

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA NR. 171
din 20 decembrie 2012

privind aprobarea modificării redevenței pentru spațiul aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, în suprafață de 16 mp, situat pe str.I.Roată, nr.9, Policlinica Veche

Consiliul local al municipiului Adjud, întrunit în ședință ordinară în data de 20 decembrie 2012;

-Examinand Expunerea de motive a Primarului municipiului Adjud, precum și raportul de specialitate al Serviciului de Administrare a Domeniului Public și Privat al Municipiului Adjud cu privire la aprobarea modificării redevenței pentru spațiul aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situat pe str.I.Roată, nr.9, Policlinica Veche, în suprafață de 16 mp;

-Luand act de avizul Comisiei pentru administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură al municipiului Adjud, precum și de avizul Secretarului municipiului Adjud, exprimat în condițiile art.117, lit."a", din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată;

-În baza prevederilor art.6 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

-Conform Hotărârii de Guvern nr.884/03.06.2004, privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale;

-Ținând cont de dispozițiile din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările și completările ulterioare;

-În temeiul dispozițiilor art.36(5) lit.b, art.45(3), art.61(2) și art.132 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă modificarea redevenței pentru spațiul în suprafață de 16 mp aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situat pe str.I.Roată, nr.9, Policlinica Veche, concesionat prin Contractul de concesiune nr.42/31.05.2007, de la 16 euro anual ce a fost achitată în lei la cursul oficial BNR, la 2.675,28 lei anual care se va actualiza în continuare cu rata inflației.

Art.2 Redevanța stabilită și modificată în urma Raportului de evaluare - anexa nr.1 la proiectul de hotărâre, este însoțit de Consiliul Local al Municipiului Adjud. Valoarea de 1.672,05 lei/mp reprezintă suma actualizată iar valoarea totală a spațiului destinat desfășurării activității medicale, în suprafața de 16 mp, conform prezentei hotărâri, este de 26.752,77 lei, pentru următorii 10 ani.

Art.3. Începând cu data de 01 ianuarie 2013 se modifică toate actele privitoare la prețul concesiunii emise până la data prezentei hotărâri.

Art.4. Prezenta hotărâre se comunică :

-Instituției Prefectului județului Vrancea

- Primarului municipiului Adjud
- Serviciului de Administrare a Domeniului Public si Privat
- Serviciului de Impozite si Taxe Locale
- Tuturor persoanelor interesate.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
Consilier local,
Barlă Carmen



CONTRASEMNEAZĂ,
) Secretarul municipiului Adjud,
Sibisan Andra Genoveva

Primaria Adjud

ANEXA NR.....
la H.C.L.NR.....

RAPORT

de evaluare pentru Cabinet medical Eliomed

CAPITOLUL I. PREMISELE EVALUARII.

1.1. Identificarea clientului si a proprietarului imobilului evaluat.

Evaluarea a fost solicitata de Consiliul Local Adjud cu sediul in orasul Adjud jud.Vrancea, proprietar este Primaria orasului Adjud,iar imobilul se afla in Adjud str.Ion Roata nr.9, jud Vrancea,actulamente este cabinet medical concesi-onat de dr.M.Ionescu in conditiile HG 884/2004.

1.2. Scopul evaluarii.

Prezenta evaluare are ca scop stabilirea valorii de piata in vederea concesiionarii sau in vederea vanzarii in conditiile in care s-a incheiat perioada de concesiionare in conditiile HG 884/2004(1 EURO=MP)

1.3. Identificarea imobilului evaluat

Imobilul supus evaluarii este reprezentat de imobilul -constructii cabinet medical (actualmente concesiionat de dr. M.Ionescu) in suprafata construita la sol de 16,00 mp din care cabinet medical de 10,24 mp si suprafata comune - hol de 5,76 mp , constructie in bloc P+1E,etaj 1 constructie independenta, situat in orasul Adjud, str.Ion Roata nr.9,jud.Vrancea, constructie pe fundatie de beton armat monolit,stilpi si grinzi din beton armat,placa de beton armat peste parter si etaj,zidarie portanta din caramida,acoperis acoperis din lemn cu invelitoare din tabla.

Cabinetul are timplarie din pvc cu geamuri termopan,timplarie exterioara termopan,instalatie aer conditionat,pardoseli din gresie,pereti placati cu faianta zugraveli var lavabil.

1.4. Ipoteze si conditii limitative

Raportul de evaluare al proprietatii a fost elaborat in urmatoarele ipoteze:

- a) proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini deoarece nu s-a specificat altfel.
- b) fisa bunului mobil care face parte din documentatia cadastrala, cuprinde datele referitoare la dimensiuni si suprafete.
- c) se considera ca proprietatea este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator.
- d) se admite ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice .
- e) toate autorizatiile si certificatele de functionare sint reinoite pentru oricare utilizare pe care se bazeaza estimarile valorii din cadrul raportului.
- f) utilizarea terenului corespunde cu granitele proprietatii si nu exista nici o servitute in afara celor descrise in raport.

Acest raport a fost elaborat in urmatoarele conditii general limitative:

- a) orice estimare a valorilor din acest raport se aplica proprietatii considerata in intregime conform structurii prezentata in raport si orice diviziune in elemente sau drepturi partiale ar anula aceasta evaluare.
- b) imobilul a fost inspectat vizual de catre comisia de evaluare.
- c) previziunile sau exprimarile de exploatare continute in raport sint bazate pe conditiile actuale ale pietii - aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile viitoare.

1.5. Definirea valorii si data estimarii.

Datorita faptului ca imobilul este evaluat pentru a stabili valoarea de piata la un moment dat, tipul de valoare adecvat " valoare de piata" este stabilit in conditiile definitiei IVS 103 "Raportarea evaluarii" .

Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata la data evaluarii intre un cumparator deschis si un vinzator hotarit intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare , in care partile implicate au actionat in cunosti-nta de cauza, prudent si fara constringere.

Mentionez ca in orice raport de evaluare prin care se concretizeaza procesul de evaluare trebuie data definitia valorii de piata, daca scopul evaluarii este estimarea acestui tip de evaluare.

Inspectia si data estimarii s-a facut la data de 25.11.2012.

CAPITOLUL II - PREZENTAREA DATELOR.

2.1. Identificarea proprietatii - descriere juridica.

Prezentarea detaliata si deteminarea valorilor tehnice de calcula-tie actualizate este facuta in capitolul -metode de evaluare-

Dreptul de proprietate asupra terenului din municipiul Adjud este probat de Consilul Local al municipiului Adjud fiind in domeniul privat:

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este identificata juridic cu urmatoarele acte:

- Balanta de verificare si situatia mijloacelor fixe din evidenta contabila a Primariei Adjud.

- Anexa - pozitia 200 la HG nr.908 din 06.09.2002.

- Contracte de inchiriere sau de concesiune.

La parter se gaseste spital TBC in suprafata utila de 141,90 mp

La etaj se afla urmatoarele cabinete medicale:

- CMI Lepadatu

- Cabinet medicina muncii Eliomed

- CMI Toader

- Laborator analize medicale Medcenter

- CMI Zara

- CMI Rotaru

2.2. Informatii despre zona.

Proprietatea analizata se afla in zona centrala pe strada I.Roata nr.9

Adjud.

Echilibrul cerere-oferata :

a) piata in stagnare

b) cerere potentiala: in stagnare.

c) oferta potentiala : competitiva

Amplasamentul se situeaza in zona C de seismicitate asimilata gradului VII-VIII.

Evolutionismul nu are cunostinte de existenta unor factori nocivi semnificativi care poluiază mediul, atmosfera , apele de suprafata sau subteranane.

2.3. Informatii despre ampasament.

Amplasamentul este situat in zona intraviana cu urmatoarele vecinatati:

N	Scoala nr.2
V	Alee
S	str. Ion Roata
E	Spatii comerciale

CAPITOLUL III - ANALIZA DATELOR

3.1. Cea mai buna utilizare.

Cea mai buna utilizare este un concept de piata.
Aplicind acest concept se poate identifica utilizarea cea mai profitabila a proprietatii.

Cea mai buna utilizare se poate defini ca utilizarea cea mai profitabila a unei proprietati , posibila din punct de vedere fizic, permisiva din punct de vedere legal, fezabila financiar, justificata corespunzator si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii supusa evaluarii- definitie data conform Standardelor Grupului European al Evalutorilor de Active (TEGOVA)

Cea mai buna utilizare a terenurilor este legata de utilizarea ce ar trebui data acestor terenuri prin constructiile ce s-ar putea realiza pe ele.

Utilizarea care maximizeaza valoarea unei proprietati in functie de rata de fructificare pe termen lung si riscul asociat este cea mai buna utilizare a terenului daca este utilizat pentru constructii.

3.2. Modul de abordare a valorii.

In procesul de evaluare sint cunoscute trei metode de abordare a valorii:

- a) abordare prin cost
- b) abordare prin comparatia vinzarilor
- c) abordare prin capitalizarea veniturilor

3.3. Abordarea prin comparatia vinzarilor.

3.3.1. Valoarea cladirii

Aceasta metoda se foloseste in conditiile existentei de elemente de comparatie in zona.

Comisia de evaluare studiind contractele rapoartele de evaluare intocmite la data de 25.10.2008

a calculat valorile comasate (cladiri+teren) si ocupate de concesionari conform HG 884/2004 privind concesionarea spatiilor medicale, pentru suprafetile construite(cabinete + indiviziune) si terenuri.

Comisia de evaluare a plecat de la rapoartele de evaluare din data de 25.10.2008 actualizate cu INS pe perioada 2008-2012, si valoarea la pret de piata a terenurilor ocupate ca si proiectii a suprafetelor construite pe sol.

Avind in vedere ca amplasamentul este situat in vecinatatea zonei B si pretul pe zona C este in intervalul 20-25 EUR/mp comisia ia in calcul pretul de 25 EURO/mp conform grilei de mai jos:

zona A	EUR	zona B	25-30	EUR
zona C	EUR	zona D	15-20	EUR
zona A	categ. V		5,00	EUR
Intravilan inundabil				EUR
CCH,Costache Negri			2-3	EUR
Grila Preturi Terenuri ocupate de Constructii/2012				
zona A	EUR	zona B	25-30	EUR
zona C	EUR	zona D	15-20	EUR
zona A	categ. V		5,00	EUR
Intravilan inundabil				EUR
CCH,Costache Negri			2-3	EUR

Rezulta urmatoarele preturi pentru terenuri:

La data raportului: 1 EUR = 4,5454 X 25 EUR = 113.63 lei

CMI Plesu	35,17 mp X	113,63	=	3.996,37 lei
Teren CMI Lepadatu	40,57 mp X	113,63	=	4.609,97 lei
Teren Eliomed SRL	16 mp X	113,63	=	1.818,08 lei
Teren CMI Toader	30,93 mp X	113,63	=	3.514,58 lei
Teren CMI Zara	50,50 mp X	113,63	=	5.738,32 lei
Teren CMI Rotaru	93,92 mp X	113,63	=	10.672,13 lei
TOTAL	267,09			

Nr. crt.	Valoare(lei)	Nr.contract/data	Valoare constr	Valoare teren	Total
1	CMI Plesu	339/25.10.2008	41.065,63	3.996,37	45.062,00
2	CMI Lepadatu	334/25.10.2008	47.370,03	4.609,97	51.980,00
3	CMM Eliomed	337/25.10.2008	18.529,69	1.803,31	20.333,00
4	CMI Toader	338/25.10.2008	36.114,42	3.514,58	39.629,00
5	CMI Zara	333/25.10.2008	54.964,68	5.738,32	60.703,00
6	CMI Rotaru	335/25.10.2008	109.662,87	10.672,13	120.335,00
	Total		307.707,32	10.672,13	338.042,00

Valoare medie/mp/constructie

338.042,00 / 267,09 1.265,65

Actual. INS din 2008 Coef=1,3211

1.265,65 lei * 1,3211 1.672,05 lei

Valoare proprietate Eliomed

16,00 * 1672,05 26.752,77 lei

Corectii fata de pretu de preturi mp constructii 2008

Nr. crt.	Valoare(lei)	Val./mp	ins 2008-2012	corectat	val/mp/actualizat
1	CMI Plesu	45.062	1,3211	59.531,41 lei	1.692,68
2	CMI Lepadatu	51.980	1,3211	68.670,78 lei	1.692,65
3	CMM Eliomed	20.333	1,3211	26.861,93 lei	1.692,62
4	CMI Toader	39.629	1,3211	52.353,87 lei	1.692,66
5	CMI Zara	60.703	1,3211	80.194,73 lei	1.588,01
6	CMI Rotaru	120.335	1,3211	158.974,57 lei	1.692,66
	Total	338.042	1,3211	446.587,29 lei	1.672,05

Ca si termeni de comparatie proprietatea in curs de evaluare se pozitioneaza cel mai apropiat fizic dar si valoric de cab.med. "Lepadatu",insa valoarea este apropiata si fata de valorile per mp de la celelalte cabinete adica o medie de 1.672,86 lei.

Pentru suprafata de 16,00 mp constructie rezulta valoarea medie de:

16,00 x 1.672,05 = 26.752,77

Pentru urmatoorii 10 ani rezulta:

26.752,77 lei / 10 = 2.675,28 lei anual

Data raport: 06.12.2012

	Lazar	Anton	Tacu	Aurel
COMISIA:				
	Udrescu	Danut	Podaru	Ionica
			Donciu	Gheorghe