

**HOTARAREA NR. 31**  
**din data de 31 mai 2017**

**privind aprobarea Raportului de evaluare pentru Căminul cultural Peceiu**

**Consiliul Local al comunei Bănișor întrunit în ședința ordinară din data de 31.05.2017**

**Având în vedere:**

- expunerea de motive nr 3524 din 30.05.2017 a primarului comunei Bănișor;
- raportul de specialitate nr. 3523 din 30.05.2017 a viceprimarului;
- avizul nr. 3530 din data de 31.05.2017 a comisiei de specialitate;
- prevederile art.21 alin.(1) lit.a) din Legea 98/2016 privind achizițiile publice;
- raportul de evaluare întocmit de S.C SEPTEVAL SRL Zalau, prin ing. Pop Septimiu;
- prevederile Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică
- prevederile art. 36, alin.(1) și alin. (9) și art. 123 alin. (1) din Legea Administrației Locale nr. 215/2001, republicat, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45 alin (1) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

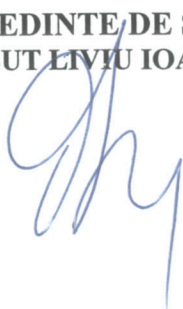
**Art.1.** Se aprobă Raportul de evaluare întocmit de S.C SEPTEVAL SRL Zalau, prin ing. Pop Septimiu, prevăzut în anexa nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează primarul comunei Bănișor.

**Art. 3** Prezenta hotărâre se comunică la:

- Primarul Comunei Banisor
- Cultul Greco-catolic ;
- Prefectul Județului Sălaj
- Dosar hotărâri.

**PREȘEDINTE DE SEDINȚA,  
BUT LIVIU IOAN**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR DELEGAT,  
FANCA VIORICA**



# RAPORT EVALUARE CAMIN CULTURAL

COMUNA BANISOR , sat PECEI nr. 136 ,jud.  
Salaj

EXPERTI TEHNICI

ing. POP SEPTIMIU

ing. PADUREAN GREGORIU



Prezentul Raport de evaluare este Confidential si se va putea utiliza numai in scopul in care a fost elaborat.

S.C. Septeval SRL Zalau  
Str. Octavian Goga nr.4  
Tel. 0741/0604060  
CUI : RO21732920  
Nr. Reg. Comertului Salaj  
J31/397/2007

**RAPORT DE EVALUARE  
CAMIN CULTURAL PECEIU nr. 136**



**Evaluatori :**

**Pop Septimiu - membru al Corpului Expertilor Tehnici din  
Romania - Legitimatia 11/2012**

**Padurean Gregoriu – evaluator A.N.E.V.A.R  
-Legitimatia nr. 14948**

Prezentul Raport de evaluare este Confidential si se va putea utiliza numai in scopul in care a fost elaborat.



*Padurean Gregoriu*  
- 2 -



## REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.

### BUNURI EVALUATE

**Obiectul evaluarii** il constituie stabilirea valorii de piata a terenului identificat la poz. 108 a Cartii Funciare a loc. Peceiu la nr. topo : 372-4/a si unei parti din cladirea Caminului cultural situat in loc. Peceiu nr.136 amplasat pe acest teren . Partea de constructie evaluata este proprietatea Parohiei Greco - Catolice Peceiu . Restul de constructie , care nu se evalueaza , este proprietatea Comunei Banisor , sat. Peceiu , jud. Salaj.

### **Metodologia evaluarii :**

Baza evaluarii o constituie stabilirea valorii de piata pentru toate bunurile evaluate . Deoarece in zona loc. Banisor – Peceiu nu am putut identifica tranzactii de proprietati similare sau asimilabile am procedat in modul urmator :

- Constructia s-a evaluat utilizand abordarea prin Metoda costului de inlocuire net
- Terenul a fost evaluat prin comparatia directa cu oferte de vanzare a unor terenuri , oferte din judetul Salaj preluate de la agentii imobiliare.
- Valoarea proprietatii evaluate a rezultat prin insumarea celor doua valori , teren si constructie.

### **Concluzii : Valoarea de piata a proprietatii evaluate , constructie si teren , este la data prezenta de 47.592 lei.**

Prezenta valoare este o opinie si reflecta parerea evaluatorilor rezultata in urma calculelor si studiului pietii imobiliare a judetului Salaj.

Calculul au fost conduse in Anexele atasate prezentului Raport de evaluare.

Valorile de piata stabilite pentru bunurile care apartin domeniului public al comunei Banisor NU au incluse TVA deoarece tranzactiile comparabile sau ofertele au fost preluate fara TVA

- Cursul de schimb , lei/euro, utilizat este 4.534 lei/euro .

### **CERTIFICAREA EVALUATORILOR ,**

Proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare a fost inspectata de subsemnatii si evaluata avand in vedere cadrul de reglementare , baza , instructiunile , ipotezele si conditiile limitative mentionate , fara a avea o relatie particulara cu clientul sau un alt interes actual sau de perspectiva fata de proprietatile evaluate . Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori , solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au un interes legat de client , iar renumerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei anumite solicitari . In aceste conditii ne asumam responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in raportul de evaluare .

Pregatirea profesionala si cea specifica pentru evaluari : Inginer constructor , respectiv inginer mecanic , pregatire specifica pentru evaluari - curs de pregatire in domeniul metodelor de evaluare a activelor imobile, mobile si intreprinderilor .

Prezentul Raport de evaluare este Confidential si se va putea utiliza numai in scopul in care a fost elaborat.



de pregătire în domeniul metodelor de evaluare a activelor imobile, mobile și întreprinderilor .

Afilieră la organizații profesionale : Pop Septimiu - membru al Corpului Expertilor Tehnici din România – Filiala Salaj cu legitimația nr. 11/2012 iar Padurean Gregoriu membru ANEVAR , posesor al Legitimației 14948.

## **I. PREMISELE REEVALUĂRII**

### **1. Ipoteze speciale și condiții limitative**

Subsemnatii Pop Septimiu, membru al Corpului Expertilor Tehnici din România – Filiala Salaj cu legitimația nr. 11/2012, jud. Salaj și Padurean Gregoriu –membru ANEVAR am întocmit prezentul Raport de evaluare în baza Contractului de prestări servicii cu nr.2657 din 27.04.2017 , încheiat între Comuna Banisor , în calitate de achizitor și S. C. Septeval SRL în calitate de prestator de servicii.

Raportul este valabil numai în ansamblul său și nu pe părți, este confidențial, nu poate fi utilizat ( în întregul său , parțial , sau proporții rezultate din el sau alte aspecte reieșite din raport ) de către client în alte scopuri și nu poate fi dat publicității

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu normele de evaluare ANEVAR.

Evaluarea s-a bazat pe datele și informațiile provenite din actele și documentațiile puse la dispoziție de către client , considerate a fi autentice , precum și pe cele rezultate din inspecția la fața locului .

Evaluatorul nu a verificat în mod special autenticitatea actelor și documentațiilor prezentate și nu s-au făcut alte investigații privind statutul juridic al bunurilor evaluate .

În baza actelor , datelor și documentațiilor puse la dispoziție de către client bunul a fost considerat , în procesul evaluării , ca fiind lipsit de sarcini .

Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a bunului evaluat .

Relativ la problemele de mediu se presupune că bunul evaluat este în concordanță cu reglementările privind mediul înconjurător și raportul de evaluare s-a întocmit în ipoteza că nu există contaminare .

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici fizici și de altă natură , care pot apărea ulterior evaluării și care pot modifica valorile bunului , față de opiniile și rezultatele prezentate în raportul de evaluare .

**Ipoteze și condiții limitative specifice**

Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice .

Se presupune că se pot obține sau reînnoi toate autorizațiile , certificatele  
Prezentul Raport de evaluare este Confidențial și se va putea utiliza numai în scopul în care a fost elaborat.

de funcționare sau alte aprobări necesare pentru utilizarea potențială pe care se bazează metodele de evaluare aplicate în cadrul raportului.

Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății , subsolului terenului , sau după caz ale structurii construcției , care ar avea ca efect o valoare diferită de cea evaluată pe baza aspectelor constatate de către evaluator , prin parcurgerea etapelor de verificare a documentelor și de inspecție la fata locului .

În cadrul evaluării nu s-au efectuat studii geotehnice ale terenului proprietății și respectiv nu a fost expertizată clădirea din punctul de vedere al structurii de rezistență, considerând actele , datele și documentațiile puse la dispoziție de către beneficiar ca fiind surse de încredere.

## **2. Baza de reevaluare. Tipul valorii estimate**

Baza evaluării este *valoarea de piață* determinată conform Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS1), definită ca fiind *suma estimată, pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Metodologia și etapele parcurse în procesul de evaluare sunt conforme cu **Standardele de practica în evaluarea proprietății imobiliare GN1**

### Abordarea evaluării

În prezentul raport de evaluare este utilizată abordarea prin costuri.

## **4. Data estimării valorii**

Data evaluării este de 28.04.2017

Data raportului de evaluare este 28.04.2017

## **5. Inspecția proprietății**

Inspecția proprietății s-a făcut personal de către evaluatori, în data de 26.04.2017.

## **8. Sursele de informații utilizate**

În vederea elaborării evaluării de față, evaluatorii au folosit următoarele surse de informații:

a) documente puse la dispoziție de către solicitantul evaluării

b) informații directe despre oferte de tranzacții independente pe raza județului

Salaj.,

-Catalogul pentru reevaluarea clădirilor și construcțiilor administrative - Catalog de reevaluare nr. 124 –Ed.1964 , fisele 8A,8B, 8C

-Normativ P 135/1999 privind coeficienții de uzură fizică la construcții, anexele 34 și 45;

-Indicii de actualizare a clădirilor și construcțiilor speciale prin metoda valorii de înlocuire (catalog cu prețuri 1965) publicați în Buletinul Corpului Expertilor Tehnici din România nr.136 – editia februarie 2017.

Prezentul Raport de evaluare este Confidential și se va putea utiliza numai în scopul în care a fost elaborat.

## II. PREZENTAREA DATELOR

Toate calculele au fost conduse in anexe separate pe fiecare tip de bun imobil intocmindu-se tabele centralizatoare pentru bunurile imobile.

### **1. Analiza pietei imobiliare pentru constructii .**

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane fizice , juridice care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.Participantii la aceasta piata schimba drepturile de proprietate , de regula , contra bani.

La data prezenta piata imobiliara este in continuare stagnata fiind la cota cea mai de jos posibila.

### **Abordarea prin costuri**

Abordarea prin **Metoda costului de reconstructie** depreciat presupune ca la valoarea de piata a terenului sa se adauge costul de reconstructie depreciat al constructiilor aflate pe acel teren.

**Valoarea cladirii** este determinata prin stabilirea costului actual din care se deduce deprecierea totala care este formata **Deprecierea fizica** (Gu) , **Deprecierea functionala** (Df) si **Deprecierea economica** (De)

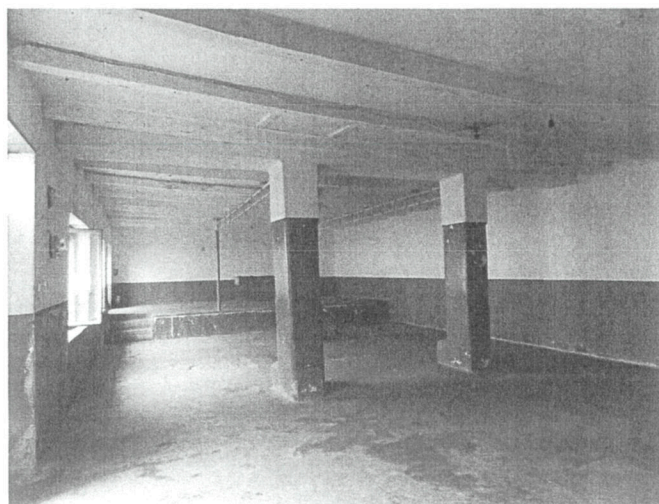
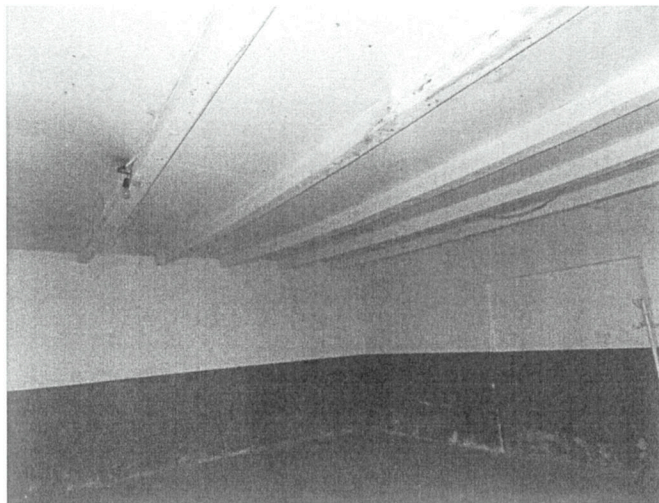
În cadrul abordării evaluării prin cost, am stabilit costul de înlocuire al clădirii, care reprezintă costul estimat pentru a construi, la prețurile curente, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale, normative, arhitectură și planuri actualizate. De asemenea s-a cautat stabilirea unor valori de circulație pentru bunurile imobile ,cu caracter special ,cat mai aproape de realitate.

### **Concluzii rezultate in urma vizitei pe teren.**

Constructia evaluata a fost edificata intre cele doua razboaie mondiale. Nu am putut identifica anul construirii. La data prezenta starea tehnica a constructiei este satisfacatoare , cladirea prezentand importante degradarii.Characteristicile spatiului evaluat sunt dupa cum urmeaza :

- $Sc = 21 \text{ m} \times 8.45 \text{ m} = 177.45 \text{ mp}$
- $Su = 20 \times 7.45 = 149 \text{ mp}$
- Regim de inaltime : P
- H interior = 2.82 m
- Invelitoarea din tigla ceramica este deteriorata pe alocuri fiind veche si exfoliata pe zone intinse.
- Sarpanta din lemn are un inalt grad de uzura , riglele din lemn fiind partial putrezite- a se vedea fotografia atasata.
- Tavanul din lemn trebuie inlocuit – a se vedea fotografia atasata.
- Ferestrele din lemn cuplat si usile necesita inlocuire.
- Pardoselile din beton sunt deteriorate.
- Tencuielile interioare sunt partial degradate.

Prezentul Raport de evaluare este Confidential si se va putea utiliza numai in scopul in care a fost elaborat.



Prezentul Raport de evaluare este Confidential si se va putea utiliza numai in scopul in care a fost elaborat.



## Reconcilierea valorilor

Valoarea cladirii rezultata prin abordarea prin costuri :32637 lei – cf. Anexa nr. 1  
Valoare teren rezultata prin abordarea prin comparatia vanzarilor : 14955 lei  
Valoare proprietate : 47592 lei

## Calificările evaluatorilor

Evaluatorul Pop Septimiu este membru al Corpului Expertilor Tehnici din Romania , posesor al Legitimatiei nr. 11/ 2012 .

Evaluatorul Padurean Gregoriu este membru ANEVAR posesor al Legitimatiei nr. 14948 .

Evaluatorii au urmat seminariile de pregatire continua Standarde Internationale de Evaluare , D06 si Raport de evaluare , Raport de verificare , D07.

## 2. Declarația de conformitate

Prezentarea faptelor din raport este corectă și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorilor. Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în raport.

Evaluatorii nu are nici un interes asupra proprietății evaluate si onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului.

Evaluatorii au inspectat personal proprietatea și nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu i-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul Deontologic și cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS 1).

Zalau , mai , 2017

Evaluatori :

Ing. Pop Septimiu

Ing. Padurean Gregoriu



Prezentul Raport de evaluare este Confidential si se va putea utiliza numai in scopul in care a fost elaborat.

1. **Obiectul evaluarii:** Cladire P situata in loc. Peceiu , nr. 133/A , jud. Salaj

1.1.3. Suprafata construita desfasurata(mp) 177,45

1.1.4. Numar nivele: P

infrastructura:	fundatii continue din piatra sub ziduri
suprastructura:	pereti din zidarie de caramida
plansee:	lemn ,
acoperis:	acoperis sarpanta lemn
invelitoare	tigla ceramica deteriorata
finisaj exterior:	tencuieli driscuite
finisaj interior	tencuieli driscuite
pardoseli:	beton brut
tamplarie:	lemn ,
electrice de iluminat:	incandescent
sanitare:	fara
incalzire:	fara

**1.2. Stabilirea elementelor de calcul:**

Suprafata desfasurata Sd (mp): 177,45  
 Inaltimea nivel (m): 2,82

**1.3. Calculul valorii de inlocuire la nivelul 01.01.1965**

a) Valoarea unitara lei/mp Sd: Catalog reevaluare 118 , fisa 3

Constructii:	760,00
Instalatii electrice:	26,00
instalatii incalzire centrala	0,00
Instalatii sanitare:	0,00

b) Termeni de corectie pentru:

lipsa incalzire	-30,00
invelitoare degradata	-28,00
sarpanta deteriorata	-35,00
<b>Valoarea totala (lei)</b>	<b>693,00</b>

**2. Actualizarea valorii de inlocuire la nivelul an 2015**

2.1. Indici de actualizare pentru subgrupa 15 A

2.2. **Valoarea indicelui total de actualizare:**

K Buletin Tehnic CET nr. 136/2016 11415

**2.3. Valoarea de inlocuire actualizata ( noua ) (lei vechi):**

Totala: Vin 1.403.735.083

**3. Stabilirea valorii finale:**

3.1. Starea cladirii:

Vechime cladire - ani	80
Starea tehnica - buna	
Uzura medie normata-	90%

3.2. Coeficientul mediu de uzura constat:

Suban-samblu	Uzura %	Pondere %	Coeficient uzura %
Structura	75,00	60,00	45,00
Inchideri si acoperis	85,00	25,00	21,25
Finisaje	90,00	5,00	4,50
Instalatii	60,00	10,00	6,00
Total : Gu			76,75

3.3. Deprecierea totala :  $D = Gu + Df(1-Gu) + De(1-Gu)$   
 z  
 Deprecierea economica :  $De = 0.00\%$

3.4.  $D = Gu + De(1-Gu/100) + Df(1-Gu/100)$  0,768  
 D 1077366676

**3.5. Valoarea ramasa actualizata la nivel 2017:**

V totala 1.403.735.083 1077366676  
V totala 326.368.407 lei  
V totala 32637 ron



## GRILA DATELOR DE PIATA

Analiza datelor prin comparatie directa.

Elemente de comparatie	De evaluat	A	B
<b>Pret de ofertare (euro/mp)</b>		<b>2,00</b>	<b>1,90</b>
Conditii ale pietei -		ofertare	ofertare
Corectie pentru conditiile pietei %		10	10
Suma		-0,20	-0,19
<b>Pret corectat</b>		<b>1,80</b>	<b>1,71</b>
Localizare (zone: centrala, mediana cu act. com. intensa, mediana fara act. com. intensa, periferica)	centrala	mediana	periferica
Corectie pentru localizare %		10	20
Suma		-0,18	-0,34
<b>Pret corectat</b>		<b>1,62</b>	<b>1,37</b>
Suprafata (mp)	2.430	500	22.300
Corectie pentru dimensiuni %		-6	5
Suma		-0,10	0,07
<b>Pret corectat</b>		<b>1,52</b>	<b>1,44</b>
Acces sosea: direct/drum de servitute	direct	direct	indirect
Corectie %		0	5
Suma		<b>0,00</b>	<b>0,07</b>
<b>Pret corectat</b>		<b>1,52</b>	<b>1,51</b>
Orizantal/panta, total sau partial	plan	plan	plan
Corectie pentru relief %		0	0
Suma		0,00	0,00
<b>Pret corectat</b>		<b>1,52</b>	<b>1,51</b>
Echipeare cu utilitati: toate/numai cu	en el.apa,	en. Electrica	en.el
Corectie pentru utilitati %		10	10
Suma		-0,15	-0,15
<b>Pret corectat</b>		<b>1,37</b>	<b>1,36</b>
Corectie totala neta		-0,43	-0,35
% pret de vanzare		-21,47	-18,56
Corectie totala bruta		-0,43	-0,35
% pret de vanzare		-21,47	-18,56
VALOARE TERENULUI - euro	2.430	mp	3.298
Valoare teren - ron		4,534	<b>14955</b>

