

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA NR. 46
din 30 mai 2013

Privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a spațiului aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situat în Adjud, str.V. Alecsandri, nr.8, parter, jud.Vrancea, în suprafață de 21,62 mp

Consiliul local al municipiului Adjud, întrunit în ședință ordinară prin convocarea de către Primarul municipiului Adjud:

-Examinând 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 concesiunii prin licitație publică a spațiului aparținând domeniului privat al municipiului Adjud**, situat în municipiul Adjud, str.V. Alecsandri, nr.8, parter, în suprafață de 21,62 mp;

-Luând act de avizul Comisiei pentru administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură al municipiului Adjud;

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

În temeiul prevederilor art. 871 -873, din Legea nr. 287 privind Codul Civil republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-Ținând cont de dispozițiile din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică cu modificările și completările ulterioare;

-În baza prevederilor Ordonanței de urgență nr. 54/2006, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare și cele ale Hotărârii de Guvern nr. 168 / 2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;

-În temeiul dispozițiilor art. 36 alin (2), lit. "c ", alin. (5) lit. "b", art.45 alin. (3), art.47 și art.117 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate - anexa nr.1 pentru concesiunea prin licitație publică a spațiului în suprafață de 21,62 mp, situat în Adjud, str.V.Alecsandri, nr.8 parter, ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a spațiului în suprafață de 21,62 mp aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situat pe str.V. Alecsandri, nr.8, parter, municipiul Adjud, jud.Vrancea conform schiței anexa nr.2 și caietul de sarcini anexa nr.3 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Termenul de concesionare pentru terenul prevăzut în prezenta hotărâre este de 25 ani

Art. 4. Redevența concesiunii a fost stabilită prin Raportul de evaluare - anexa nr. 4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, aceasta fiind de 1273,44 lei/mp, rezultând o valoare totală de 27.531,72 lei. Suma rezultată se va achita în termen de 25 de ani, redevența anuală este de 1101 lei, sumă ce va fi actualizată cu coeficientul de inflație comunicat oficial de INS.

Art. 5. Spațiul prevăzut în prezenta hotărâre nu face obiectul cererilor de restituire în natură.

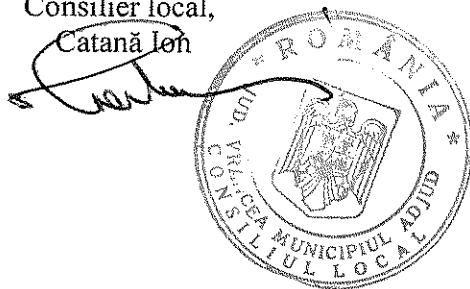
Art. 6. Se desemnează Primarul municipiului Adjud – ca prin aparatul de specialitate să asigure aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art.7.Prezenta hotărâre se comunică :

- Instituției Prefectului județului Vrancea
- Primarului municipiului Adjud
- Serviciului de Administrare a Domeniului Public și Privat
- Serviciului de Impozite și Taxe Locale
- Tuturor persoanelor interesate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Consilier local,
Cătănă Ion



CONTRASEMNEAZĂ

Secretatul municipiului Adjud,
Sibișan Andra Genoveva

**ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD**

Anexa nr.1 la
Hotărârea nr. 46 / .2013

STUDIU DE OPORTUNITATE

**PENTRU CONCESIONAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A SPAȚIULUI ÎN
SUPRAFAȚĂ DE 21,62 MP SITUAT ÎN ADJUD, STR.V.ALECSANDRI, NR. 8,
PARTER, JUD.VRANCEA CE APARTINE DOMENIULUI PRIVAT AL
MUNICIPIULUI ADJUD**

BORDEROU

STUDIU DE OPORTUNITATE

PENTRU CONCESIONAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A SPAȚIULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 21,62 MP SITUAT ÎN ADJUD, STR.V.ALECSANDRI, NR. 8 CE APARTINE DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI ADJUD

A. PIESE SCRISE

- Pagina de titlu
 - Borderou
1. Prezentare generală
 2. Necesitatea și oportunitatea concesionării
 3. Investiții necesare
 4. Nivelul minim al redevenței
 5. Acordarea concesiunii
 6. Durata concesiunii
 7. Durata previzibilă pentru realizarea investițiilor în cadrul concesiunii

1. PREZENTARE GENERALA

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin consolidarea resurselor existente, furnizează municipiului stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor, a vânzărilor.

Consiliul Local al municipiului Adjud concesionează spațiul în suprafață de 21,62 mp, situat Adjud, str.V.Alecsandri, nr.8 ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud.

Spațiul se concesionează pentru amenajarea unui cabinet medical, perioada propusă de concesionare fiind de 25 ani, având în vedere volumul investițiilor necesare și durata de amortizare a acestora.

Forma de concesionare se va realiza în conformitate cu prevederile Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică concesiunea terenului sunt:

- atragerea la bugetul Consiliului Local al municipiului Adjud de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune;
- pentru o mai bună gospodărire.

3. INVESTITII NECESARE

Pentru atingerea obiectivelor propuse la capitolul 2 din prezentul studiu, sunt necesare asigurarea următoarelor funcțiuni, care pot fi realizate în bloc sau selectiv:

- Realizarea sistematizării terenului, a acceselor necesare, precum și a racordurilor și instalațiilor de utilități aferente;
- Durata maximă pentru realizarea investițiilor precizate este de 12 luni de la emiterea autorizației de construcție.
- Contractul de concesiune va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate imobiliară.

4. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

Redevența cuvenită concedentului, Consiliul Local al municipiului Adjud este exprimată în sumă de 1101 lei/an (sumă ce se va corela cu rata anuală a inflației).

Redevența se plătește semestrial -31 martie, respectiv 30 septembrie , începând cu data semnării contractului de concesiune.

Redevența obținută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul Consiliului Local al municipiului Adjud .

5. ACORDAREA CONCESIUNII

Modalitatea de acordare a concesiunii în conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 este de licitația care se desfășoară după regula „cel mai mare preț din ofertă”.

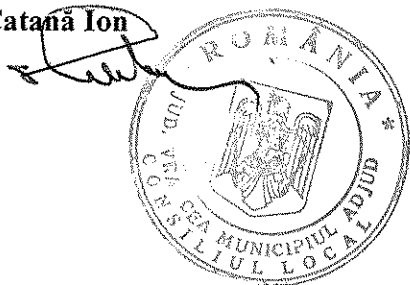
6. DURATA CONCESIUNII

Durata concesiunii este de 25 ani începând de la data semnării contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile art. 7 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

7. DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIILOR ÎN CADRUL CONCESIUNII

Durata maximă de realizare a investițiilor propuse în cadrul concesiunii se stabilește la ____ luni. În ofertă concesionarul poate prezenta graficul de execuție a investiției pe obiecte, etape, faze și punere în funcțiune. Acest grafic poate fi definitivat la contractare în funcție de prioritățile stabilite de concedent și va face parte integrantă din contractul de concesiune.

PREȘEDINTE,
Consilier Local
Catana Ion



Întocmit,
Ec. Sandu Elena

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Ec. Sandu Elena.

Contrasemnează:
) SECRETARAL MUNICIPIULUI ADJUD
Sibișan Andra Genoveva

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Sibișan Andra Genoveva.

ROMANIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

CAIET DE SARCINI

Pentru concesionarea prin licitație publică a spațiului în suprafață de 21,62 mp situat în Adjud, str. V.Alecsandri, nr.8, parter, ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud

1.Obiectul concesiunii:

Spațiul în suprafață de 21,62 mp se află situat în intravilanul municipiului Adjud, str.V.Alecsandri, nr.8 municipiul Adjud.

Toate lucrările se vor face după obținerea prealabilă a tuturor avizelor și aprobărilor legale de la cei în drept precum și a actelor de autoritate (Certificatul de urbanism și Autorizație de construire) eliberate de Biroul Arhitectura, Autorizare și Urbanism din cadrul Primăriei municipiului Adjud.

1.1 Spațiul sus menționat aparține domeniului privat al municipiului Adjud.

1.2 Investiția ce se va realiza va avea menirea de a contribui la crearea unor condiții corespunzătoare locuitorilor din zonă.

2.Durata concesiunii:

2.1 Spațiul situat în intravilanul municipiului Adjud, str.V.Alecsandri, nr.8 municipiul Adjud se concesionează pe durată de 25 de ani.

3.Caracteristicile investiției.

3.1 La întocmirea proiectului pentru autorizația de construire, se vor respecta toate condițiile impuse prin certificatul de urbanism, avize prin prezentul caiet de sarcini.

3.2 Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția mediului înconjurător precum și a dreptului de proprietate asupra proprietăților învecinate .

3.3 Se pot prevedea soluții de asigurare a alimentării cu energie electrică iar în acest sens se vor obține aprobările legale de la cei în drept. Lucrările se suportă în totalitate de concesionar.

4.Elemente de preț.

4.1 Prețul minim al concesiunii de la care pornește licitația publică pentru spațiul în suprafață de 21,62 mp este de 1273,44 lei /mp, rezultând o valoare totală de 27.531,72 lei . Redevența anuală va fi actualizată cu coeficientul de inflație transmis de INS.

4.2 Redevența concesiunii va fi achitată în termen de 25 de ani de la data încheierii procesului-verbal de predare – primire al terenului .

4.3 Modul de achitare, redevența concesiunii cât și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată se vor stabili prin Contractul de concesiune.

5.Încetarea concesiunii.

5.1 Încetarea concesiunii prin expirarea duratei

5.1 Încetarea concesiunii prin expirarea duratei

5.1.1. La termenul de încetare a concesiunii, concesionarul are obligația de a preda către concedent terenul liber de orice sarcini.

5.1.2. La expirarea termenului de încetare a concesiunii, între concedent și concesionar se va întocmi un proces verbal de predare-primire a terenului.

5.1.3. Eventualele materiale, obiecte și instalații ce nu sunt pentru uzul exclusiv al concesiunii sau alte bunuri ce se vor conveni între părți, se vor prelua de către concedent, pe bază de contract, la data expirării concesiunii.

5.2 Încetarea concesiunii prin răscumpărare

5.2.1 Pentru cazurile de interes public, concesiunea poate fi răscumpărată, concedentul asigurând despăgubirea corespunzătoare valorii investiției care trebuie să fie promptă, adecvată și efectivă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea executivă a Administrației publice locale, județene sau prin Hotărâri ale Guvernului.

5.2.2 Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării, urmează a se adresa instanței de judecată sau arbitraj convenită conform contractului.

5.3 Încetarea contractului prin retragere

5.3.1 Concesionarea se retrage și contractul se reziliază în situația în care concesionarul nu respectă obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

5.3.2 Concesionarea se retrage și în cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor la obiectivul de investiții în termen de 1 an de la data concesiunii.

5.3.3 Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale concesionarului cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

Rezilierea va opera de drept la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare, dacă concesionarul nu își îndeplinește obligațiile în acest interval.

5.4 Încetarea concesiunii prin renunțare

5.4.1. Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul în care cauze obiective, justificate, fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei după punerea în funcțiune, după verificarea celor semnalate de concesionar de către o comisie formată din reprezentanții concedentului și concesionar.

5.4.2 Forța majoră exonerează părțile de răspunderi în ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin.

5.4.3 Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin fax sau telefon, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării eventualelor evenimente de acest gen de către organele competente, în prezenta părților.

5.4.4 În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează în consecință cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde despăgubiri.

5.4.5 În cazul în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 ori, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzei incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situația verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

6.CONTROLUL

6.1. În conformitate cu Legea 50/1991 controlul general al respectării de către concesionar a caietului de sarcini și a obligațiilor asumate prin Contractul de concesiune va fi asigurat de organele abilitate de lege.

7.SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cazul derulării contractului de concesiune sunt de competența instanțelor judecătorești. Pentru soluționarea lor părțile pot apela și la arbitraj.

8.DISPOZITII FINALE

8.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.

8.2. După concesiunare, realizarea obiectivului de investiții se va face numai pe baza unui proiect legal, avizat și aprobat și a autorizației de construire emise de organele competente în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 republicată în 2004.

8.2 Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea activității privesc pe concesionar.

8.3 Toate lucrările privind racordarea la rețelele și obținerea acordului de la deținătorii acestora privesc pe concesionar.

8.4 Concesionarul este obligat a asigura pe perioada concesiunii continuitatea activității în scopul căreia a fost concesiunat terenul.

8.5 Concedentul are dreptul ca prin împuterniciții săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții în vederea asigurării calității și stabilității construcției și încadrarea în termenele de punere în funcțiune stabilite prin actul de concesiunare.

8.6 Concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii efectuate.

8.7 Cumpărătorul caietului de sarcini a carui ofertă nu a fost selectată și nu a participat la licitație nu va primi c/v caietul de sarcini.

8.8 Cumpărătorul caietului de sarcini selectat, participant la licitația publică, caruia nu i-a fost adjudecat terenul nu i se va restitui c/v caietului de sarcini.

8.9 Cumpărătorul caietului de sarcini care nu a prezentat oferta pentru selectare sau care nu a participat la licitația publică deși a fost selectat, va suporta integral c/v caietul de sarcini.

8.10 Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare se pun la dispoziția solicitantului contra cost, pretul fiind de 100 lei.

8.11 Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune

PRIMAR,

Ing. Armencea Constantin

CONTRASEMNEAZĂ,

) SECRETAR AL MUNICIPIULUI ADJUD

Jr. Sibîsan Andra Genoveva

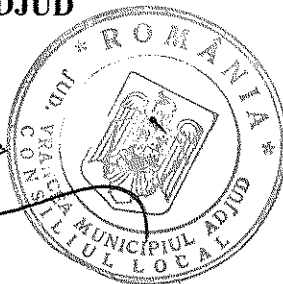
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Consilier Local

Catană Ion

Întocmit,

Ec. Sandu Elena



Primaria Adjude

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

RAPORT

de evaluare pentru Cabinet medical V.Alecsandri nr.8

CAPITOLUL I. PREMISELE EVALUARII.

1.1. Identificarea clientului si a proprietarului imobilului evaluat.

Evaluarea a fost solicitata de Consiliul Local Adjude cu sediul in orasul Adjude jud.Vrancea, proprietar este Primaria orasului Adjude, iar imobilul se afla in Adjude str.V.Alecsandri nr.8, jud Vrancea.

1.2. Scopul evaluarii.

Prezenta evaluare are ca scop stabilirea valorii de piata in vederea concesiunii sau in vederea vanzarii.

1.3. Identificarea imobilului evaluat

Imobilul supus evaluarii este reprezentat de imobilul -constructii cabinet medical in suprafata construita la sol de 21,62 mp din care cabinet medical de 21,62 mp si suprafete comune - hol de 0 mp , constructie in bloc P+1E, parter, constructie independenta, situat in orasul Adjude, str.V.Alecsandri, nr.8 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 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, centrala termica proprie pe gaze.

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 sunt renoite 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 pariale ar anula aceasta evaluare.
- b) imobilul a fost inspectat vizual de catre comisia de evaluare.
- c) previziunile sau exprimarile de exploatare continute in raport sunt 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 cunostinta 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 15.04.2013.

CAPITOLUL II - PREZENTAREA DATELOR.

2.1. Identificarea proprietatii - descriere juridica.

Prezentarea detaliata si deteminarea valorilor tehnice de calculatie 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 s-au evaluat in cursul anului 2008 urmatoarele proprietati:

Explicatii	Constructii/mp	Teren/mp	Valoare/lei
- CMI Miron	40,00	40,00	36.607
- CMI Huzum	35,17	35,17	32.507
- CMI Croitoru	21,62	21,62	19.786
Total	96,79	96,79	88.900

2.2. Informatii despre zona.

Proprietatea analizata se afla in zona centrala pe strada V.Alecsandri 8 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 poluaza mediul, atmosfera , apele de suprafata sau subterane.

2.3. Informatii despre ampasament.

Amplasamentul este situat in zona intraviana cu urmatoarele vecinatati:

N str.Republicii
V str.V.Alecsandri
S str.Libertatii
E Sediul Politiei

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 suprafetele 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 2008-2013, 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 =	4,3806 X	25 EUR =	109,52
- CMI Miron	40 mp X	109,52	=	4.380,80 lei

- CMI Huzum	35,17 mp X	109,52	=	3.851,82 lei
- CMI Croitoru	21.62 mp X	109,52	=	2.367,82 lei

TOTAL

Nr. crt.	Valoare(lei)		Valoare constr	Valoare teren	Total
1	CMI Miron	341/21.10.2008	32.226,20	4.380,80 lei	36.607,00
2	CMI Huzum	340/25.10.2008	28.655,18	3.851,82 lei	32.507,00
3	CMI Croitoru	342/25.10.2008	17.418,18	2.367,82 lei	19.786,00
	Total		78.299,56	10.600,44	88.900,00

Valoare medie/mp/constructie

78.299,56 / 96,79 808,96

Actual. INS din 2008 Coef=1,3865

808,96 lei * 1,3865 1.121,63 lei

Valoare proprietate Eliomed

21,62 * 1.121,63 24.249,59 lei

Corectie preturi constructii+terenuri fata de 2008

Nr. crt.	Valoare(lei)	Val./mp	ins 2008-2013	corectat	val/mp/actualizat
1	CMI Miron	36.607	1,3865	50.755,61 lei	1.268,89
2	CMI Huzum	32.507	1,3865	45.070,96 lei	1.281,41
3	CMI Croitoru	19.786	1,3865	27.433,29 lei	1.268,88
	Total	88.900	1,3865	123.259,85 lei	1.273,44

Ca si termeni de comparatie proprietatea in curs de evaluare se pozitioneaza cel mai aproape fizic dar si valoric de cab.med. "Miron",insa valoarea este apropiata si fata de valorile per mp de la celelate cabinete adica o medie de 1.273,44 lei.

Pentru suprafata de 21,62 mp utilizind pretul mediu de 1.273,44 lei comisia de evaluare apreciaza ca valoarea cabinetului este de:

$$21,62 \times 1.273,44 = 27.531,72$$

Data raport: 16.05.2013

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

Primaria Adjud

ANEXA NR.....

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

RAPORT

de evaluare pentru Cabinet medical V.Alecsandri nr.8

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.V.Alecsandri nr.8, jud Vrancea.

1.2. Scopul evaluarii.

Prezenta evaluare are ca scop stabilirea valorii de piata in vederea concesiunii sau in vederea vanzarii.

1.3. Identificarea imobilului evaluat

Imobilul supus evaluarii este reprezentat de imobilul -constructii cabinet medical in suprafata construita la sol de 21,62 mp din care cabinet medical de 21,62 mp si suprafete comune - hol de 0 mp , constructie in bloc P+1E,parter,constructie independenta, situat in orasul Adjud, str.V.Alecsandri, nr.8 jud.Vrancea, constructie pe fundatie de 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,centrala termica proprie pe gaze.

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 parțiale 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 15.04.2013.

CAPITOLUL II - PREZENTAREA DATELOR.

2.1. Identificarea proprietatii - descriere juridica.

Prezentarea detaliata si determinarea valorilor tehnice de calculatie actualizate este facuta in capitolul -metode de evaluare-

Dreptul de proprietate asupra terenului din municipiul Adjud este probat de Consiliul 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 s-au evaluat in cursul anului 2008 urmatoarele proprietati:

Explicatii	Constructii/mp	Teren/mp	Valoare/lei
- CMI Miron	40,00	40,00	36.607
- CMI Huzum	35,17	35,17	32.507
- CMI Croitoru	21,62	21,62	19.786
Total	96,79	96,79	88.900

2.2. Informatii despre zona.

Proprietatea analizata se afla in zona centrala pe strada V.Alecsandri 8 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 poluauza mediul, atmosfera , apele de suprafata sau subterane.

2.3. Informatii despre ampasament.

Amplasamentul este situat in zona intraviana cu urmatoarele vecinatati:

- N str.Republicii
- V str.V.Alecsandri
- S str.Libertatii
- E Sediul Politiei

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 Evaluatorilor 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 2008-2013, 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 =	4,3806	X	25 EUR =	109,52
- CMI Miron	40 mp	X	109,52		=	4.380,80 lei

- CMI Huzum	35,17 mp X	109,52	=	3.851,82 lei
- CMI Croitoru	21.62 mp X	109,52	=	2.367,82 lei

TOTAL

Nr. crt.	Valoare(lei)		Valoare constr	Valoare teren	Total
1	CMI Miron	341/21.10.2008	32.226,20	4.380,80 lei	36.607,00
2	CMI Huzum	340/25.10.2008	28.655,18	3.851,82 lei	32.507,00
3	CMI Croitoru	342/25.10.2008	17.418,18	2.367,82 lei	19.786,00
	Total		78.299,56	10.600,44	88.900,00

Valoare medie/mp/constructie

78.299,56	/	96,79	808,96
-----------	---	-------	--------

Actual. INS din 2008 Coef=1,3865

808,96 lei	*	1,3865	1.121,63 lei
------------	---	--------	--------------

Valoare proprietate Elomed

21,62	*	1.121,63	24.249,59 lei
-------	---	----------	---------------

Corectie preturi constructii+terenuri fata de 2008

Nr. crt.	Valoare(lei)	Val./mp	ins 2008-2013	corectat	val/mp/actualizat
1	CMI Miron	36.607	1,3865	50.755,61 lei	1.268,89
2	CMI Huzum	32.507	1,3865	45.070,96 lei	1.281,41
3	CMI Croitoru	19.786	1,3865	27.433,29 lei	1.268,88
	Total	88.900	1,3865	123.259,85 lei	1.273,44

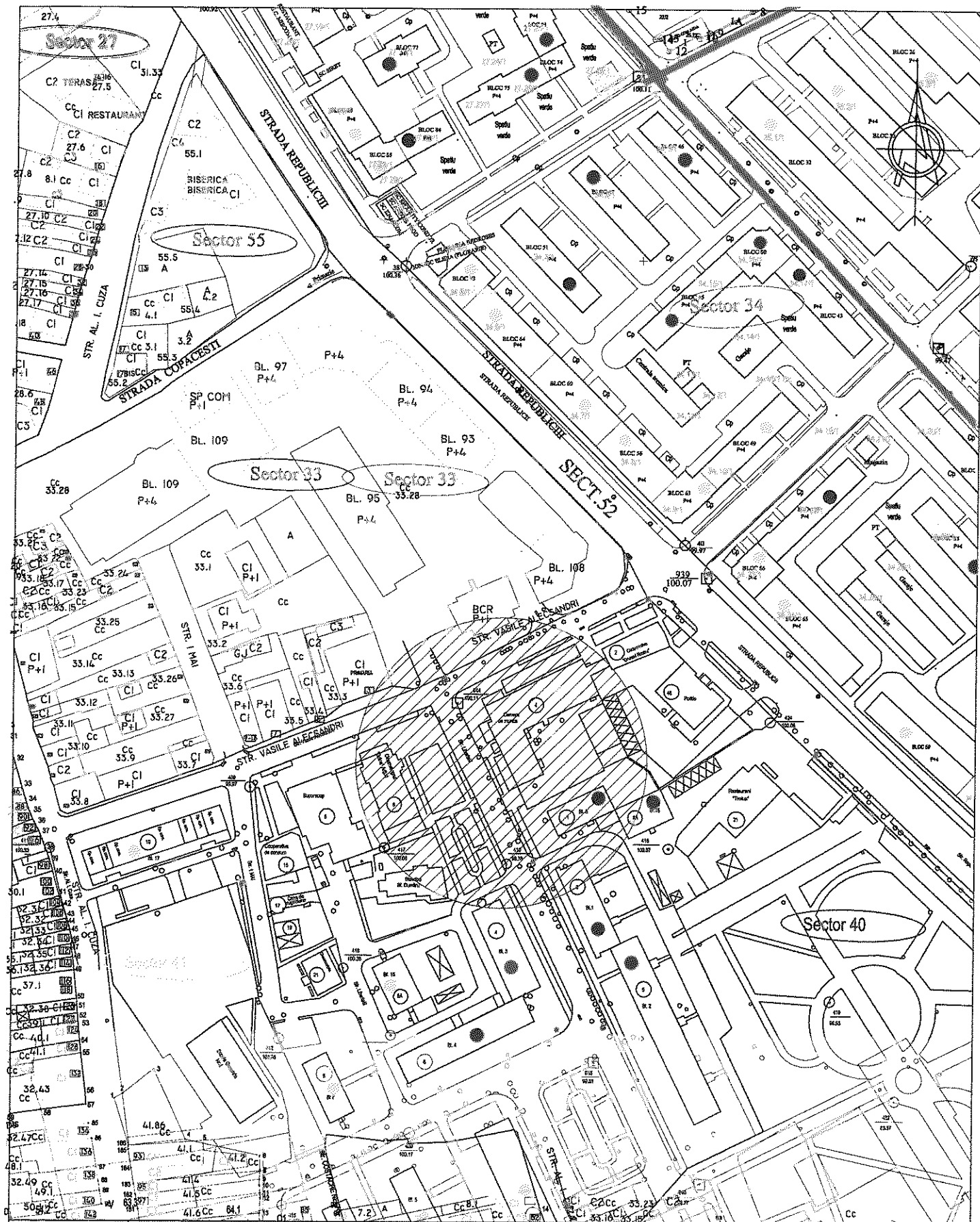
Ca si termeni de comparatie proprietatea in curs de evaluare se pozitioneaza cel mai aproape fizic dar si valoric de cab.med. "Miron",insa valoarea este apropiata si fata de valorile per mp de la celelate cabinete adica o medie de 1.273,44 lei.

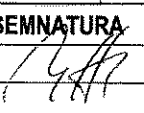
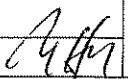
Pentru suprafata de 21,62 mp utilizind pretul mediu de 1.273,44 lei comisia de evaluare apreciaza ca valoarea cabinetului este de:

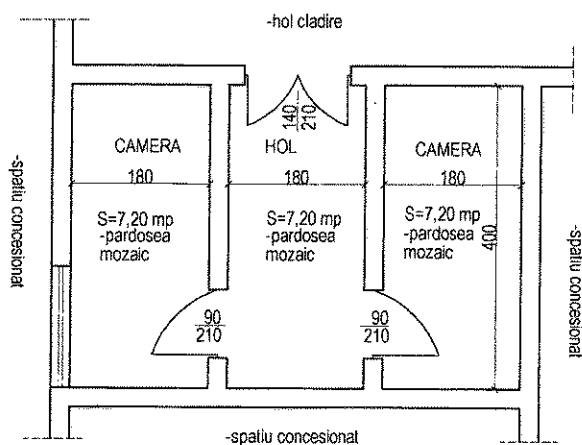
$$21,62 \times 1.273,44 = 27.531,72$$

Data raport: 16.05.2013

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



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNAURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr.	data:
Primaria Adjud, jud. Vrancea Serviciul administrare patrimoniu public si privat, cadastru monitorizare utilitati publice				Concedent: Primaria municipiului Adjud -strada Stadionului nr.2 jud. Vrancea	Proiect nr
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	Scara:	Concesionare spatiu in suprafata de 21,62 mp	Faza
Intocmit	ing. Ciula-Martis Alexandru		1:2000	Amplasament: -Adjud, strada V. Alecsandri nr.8, jud. Vrancea	
Desenat	ing. Ciula-Martis Alexandru		Data: mai.2013	Titlu plansa: -plan de amplasare in zona	Plansa nr.1



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNETURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr.	data:
Primaria Adj. jud. Vrancea Serviciul administrare patrimoniu public si privat, cadastru monitorizare utilitati publice				Concedent: Primaria municipiului Adj. jud. Vrancea -strada Stadionului nr.2 jud. Vrancea	Proiect nr.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNETURA	Scara: 1:100	Concesionare spatiu in suprafata de 21,62 mp	Faza
Intocmit	ing. Ciula-Martis Alexandru			Amplasament: -Adj. jud. strada V. Alecsandri nr. 8 parter, jud. Vrancea	
			Data: mai. 2013	Titlu planşa: -releveu	Planşa nr. 2
Desenat	ing. Ciula-Martis Alexandru				