarie interioară din hdf și pvc; placaje cu faianță în grupuri sanitare;
- lucrări la nivelul arhitecturii exterioare constând în termoizolarea pereților cu polistiren expandat de 10 cm; termoizolarea soclului cu polistiren extrudat; tencuială decorativă la pereți și soclu; tâmplarie exterioară din pvc; glafuri metalice exterioare; trotuare perimetrale;
- lucrări pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului: record electric exterior, alimentare cu apă, rețea de canalizare ape uzate menajere;
- lucrări la nivelul instalațiilor termice interioare prin dispunerea centralei termice echipată cu cazan ce funcționează cu combustibil solid, cu sistem de suprapresiune și temperatură ridicată cu două supape de siguranță cazan, serpentină de răcire, pompă de recirculare și vas de expansiune închis, acumulator de agent termic din oțel, distribuția agentului termic fiind realizată prin conducte de polipropilena montate aparent, iar radiatoarele sunt din oțel, echipate cu robinete de reglaj tur-retur și ventil de aerisire manual;
- lucrări la nivelul instalațiilor sanitare interioare prin dispunerea boilerului termoelectric de 200 litri pentru prepararea apei calde menajere, distribuția apei reci și calde la punctele de consum realizată prin conducte de polipropilena montate îngropat, montarea de obiecte și accesorii sanitare;





- lucrări la nivelul instalațiilor electrice interioare prin dispunerea circuitului electric pentru iluminat, prize, forță; circuitului electric pentru iluminatul de securitate de evacuare și iluminatul de securitate pentru intervenții din camera centralei termice; instalație de legare la pământ pentru protecția la șocuri electrice;
- lucrări la nivelul amenajării exterioare prin plantarea hazonului și a puieților de tuia.

6.2. Valoarea finală a investiției este de **901.598,33 RON fără T.V.A.** și 1.072.902,01 RON inclusiv T.V.A din care:

- **C+M** 830.668,33 RON fără T.V.A.
- servicii de proiectare și asistență tehnică în valoare de 33.880,00 fără T.V.A.

6.3. Perioada de garanție: 60 luni de la data semnării procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor.

6.4. Alte constatări, inclusiv ca urmare a solicitărilor suplimentare ale comisiei:
NU ESTE CAZUL

7. În urma constatărilor făcute, comisiei de recepție la terminarea lucrărilor decide:

☒ **admiterea recepției la terminarea lucrărilor;**

☐ respingerea recepției la terminarea lucrărilor.

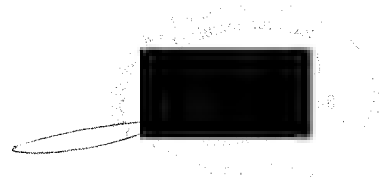
8. Comisia de recepție la terminarea lucrărilor motivează decizia luată prin:

- lucrările au fost finalizate în totalitate respectându-se prevederile proiectului și ale caietelor de sarcini.
- lucrările executate îndeplinesc cerințele de rezistență, stabilitate și siguranță în exploatare, în conformitate cu Legea nr.10/1995 actualizată privind calitatea în construcții.

9. Comisia de recepție la terminarea lucrărilor recomandă luarea următoarelor măsuri:

- Beneficiarul va institui urmărirea comportării în timp a lucrării:

“REABILITARE, EXTINDERE ȘI DOTARE DISPENSAR UMAN(FOSTA CASĂ DE NAȘTERI), SAT SCURTA, COM. ORBENI, JUD.BACĂU”





10. Prezentul proces verbal, conținând 5 file și 0 anexe menționate, a fost încheiat astăzi 21.05.2021 în 5 exemplare.

11. Alte mențiuni: NU ESTE CAZUL

COMISIA DE RECEPȚIE:

Presedinte:

Pară Gheorghe [REDACTED]

Secretar:

Creangă Ioan [REDACTED]

Membri:

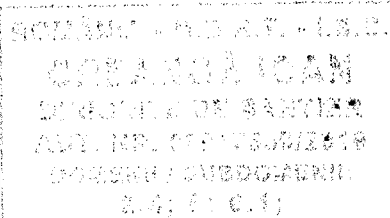
1. Strugaru Romulus [REDACTED]

2. Comănescu Dan [REDACTED]

3. Radu Florin [REDACTED]

4. Damean George Dan [REDACTED]

5. Ifrim Viorica [REDACTED]



Invitați:

Proiectant:

B.I.ARH. COLAC ALEXANDRU SORIN [REDACTED]

Colac Alexandru Sorin

Executant:

S.C. ELDACOS CON S.R.L. [REDACTED]

Diaconița Daniel

Primar:

POPA COSTACHE [REDACTED]

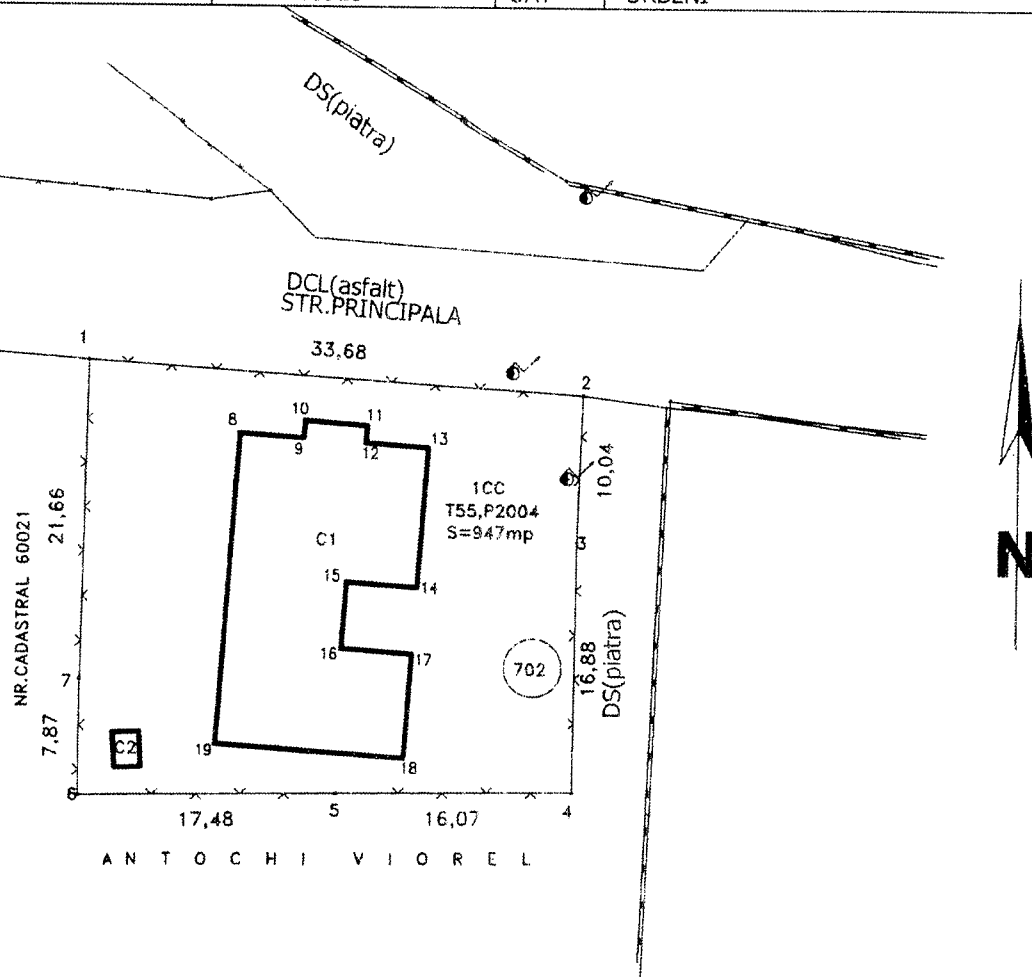
656981.33

566603.33

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
60910	947mp	Loc.SCURTA, Com. ORBENI, Jud. BACAU
STR.PRINCIPALA Nr.702		
Cartea Funciara nr.	60910	UAT ORBENI



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	CC	947	Imprejmuit cu gard plasa beton 1-2-3-4-5-6-7
Total		947	

B. Date referitoare la constructii

Cod. constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1	CAS	255	Supr. constr. dest = 255 mp, Anul constr. 2020, parter
C2	CA	4	Dispensar (fosta casa de nastere) Loc. Scurta Com Orbeni
Total		259	Supr. constr. dest = 4 mp, Anul constr. 1925, parter

Executant : Ing. Cotfasa Titu

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea
intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta
acesteia cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si
atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data



MONITORUL OFICIAL

AL

ROMÂNIEI

Anul XIV — Nr. 305 bis

PARTEA I
LEGI, DECRETE, HOTĂRĂRI ȘI ALTE ACTE

Joi, 9 mai 2002

ANEXA Nr. 57 — Inventarul bunurilor care
aparțin domeniului public al comunei
Orbeni

JUDEȚUL BACĂU
COMUNA ORBENI

Comisia specială pentru întocmirea inventarului
bunurilor care alcătuiesc domeniul public al
comunei Orbeni

Însoțit de Consiliul Local
prin Hotărârea nr.26 / 29.11.1999
PRIMARUL COMUNEI ORBENI
POPA COSTACHE

INVENTARUL
bunurilor care aparțin domeniului public al comunei ORBENI

SECȚIUNEA I BUNURI IMOBILE						
Nr. Crt.	Codul de clasificare (1)	Denumirea bunului (2)	Elemente de identificare (3)	An dob. sau după caz al dării în folosință	Val. de inventar (4)	Situația juridică actuală (5)
0	1	2	3	4	5	6
1	1371, 1372	DC 109, Orbeni-Parava	L=5,9 km ; l=7 m			
2	1371	DC 107, Orbeni-Valea Seaca	L=1,55km; l=7m			
3	1371	DC 108, Scurta	L=8,1km; l=6m			
4	1371	DC local Orbeni	De la primărie- Valea Orbeni, L=3,4km; l=7m			
5	1371	Ulita sinistrati	De la Oprea Vasile-la Costia Gh; L=240m; l=6m			
6	1371	Ulita Orbeni	Untea Ovidiu; L=140mx6m			
7	1371	Ulita Orbeni	Acrasmaritei C.; L=80mx 6m			
8	1371	Ulita Orbeni	Spre brutarie; L=180mx 6m			
9	1371	Ulita spre Scurta	L=160m; l=6m			
10	1371	Ulita Orbeni	Caldararu Aurel L=80mx 4m			
11	1371	Ulita Orbeni	Matrache- Spataru; L=80mx l=4m			
12	1371	Ulita Orbeni	Untea Vasile; L=260mx l=4m			
13	1371	Ulita Orbeni	Galatanu Valer; L=120mx l=4m			
14	1371	Ulita Orbeni	Paduraru Ion; L=70mx l=4m			
15	1371	Ulita Orbeni	Obreja Gh.; L=270mx l=4m			
16	1371	Ulita Orbeni	Ariton Ion; L=200m x l=4m			
17	1371	Ulita Orbeni	Paduraru A. Gh.; L=360m x l=4m			
18	1371	Ulita Orbeni	Ghinifa Pavel; L=250m x l=4m			
19	1371	Ulita Orbeni	Adjudeanu Iftie ; L=250m x xl=4m			
20	1371	Ulita Orbeni	Simion Costica ; L=130m x l=4m			
21	1371	Ulita Orbeni	Dinescu Costica ; L= 200mx l=4m			

0	1	2	3	4	5	6
22	1371	Ulita Orbeni	Badirca Ion; L=150m x l=4m			
23	1371	Ulita Orbeni	Sumanaru Zamfira; L=800m x l=4,5m			
24	1371	Ulita Orbeni	Duhalmu Costica; L=280m x l=3,5m			
25	1371	Ulita Orbeni	Marin Iordache; L=150m x l=3,5m			
26	1371	Ulita Orbeni	Zgaroi Neculai; L=110m x l=4m			
27	1371	Ulita Orbeni	Stanescu I.; L=160m x l=3,5m			
28	1371	Ulita Orbeni	Fain; L=1,320km x l=4m			
29	1371	Ulita Orbeni	Chelmuș Stefan; L=520m x l=4m			
30	1371	Ulita Orbeni	Ilfimie Costica; L=100m x l=4m			
31	1371	Ulita Orbeni	Titu Vasile; L=1,7km x l=4m			
32	1371	Ulita Orbeni	Biserica; L=200m x l=4m			
33	1371	Ulita Orbeni	Boloboc Gh.; L=80m x l=3,5m			
34	1371	Ulita Orbeni	Zamfir Costica- Zamfir Ion; L=450m x l=4m			
35	1371	Ulita Orbeni	Moraru Neculai; L=110m x l=3,5m			
36	1371	Ulita Orbeni	Pruteanu- Alecut; L=520m x l=4m			
37	1371	Ulita Scurta	Craciun- Radu; L= 450m x l=4m			
38	1371	Ulita Scurta	Minoliu Eugen; L= 120m x l=4m			
39	1371	Ulita Scurta	Chitic; L= 160m x l=4m			
40	1371	Ulita Scurta	Bruma Vasile; L= 160m x l=4m			
41	1371	Ulita Scurta	Sumanaru Gh.; L= 120m x l=4m			
42	1371	Ulita Scurta	Baracianu Dumitru; L=120m x l=4m			
43	1371	Ulita Scurta	Drimba -sus-Filote; L=100m x l=4m			
44	1371	Ulita Scurta	Cornea Costache; L= 50m x l=5m			
45	1371	Ulita Scurta	La Melinte; L= 80m x l=4m			
46	1371	Ulita Scurta	La Neagu; L=50 x 5m			
47	1371	Ulita Scurta	Degeratu Cristea; L=120 x 5m			
48	1371	Ulita Scurta	Rusu Costica; L= 90m x 4m			
49	1371	Ulita Scurta	Nae Titu; L=90m x 4m			
50	1371	Ulita Scurta	Cretu (biserica); L=400m x 6m			
51	1371	Ulita Scurta	Biserica Alba; L= 80m x 5m			
52	1371	Ulita Scurta	Chitic Nuta; L= 100m x 5m			
53	1371	Ulita Scurta	Cighir Valeriu; L= 290m x 4m			
54	1371	Ulita Scurta	Olaru; L= 100m x 4m			
55	1371	Ulita Scurta	Morarasu Teofil; L=150m x 4m			



0	1	2	3	4	5	6
56	1371	Ulita Scurta	Dumitru Maria -Cimiriir; L=120m x 4m			
57	1371	Ulita Scurta	Botezatu Gh.; L= 110m x 4m			
58	1371	Ulita Scurta	Virianas Iorgu; L= 80m x 4m			
59	1371	Ulita Scurta	Sandu; L= 50m x 4m			
60	1371	Ulita Scurta	La Budescu Ioni; L=40m x 4m			
61	1371	Ulita Scurta	La Nechifescu; L=80m x 4m			
62	1371	Ulita Scurta	Drimba Iulian; L= 50m x 4m			
63	1371	Ulita Scurta	Morarasu Mihai; L=750m x 6m			
64	1371	Ulita Scurta	Grecea Neculai; L= 80m x 4m			
65	1371	Ulita Scurta	Bontoi Gh.; L= 100m x4m			
66	1371	Ulita Scurta	Damian; L= 50m x 4m			
67	1371	Ulita Scurta	Drum tiganese spre padure; L=700m x 4m			
68	1371	Ulita Scurta	Ulita Dragan; L=300m x4m			
69	13172	Podet Scurta / dale beton	Punct Manoliu Eugen, L=6m, l=1,25m			
70	13172	Podet Scurta / dale beton	Punct Rusu Iordache, L=6m, l=1,25m			
71	13172	Podet Scurta / dale beton	Punct Virilanaş Iorgu, L=6m, l=1,25m			
72	13172	Podet Scurta / dale beton	Punct Izvoran Ion, l=6m, l=1,25m			
73	13172	Podet Scurta / dale beton	Punct Solomon Ion, L=6m, l=1,25m			
74	13172	Podet Scurta / dale beton	Punct Manoliu Eugen, L=6m, l=1,25m			
75	13172	Podet Scurta / dale beton	Punct Pescaru, L=6m, l=1,25m			
76	13172	Podet Scurta / dale beton	Punct Circei Gh.; L=6m, l=1,25m			
77	13172	Podet Scurta / dale beton	Punct Iordache, L=6m, l=1,25m			
78	13172	Podet Orbeni / tubulat	Punct Furdul Vasile, L=6,5m, l=1,25m			
79	13172	Podet Orbeni / tubulat	Punct Craciun Ion, L=7m, l=1,25m			
80	13172	Podet Orbeni / dale beton	Punct Marin Iordache, L=7m, l=1,25m			
81	13172	Podet Orbeni / dale beton	Punct Prepelita Aurel, L=7m, l=1,25m			
82	13172	Podet Orbeni / tubulat	Punct Chermus Gh., L=7m, l=1,5m			
83	13172	Podet Orbeni / tubulat	Punct Chermus Enache, L=7m, l=1,5m			
84	13172	Podet Orbeni / tubulat	Punct Matasaru, L=7m, l=1,5m			
85	13172	Podet Orbeni / tubulat	Punct Cazah Duhalmu., L=6m, l=1,5m			
86	13172	Podet Orbeni / tubulat	Punct Barbuta., L=6m, l=1,5m			
87	13172	Podet Orbeni / tubulat	Punct Dunava, L=6m, l=1,5m			
88	13172	Podet Orbeni / dale beton	Punct la Grajd, L=7m, l=1,5m			
89	13172	Podet Orbeni / dale beton	Punct la Gardul viilor, L=7m, l=1,5m			



0	1	2	3	4	5	6
90	13172	Podet Orbeni / beton	Punct Duma Anica, L=11m, l=7m			
91	13172	Podet Orbeni / beton	Punct Vadu Chiritei, L=12m, l=7m			
92	13172	Podet Orbeni / beton	Punct Poisa pe DC 107, L=7m, l=6m			
93	13172	Pod Scurta / beton	Punct Chiorcea, L=6m, l=1,5m			
94	13172	Pod Scurta / beton	Punct Cighir, L=10m, l=3,5m			
95	13172	Pod Scurta / beton	Punct Biserica Alba, L=6m, l=3,0m			
96	13172	Pod Scurta / beton	Punct Grecea Neculai, L=6m, l=3,0m			
97	13172	Pod Scurta / beton	Punct Chitice, L=6m, l=2,5m			
98	13172	Pod Scurta / beton	Punct Damian, L=6m, l=2,5m			
99	13172	Pod Scurta / beton	Punct Ursu Ion, L=7m, l=2,5m			
100	13172	Pod Scurta / beton	Punct Martis, L=8m, l=3m			
101	1.8.1.	Puț apă Orbeni (beton)	Punct barăci	1991	1.927.058	
102	1.8.11	Rezervoare înmagazinare a apei	Deal Orbeni, 2 buc.	1991		
103	1.8.6.	Conductă de aducțiune și distribuție a apei din oțel	Orbeni, L=2 km, diam.=100 ml	1991		
104		Parc Primărie - vecinătăți:	S=3000 mp; N= Chelmuș Costică; S=D.C.; E=FEDERALCOOP; V=Cămin cultural	1962		
105	1.6.4.	Clădire Primărie parter teren aferent =3000mp	Sat Orbeni, centru civic,360mp	1948	160.480	
106	1.6.4.	Clădire Primărie veche parter teren aferent =500mp	Sat Orbeni, centru ,300mp	1925	53.900	
107	1.6.2.	Clădire fosta casa nasteri, parter, teren aferent= 300mp	Sat Scurta Biserica, 260mp	1925	46.000	
108	1.6.2.	Sala festivitat, parter,teren aferent=200mp	Sat Scurta centru, 200mp	1980	225.750	
109	1.6.2.	Camion cultural parter, teren aferent=100mp	Sat Orbeni centru civic, 320mp	1951	449.298	
110	1.6.2.	Scoala nr. 1 P+1, caramida,teren aferent scolii 12.360mp	Loc. Orbeni, centru civic,570mp	1975	160.480	
111	1.6.2.	Scoala nr. 2 Orbeni, teren aferent=200mp,parter + caramida	Loc. Orbeni, 252mp	1956	170.000	
112	1.6.2.	Scoala veche, parter, caramida, teren aferent=0	Loc. Orbeni, 366mp	1918	80.000	

0	1	2	3	4	5	6
113	1.6. 2.	Scoala nr. 1, parter, caramida, teren afereat=3234	Loc. Scurta, 732mp	1970	532.000	
114	1.6. 2.	Scoala veche, parter, caramida, teren afereat=1000mp	Loc Scurta, 320mp	1910	157.000	
115	1.6. 2.	Gradinita nr. 1 parter, caramida	Loc. Scurta, 122mp	1910	25.000	
116	1.6. 2.	Scoala nr. 2. Paianța, parter	Loc Scurta 137mp(teren afereat 373mp	1957	40.000	
117	1.6. 2.	Scoala nr. 3 Scurta, parter, caramida	Loc. Scurta, 100mp, teren afereat 200mp	1957	30.000	
118	1.6. 2.	Dispensar medical parter, caramida, teren afereat= 600mp	Loc Orbeni, centru civic, 200mp	1976	100.000	

PREȘEDINTE,

POPA COSTACHE

MEMBRI,

GHINITA GETA
FANTU VIOREL
DONEA LEONTINA
DEGERATU MARILENA

ROMANIA
JUDETUL BACAU
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ORBANI

Copie la
cu originalul

HOTARARE

cu privire la aprobarea inventarului bunurilor care
alcatuiesc domeniul public al comunei Orbani, judetul
Bacau.

Consiliul local al comunei Orbani, judetul Bacau;
Avand in vedere Legea nr.213/1999 privind proprietatea
publica si regimul juridic al acesteia;
Avand in vedere Hotararea Guvernului nr.548/1999;
In temeiul art.28 din Legea administratiei publice locale
nr.69/1991, republicata;

HOTARASTE :

Art.1.- Sa aproba inventarul bunurilor care alcatuiesc
domeniul public al comunei Orbani, conform anexelor ce fac parte
integranta din prezenta hotarare.

Art.-2- Primarul va asigura ducerea la indeplinire
prezentei hotarari.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
MARIN IORDACHE

Nr.26
din 29.11.1999.



JUDETUL BACAU

COMUNA ORBANI

Comisie specială pentru întocmirea
inventarului bunurilor care aparțin
domeniului public al comunei Orbanii

Inusărit de Consiliul local
prin Hotărârea nr. 26/1996
PRIMARUL COMUNEI ORBANI



INVENTARIUL

bunurilor care aparțin domeniului public al comunei ORBANI

SECȚIUNEA I

Bunuri imobile

Nr. crt.	Codul de clasificare (1)	Denumirea bunului (2)	Alimentația de identificare (3)	An dob. sau după caz al dării în folosință	Val de inventar (4)	Situ. după dob. (5)
----------	--------------------------	-----------------------	---------------------------------	--	---------------------	---------------------

0. 1. 2. 3. 4. 5. 6.

1.	1371 1372	DC 109 Orbanii-Parave	L=5.9 Km l= 9 m			
----	--------------	-----------------------	--------------------	--	--	--

2.	1371	DC 107 Orbanii- Valea -84m2	L=1.550 Km l= 9 m			
----	------	--------------------------------	----------------------	--	--	--

3.	1371	DC 108 Scurta	L=0.1 Km X=80m l= 9 m			
----	------	---------------	--------------------------	--	--	--

4.	1371	DC local Orbanii	Da la Primărie Valea Orbanii L=4.400 l=9 m			
----	------	------------------	--	--	--	--

5.	1371	Ulița administrației	Dale Opres Vasile la Centru Gheorghiu L=20m X l= 9 m			
----	------	----------------------	--	--	--	--

6. 1371 Ulati Ordon

1371 Ulati Ordon

1371 Ulati Ordon

1371 Ulati Ordon

1371 Ulati Ordon

1371 Ulati Ordon

1371 Ulati Ordon

1371 Ulati Ordon

1371 Ulati Ordon

1371 Ulati Ordon

1371 Ulati Ordon

1371 Ulati Ordon

1371 Ulati Ordon

1371 Ulati Ordon

1371 Ulati Ordon

1371 Ulati Ordon

1371 Ulati Ordon

1371 Ulati Ordon

1371 Ulati Ordon



WILLIAM L. COLEMAN
WILLIAM L. COLEMAN

1865

附錄一

Classification

10-10-68

[illegible]

Figure 1

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 84

[illegible][illegible]

1. *Chlorophyll a* (Chl a) is the primary photosynthetic pigment in most plants and algae. It is a green pigment that absorbs light energy in the blue-violet and red-orange regions of the visible spectrum.

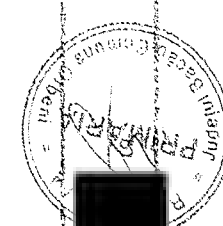
45750 11 25 14

[illegible][illegible]

Miss Mary Ann

23

111





6.

3.

4.

3.

RUSA GENTLES

L = 90 M X 4 M

Age 18th

L = 90 M X 5 M

Cvetu (Disarles)

L=400 M X 6 M

Disarles Alas

L=80 M X 5 M

Chitio Maje

L=100 M X 5 M

Cigbir Valeriu

L=290 M X 4 M

Olara

L=100 M X 4 M

Mor Irangu Paofil

L=150 M X 4 M

Dumitru Maric-Omitir

L=120 M X 4 M

Potazatu Gheorgha

L=110 M X 4 M

Virlanag Iorgu

L = 80 M X 4 M

Sendu

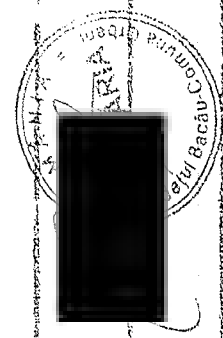
L = 50 M X 4 M

L^o Budasen Ion

L=80 M X 4 M

Lq Nchirrescu

L=80 M X 4 M



I

6.

5.

4.

3.

2.

1.

| | | | | |
|-----|-------|--------------|--------------------------|-------------------|
| 62. | 1371 | Ulita Scurta | Drămbă Ilia | L=50 m x 4 m |
| 63. | | | Morărașu Mihai | L=750 m x 6 m |
| 64. | | | Grăsea Neculai | L=80 m x 4 m |
| 65. | | | Bontoi Gheorghe | L=100 m x 4 m |
| 66. | | | Dănilă | L=50 m x 4 m |
| 67. | | | Drum Șigănuș spre pădure | L=700 m x 4 m |
| 68. | | | Ulita Drăgan | L=100 m x 4 m |
| 69. | 13172 | Podul Scurta | punct Masolin Fugan | L=6 m ; l=1,25 m. |
| 70. | 13172 | Podul Scurta | punct Rău Iordache | L=6 m ; l=1,25 m. |
| 71. | | | punct Virilănuș Iorgu | L=6 m ; l=1,25 m. |
| 72. | | | punct Izvoare Ion | L=6 m ; l=1,25 m. |
| 73. | | | punct Solomon Ion | L=6 m ; l=1,25 m. |
| 74. | | | punct Rău Gheorghe | L=6 m ; l=1,25 m. |
| 75. | | | | |





13172 Punct Scurta

baton dalat L=6 m; l=1,25 m.

punct Iordache

L=6 m; l=1,25 m.

punct Furduz Vasile

L=6,5 m; l=1,25 m

punct Grigoriu Ion

L=7 m; l=1,25 m.

punct Marin Iordache

L=7 m; l=1,25 m.

punct Popelita Aurel

L=7 m; l=1,25 m.

punct Chelaru Georgea

L=7 m; l=1,50 m

punct Chelaru Georgea

L=7 m; l=1,50 m.

punct Zlatasaru

L=7 m; l=1,50 m

punct Casan Baboianu

L=6 m; l=1,50 m.

punct Barbuta

L=6 m; l=1,50 m.

punct Barbuta

L=6 m; l=1,50 m.

punct Barbuta

L=6 m; l=1,50 m.

punct Barbuta

L=6 m; l=1,50 m.



90. 13172

Pod Grăbani

beton

punct Duna Arica

L=11 m; l=7 m.

91.

Pod Orband

beton

punct Vedul Chiriac

L=12 m; l=7 m.

92.

beton

punct Moisă pe DC 107 A

L=7 m; l=6 m;

93.

Pod Seurta

beton

punct Chiercag

L=6 m; l=5 m

94.

beton

punct Căghir

L=10 m; l=3,5 m

95.

beton

punct Biserica Alba

L=6 m; l=3 m.

96.

beton

punct Grăcag Neaculni

L=6 m; l=3 m;

97.

beton

punct Chitic

L=6 m; l=2,50 m

98.

beton

punct Damian

L=6 m; l=2,50 m.

99.

beton

punct Ursu Ion

L=7 m; l=2,50 m.

100.

beton

punct Mertis

L=8 m; l=3 m

101.

Put apă Orband

punct Bărăci

1991



1

2

3

4

5

6

| | | | | | | |
|-----|--------|---|--|-----------------|---------|--------------------------------|
| 02. | 1.8.11 | Rezervoare immagazinare
a apei | Deal Orbeni | 1991 | - | Proprietate Cons-
liu Local |
| 03. | 1.8.6 | Conducta de aductiune
si distributie a apei
din otel | Orbeni
1-2 km
Diam.100 ml | 1991 | - | Proprietate Cons-
liu Local |
| 04. | | Parc Primarie
Vecinatati ; | S = 3000 mp
W Chelms C Costica
E FEDERALCOOP
V Camin Cultural | S = D.C
1962 | - | Proprietate Cons-
liu Local |
| 05. | 1.6.4 | Cladire primarie
Parter;
teren aferent = 3000 mp | Sat Orbeni
Centru Civic
360 mp | 1948 | 160.480 | Proprietate Cons-
liu Local |
| 06. | 1.6.4 | Cladire primarie
veche parter
teren aferent=500 mp | Sat Orbeni
Centru
300 mp | 1925 | 53.900 | Proprietate Cons-
siu Local |
| 07. | 1.6.2 | Cladire fost casa
nasteri ywx parter
teren aferent = 300 mp | Sat Seurta
Biserica
260 mp | 1925 | 46.000 | Proprietate Cons-
liu Local |
| 08. | 1.6.2 | Sala festivitati
parter
teren aferent = 0 | Sat Seurta
Centru
200 mp | 1980 | 225.750 | Proprietate Cons-
liu Local |
| 09. | 1.6.2 | Camin Cultural
parter
teren aferent = 1130 mp | Sat Orbeni
Centru Civic
368 mp | 1951 | 449.298 | Proprietate Cons-
liu Local |

Copie cu
cu original



-// -

0. 1. 2. 3. 4. 5. 6.

110 1.6.2 Scoala nr.1 Loc. Orbeni 1975 160.480

centru civic
P + 1 cărămidă 570 m.p.

teren aferent scoli 12.360 m.p.

111 1.6.2 Scoala nr.2 Orbeni Loc. Orbeni 1956 170.000

teren aferent 200 m.p. 252 m.p.
parten cărămidă

112 1.6.2 Scoala veche Loc. Orbeni 1918 80.000

parte cărămidă
teren aferent = 0

113 1.6.2 Scoala nr.1 Scurta Loc. Scurta 1970 532.000

parten - cărămidă
732 m.p. teren
aferent = 3234 mp

114 1.6.2 Scoala veche Loc. Scurta 1910 157.000

parten - cărămidă
320 mp teren
aferent = 1000 mp

115 1.6.2 Grădinița nr.1 Loc. Scurta 1910 25.000

parten - cărămidă

116 1.6.2 Scoala nr.2 Loc. Scurta 1957 40.000

parten
paianța 137 m.p. (teren
aferent 373 mp

117 1.6.2 Scoala nr.3 Scurta Loc. Scurta 1957 30.000

parten - cărămidă
100 mp teren
aferent 200 m.p.

118 1.6.2 Dispensar medical Loc. Orbeni 1976 100.000

parten - cărămidă
teren aferent 600 mp



RAPORT DE EVALUARE nr. 145

Beneficiar raport: Comuna Orbeni Destinatari: Comuna Orbeni
 Proprietate Evaluata: Dispensar medical
 BACAU, ASAU, Comuna Orbeni, sat Scurta

Data evaluarii: 30.04.2021 / Curs la data evaluarii: 4,927 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 8

FISA NR. 1 - Dispensar medical - C1

| Nr. crt. | Simbol | Descriere element constructiv | Comentariu | UIM | Stare Fizica | Cantitate | Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM) | Cost de nou constructie (lei fara TVA) | Grad realizare (%) | Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA) | Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA) | Sursa inf. | Pag. |
|------------|--------------|--|------------|---------------------|--------------|-----------|---|--|--------------------|--|--|------------|------|
| Index | 1 | 2 | 2A | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 = 5 x 6 | 8 | 9 = 7 x 8 / 100 | 10 = 7 - 9 | 11 | 12 |
| 1 | INVTL | Invelitoare tabla LINDAB pe sarpana din lemn ecarisat; include si costul igheaburilor si burlanelor din tabla Lindab | | mp acoperis | B | 255 | 350,53 | 89.385,15 | 100,00 | 89.385 | 0 | 1 | 35 |
| 2 | ELINGR | Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi | | mpAd | B | 255 | 114,79 | 29.271,45 | 100,00 | 29.271 | 0 | 1 | 37 |
| 3 | INCCONV | Incalzire cu convectoratoare | | mpAd | B | 255 | 122,40 | 31.212,00 | 100,00 | 31.212 | 0 | 1 | 37 |
| 4 | CHFOBO | Chiuvela fonta + baterie amestec (sanitare obisnuite) | | ansamblu | B | 5 | 1.199,31 | 5.996,55 | 100,00 | 5.997 | 0 | 1 | 37 |
| 5 | LAVWC | Lavoar + WC (obisnuite) | | ansamblu | B | 3 | 1.565,83 | 4.697,49 | 100,00 | 4.697 | 0 | 1 | 37 |
| 6 | 8ZIDCAR24PFS | Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 24 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei. | | mpAd | B | 255 | 857,46 | 218.652,30 | 100,00 | 218.652 | 0 | 1 | 17 |
| 7 | FCV1 | Fundatie beton simplu, cuzineti armati 0,40 x 1,0 | | Ac zona fara subsol | B | 255 | 357,79 | 91.236,45 | 100,00 | 91.236 | 0 | 1 | 11 |
| 8 | FOBFS | Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuieli tip strop) | | mpAd | B | 255 | 1.308,81 | 333.746,55 | 100,00 | 333.747 | 0 | 1 | 35 |
| TOTAL FISA | | | | | | | | | | 804.198 | 804.198 | 0 | |

12
10

Note:

- **Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6)** este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii
- **Sursa informatiei:** 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 - COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI DE BIROURI ȘI CLĂDIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu
- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2020-2021) - **www.kosturi.ro** - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator