

ROMÂNIA  
JUDEȚUL TELEORMAN  
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI VIDELE

HOTĂRÂRE

Privind: „Aprobarea studiului de oportunitate, însusirea raportului de evaluare și aprobarea documentației de atribuire și a caietului de sarcini pentru licitația deschisă organizată în vederea concesiunii terenului intravilan situat în Videle, Str. Republicii, nr. 23, tarla 13, parcela 294.”

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN  
ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ

Având în vedere:

- Expunerea de motive a primarului orașului Videle;
- Avizul Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local al orașului Videle;
- Raportul nr. 2007/23.02.2012 al Compartimentului A.D.P.P din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului orașului Videle;
- Prevederile art. 10 și art. 12 din OUG nr. 54/28.06.2006 conform cărora concesiunea trebuie să aibă baza studiu de oportunitate aprobat prin hotărâre a Consiliului Local;
- Prevederile art. 8 din Normele Metodologice de aplicare a OUG nr. 54/2006 aprobate prin HGR nr. 168/14.02.2007 privind obligația concedentului de a întocmi și aprobate prin hotărâre a Consiliului Local, documentația de atribuire și caietul de sarcini pentru licitația deschisă organizată în vederea concesiunii;
- Solicitarea nr. 5305/05.05.2011 a S.C. AUTO SAM S.R.L. de concesiune a poligonului auto;
- Raportul de evaluare întocmit de expert tehnic judiciar Tanase Marin prin care se stabilește valoarea minimă a redevenței de 1700,00 lei/an;
- Prevederile art. 36, alin. 2, lit. (c) și art. 123, alin.(2) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare, republicată

În temeiul art.45, alin.(3) din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare, republicată,

HOTĂRĂȘTE:

**ART.1.** Se aprobă studiul de oportunitate pentru terenul intravilan situat în Videle, str. Republicii, nr. 23, tarla 13, parcela 294, conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre și care face parte integrantă din aceasta.

**ART.2.** Se aprobă însusirea raportului de evaluare pentru terenul intravilan situat în Videle, str. Republicii, nr. 23, tarla 13, parcela 294, conform anexei nr. 2 la prezenta hotărâre și care face parte integrantă din aceasta.

**ART.3.** Se aprobă documentația de atribuire și caietul de sarcini pentru licitația deschisă organizată în vederea concesiunii, conform anexei nr. 3 la prezenta hotărâre și care face parte integrantă din aceasta.

**ART.4.** Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează compartimentul A.D.P.P și Direcția Financiar-contabilitate din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului orașului Videle.

**ART.5.** Prin grija secretarului orașului Videle, prezenta hotărâre va fi înaintată Instituției Prefectului Județului Teleorman pentru verificarea legalității precum și oricărei persoane sau instituții interesate.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
STOICA ILIE



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR,  
MĂRCELATU MARIN



Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un nr. de 15 voturi "pentru", - voturi "împotriva", - abțineri, din numărul total de 17 consilieri în funcție, din care 15 prezenți,

Anexan. 1 la HCL oras Videle  
Nr. 9 din. 29. Februar 2012.

## STUDIU DE OPORTUNITATE

PENTRU CONCESIONAREA TERENULUI INTRAVILAN  
SITUAT IN VIDELE, STR. REPUBLICII, NR. 23, TARLA 13, PARCELA 294  
IN VEDEREA DESFASURARII UNOR ACTIVITATI DE PRESTARI SERVICII DE  
INSTRUIRE PRACTICA A PERSOANELOR CARE URMEAZA  
CURSURILE SCOLII DE SOFERI

## BORDEROU

### **PIESE SCRISE**

**Pagina de titlu**

Borderou

Prezentare generala

Necesitatea si oportunitatea concesiunii

Nivelul minim al redeventei

Acordarea concesiunii

Durata concesiunii

Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de concesiune

## 1. PREZENTARE GENERALA

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin consolidarea resurselor existente furnizează oraşului stabilitate şi extindere economică solidă. Dezvoltarea investiţiilor locale va avea un impact pozitiv asupra comunităţii, prin creşterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, a vânzărilor, diversificarea ofertei de piaţa.

Primăria oraşului Videle concesionează terenul intravilan în suprafaţă de **3101,00 mp.** situat în Videle, Tarla 13, Parcela 294 care figurează ca fiind proprietate privată a oraşului Videle.

Terenul se concesionează pentru desfăşurarea unor activitati de prestari servicii de instruire practica a persoanelor care urmeaza cursurile scolii de soferi, perioada propusă de concesiune fiind de 25 ani.

Terenul care face obiectul concesiunii va fi utilizat numai in conformitate cu destinatia stabilita si anume pentru desfășurarea de activitati de prestari servicii de instruire a persoanelor care urmeaza cursurile scolii de soferi, avandu-se in vedere respectarea tuturor normelor legale in vigoare privind functionarea obiectivului.

Forma de concesiune se va realiza in conformitate cu prevederile OUG nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica.

## 2. NECESITATEA ŞI OPORTUNITATEA

Motivete de ordin tehnic, economic, financiar, social si de mediu care justifica concesiunea terenului sunt:

- încurajarea și sprijinirea inițiativei private;
- valorificarea tuturor oportunităților în scopul realizării de venituri la bugetul Consiliului Local;
- punerea în valoare a unor terenuri în prezent neutilizate și care se pot degrada în timp;
- atragerea la bugetul Primăriei oraşului Videle de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune;
- diversificarea ofertei de piaţa

## 3. NIVELUL MINIM AL REDEVENŢEI

Redeventa cuvenită concedentului, Primăria oraşului Videle, este exprimată **in suma fixa de minim 1.700,00 lei/an.**

Redeventa se plăteşte **semestrial**, începând cu data încheierii contractului de concesiune.

## 1. PREZENTARE GENERALA

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin consolidarea resurselor existente furnizează oraşului stabilitate şi extindere economică solidă. Dezvoltarea investiţiilor locale va avea un impact pozitiv asupra comunităţii, prin creşterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, a vânzărilor, diversificarea ofertei de piaţă.

Primăria oraşului Videle concesionează terenul intravilan în suprafaţă de **3101,00 mp.** situat în Videle, Tarla 13, Parcela 294 care figurează ca fiind proprietate privată a oraşului Videle.

Terenul se concesionează pentru desfăşurarea unor activitati de prestari servicii de instruire practica a persoanelor care urmeaza cursurile scolii de soferi, perioada propusă de concesiune fiind de 25 ani.

Terenul care face obiectul concesiunii va fi utilizat numai in conformitate cu destinatia stabilita si anume pentru desfășurarea de activitati de prestari servicii de instruire a persoanelor care urmeaza cursurile scolii de soferi, avandu-se in vedere respectarea tuturor normelor legale in vigoare privind functionarea obiectivului.

Forma de concesiune se va realiza in conformitate cu prevederile OUG nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica.

## 2. NECESITATEA ŞI OPORTUNITATEA

Motivetele de ordin tehnic, economic, financiar, social si de mediu care justifica concesiunea terenului sunt:

- încurajarea și sprijinirea inițiativei private:
- valorificarea tuturor oportunităților în scopul realizării de venituri la bugetul Consiliului Local;
- punerea în valoare a unor terenuri în prezent neutilizate și care se pot degrada în timp;
- atragerea la bugetul Primăriei oraşului Videle de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune;
- diversificarea ofertei de piață

## 3. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

Redeventa cuvenită concedentului, Primăria oraşului Videle, este exprimată **in suma fixa de minim 1.700,00 lei/an.**

Redeventa se plătește **semestrial**, începând cu data încheierii contractului de concesiune.

Rețineri și obligații ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul Primăriei orașului Vădeie.

#### 4. ACORDAREA CONCESIUNII

Modalitatea de acordare a concesiunii în conformitate cu OUG nr. 54/2006 este de licitație deschisă.

#### 5. DURATA CONCESIUNII

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

#### 6. TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Desemnarea câștigătorului licitației pentru concesionare se va face în termen de max. **60 zile** de la data deschiderii ofertelor.

Calendarul propus pentru concesionare este următorul:

- aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini – februarie 2012;
- transmiterea anunțului de organizare a licitației – martie 2012;
- organizarea licitației deschise – aprilie 2012;
- semnarea contractului – iunie 2012.

Președinte de sesiune

Stancu M.,



Raport de evaluare imobiliara - teren intravilan Videle str. Republicii tarlaua 13

Anexa nr. 2 la PL oraș Videle.  
Nr. 9 din 29 Februarie 2012.

**P.F.A. ION ZGORCEA**

Expert evaluator ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) nr. 1257

Str. Proletari nr. 113, bloc V9, etaj 4, ap.20

Cod postal : 140.060 - Alexandria, Judet Teleorman

Cod Unic de Inregistrare : 2152.8949

Banca Comerciala Romana

Cod IBAN : RO83.RNCB.0245.0366.0971.0001

## RAPORT de EVALUARE

Beneficiar : Consiliul Local Videle

Obiectiv : Raport de evaluare imobil (teren)

Teren = 3.101,00 mp

Adresa : Orasul Videle, str. Republicii tarlaua 13, parcela 294

Judet Teleorman

Proprietar : Consiliul Local Videle

Data : 17.02.2012

**P.F.A. ION ZGORCEA**

Expert evaluator ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) nr. 1257

Str. Proletarii nr. 113, bloc V9, etaj 3, ap. 29

Cod postal : 140.060 - Alexandria - județul Teleorman

Cod Unic de Inregistrare : 2152.8949

Data : 22.02.2012

Catre:

Consiliul Local Videle

Stimate domn/doamna,

In urma solicitarii dumneavoastra din data de 17.02.2012, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietatea mentionata in anexele la prezenta lucrare, in beneficiul clientului.

Pentru intocmirea prezentului raport, ce se axeaza pe standardele actuale de evaluare, am avut ca baza atat informatiile furnizate de dumneavoastra si de catre client, precum si date furnizate de piata de sector si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele care urmeaza se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in consecinta, ne rezervam dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip, in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu standardele impuse de ANEVAR in concordant cu Standardele Comisiei Internationale de Evaluare (IVSC).

Luand in calcul bazele subliniate mai jos si, dupa cum este expus in acest raport, opinia noastra asupra valorii de piata a proprietatii mentionate mai sus, la data de 17.10.2011 este de:

$$V_{\text{de piata}} = 16.000,00 \text{ lei}$$

In conformitate cu prevederile Legii 50/1991 care prevede la art. 17 :

- Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, **în condiții de piață**, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Din Anexa nr. 3 se poate estima valoarea recomandata pentru concesiunare:

$$V_{\text{redeventa}} = 1.700 \text{ lei/an}$$

Acesta valoare se supune atat termenilor si conditiilor noastre cat si oricaror ipoteze expuse. De asemenea, aceasta valoare este valida la data intocmirii prezentului raport si poate fi reconsiderata la o data ulterioara. Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nici o responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al subsemnatului prezentei scrisori. In plus certific ca expertul evaluator, membru ANEVAR nu are nici un interes direct cu privire la activele imobile care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate, asadar, avand aptitudinea de a oferi consultanta in mod deliberat.

Avem increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor dumneavoastra si va stam la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare

Cu stima,





## ***I. Declarație de conformitate***

Prin prezenta lucrare, **expertul-evaluator**, mai jos nominalizat, certifica în limita cunoștințelor și informațiilor detinute și consemnate, ca faptele prezentate și susținute în acest „**Raport de evaluare**” sunt adevărate și corecte.

Analizele opiniile și concluziile prezentate au fost bazate și fundamentate conform cerințelor Standardelor Internaționale de Evaluare editia a opta 2007 – IVSC (International Valuation Standards Committee), recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR, cod editat de către IROVAL-Cercetări în Evaluare S.R.L.

În elaborarea prezentului „**Raport de evaluare**” nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

Data,

17.02.2012

Expert-evaluator

Ion ZG...



## LSINTEZA EVALUĂRII

### 1.1 Obiectul evaluării

Obiectul prezentului raport consta în evaluarea **unui imobil** (terenul) neutilizat și nerevendicat în baza legilor compus din:

- teren intravilan în suprafața de 3.101,00 mp situate în zona mediană a localității Videle din județul Teleorman.

1.2. **Localizare:** județul Teleorman, oraș Videle, zona mediană.

### 1.3. Proprietarul bunului:

- Consiliul Local Videle

### 1.4. Descrierea bunului:

Obiectul prezentului raport consta în evaluarea **unui imobil** (terenul) liber de sarcini compus din:

- teren intravilan în suprafața de 3.101,00 mp situate în zona mediană a localității Videle din județul Teleorman.

Accesul se face din strada Republicii.

1.5. **Situația imobilului:** în proprietate privată neafectat de sarcini.

1.6. **Beneficiarul raportului:** Consiliul Local Videle.

1.7. **Scopul evaluării:** stabilirea pretului de piață

1.8. **Baza evaluării:** Valoarea de piață

1.9. **Dreptul evaluat:** întregul drept de proprietate

1.10. **Data evaluării:** 17.02.2012

### 1.11. Valori estimate pentru imobil:

- Abordarea prin metoda extractiei  $V_1 = 16.000$  lei
- Abordarea prin metoda capitalizării veniturilor:  $V_2 = 16.000$  lei

1.12. Valoarea de piață a imobilului (teren)

$$V_p = 16.000 \text{ lei}$$

1.12. Valoarea recomandată a redevenței pentru teren:

$$V_p = 1.700 \text{ lei /an}$$

## 2. Premisele evaluarii

- 2.1. Scopul evaluarii Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, in vederea cumpararii
- 2.2. Destinatarul raportului Acest raport de evaluare ii este adresat
- Consiliul Local Videle
- 2.3. Prezentarea consultantului Expert evaluator **Ion ZGORCEA** cu datele de identificare :
- Cod de identificare fiscal : 2152.8948
  - Registrul comertului cu nr. F 34/43/2006
  - Municipiul Alexandria
  - Str. Cuza Voda nr. 113, bloc V9, etaj 4, ap. 20
  - Telefon : 0744-555.867; 0723-581.909; 0766-522.024
  - Fax: 0247-317.644
  - Email :
- 2.4. Prezentarea Clientului Consiliul Local Videle
- 2.5. Baza de evaluare Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextual general al pietei.
- 2.6. Definirea valorii de piata In conformitate cu scopul evaluarii baza de evaluare in prezentul raport este „valoarea de piata” definita de Standardul International de Evaluare IVS 1 al Comitetului International pentru Standarde de Evaluare (IVSC) :
- Conform art.3 din standard, “Valoarea de piată este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, în care partile implicate au actionat în cunoștință de cauză, prudent si fără constrângere.”
- 2.7. Conditii si ipoteze limitative A se vedea in raport capitolul 7.
- 2.8. Clauze de confidentialitate Prezentul raport este confidential pentru expertul evaluator, si pentru destinatar

### **3. Prezentarea datelor**

#### **3.1. Adresa si proprietarul**

- |  |   |
|--|---|
| 3.1.1. Adresa proprietatii si tipul acesteia | <ul style="list-style-type: none"><li>• Judetul Teleorman, oras Videle, str. Republicii tarlăua 13, parcela 294</li></ul> |
| 3.1.2. Proprietar si situatia juridica       | <ul style="list-style-type: none"><li>• Consiliul Local Videle</li></ul>  |
| 3.1.3. Data inspectiei                       | <ul style="list-style-type: none"><li>• 17.02.2012</li></ul>  |
| 3.1.4. Data evaluarii                        | <ul style="list-style-type: none"><li>• 22.02.2012</li></ul>  |
| 3.1.5. Date privind documentatia cadastrala  | <ul style="list-style-type: none"><li>• nu este</li></ul>   |
| 3.1.6. Ipoteci                               | <ul style="list-style-type: none"><li>• nu este cazul</li></ul>   |
| 3.1.7. Utilizarea actuala                    | <ul style="list-style-type: none"><li>• pentru locatia mentionata spatiul este neutilizat de proprietar</li></ul>         |

#### **3.2. Analiza locatiei**

- |   |   |
|---|---|
| 3.2.1. Informatii generale <ul style="list-style-type: none"><li>• zona</li></ul>   | <ul style="list-style-type: none"><li>• este situata in intravilanul orasului Videle in zona mediana cu acces din str. Republicii</li></ul> |
| 3.2.2. Informatii specifice <ul style="list-style-type: none"><li>• amplasarea</li><li>• transport public</li><li>• puncte de interes</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• in zona centrala din orasul Videle cu acces dintr-o alee din str. Republicii</li></ul>              |

#### **3.3. Infrastructura terenului**

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| 3.3.1. Suprafata terenului  | <ul style="list-style-type: none"><li>• 3.101,00 mp teren intravilan</li></ul>              |
| 3.3.2. Geografie/morfologie | <ul style="list-style-type: none"><li>• teren regulat, plan intr-o zona de cimpie</li></ul> |
| 3.3.3. Strada/front public  | <ul style="list-style-type: none"><li>• str. Republicii</li></ul>                           |
| 3.3.4. Utilitati            | <ul style="list-style-type: none"><li>• energie electrica, apa, canal</li></ul>             |

## 4. Analiza pietei

### 4.1. Generalitati

Evaluarea actuala a pietei releva un declin puternic al tuturor segmentelor de piata pe fundalul dificultatilor economice si financiare care au acutizat vulnerabilitatile unei pieti aflate inca in faza incipienta de dezvoltare. Atitudinea rezervata a investitorilor a fost amplificata de situatia politica tensionata a Romaniei. Dupa anii de cresterea economica inregistrata in perioada dinaintea crizei, in 2009 si 2010 s-au inregistrat contractii succesive ale activitatilor economice. De asemenea piata imobiliara a inregistrat scaderi importante dupa bumul imobiliar din 2008.

Diminuarea activitatii economice si implicit efectele negative induse in piata imobiliara sunt evidentiate de nivelul scazut al investitiilor straine directe din 2009 si 2010. Inevitabil, dificultatile economice pe care le intampina companiile au consecinte in cresterea ratei somajului si in scaderea puterii de cumparare a populatiei. Astfel, toate segmentele pietei au inregistrat o contractie puternica.

### 4.2. Previziuni

In prima jumatate a anului 2011, investitorii au cercetat piata in cautare de domenii potrivite pentru nevoile lor, iar unii dintre ei sunt in prezent in negocieri aproape de finalizare. Astfel anticipam o crestere a activitatii de tranzactionare in a doua jumatate a anului, atunci cind ar putea fi incheiate cîteva tranzactii semnificative.

Cu toate acestea, nu ne asteptam la o stabilizare a preturilor, deoarece incertitudinea privind economia inca mai exista. In plus, incertitudinea in ceea ce priveste valorificarea diverselor proprietati imobiliare finalizate (apartamente, spatii de birouri, comerciale sau industrial) conduc la o piata de achizitii imobiliare destul de riscanta si de fluida. De asemenea investitiile in scopuri speculative vor fi rare si numai la preturi foarte reduse.

### 4.3. Oferte de proprietati similare

Relativ constanta

### 4.4. Cererea de proprietati similare

In scadere

### 4.5. Echilibrul pietei

Din punct de vedere teoretic, punctual de echilibru este greu de atins sau metodata, ciclul imobiliar si al comerului cu amanuntul neputind fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea raspunzind la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

## **5. Cea mai buna utilizare**

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care vor constitui baza de pornire si vor genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor in evaluare. Cea mai buna utilizare este defnita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui bun mobil sau imobil care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare (maxim productiva).

Avind in vedere situatia noastra, imobilul, cel mai probabil, va fi utilizat pentru spatiu destinat scolii de soferi.

Evaluările sunt facute avind la baza considerentul folosirii spatiilor ca spatii destinat scolii de soferi.

## **6. Evaluarea**

### **6.1. Metodologia de evaluare**

In cazul evaluarii pentru utilizarea in vederea utilizarii in vederea construirii de spatii pentru asistenta medicala, poate aparea necesitatea de a se recurge la o diversitate de premise ale valorii.

Premisele valorii aplicabile :

- premisa vinzarii intr-un timp rezonabil ;
- „asa cum este, unde este”.

### **6.2. Obiectul evaluarii**

Obiectul prezentului raport consta in evaluarea unui imobil (teren), respective a :  
- teren intravilan in suprafata de 3.101,00 mp situate in zona mediana a localitatii Videle din judetul Teleorman.

### **6.3. Identificarea beneficiarului, a destinatarului raportului si a proprietarului bunului.**

- 6.3.1. Beneficiarul raportului : Consiliul Local Videle
- 6.3.2. Destinatarul raportului : Consiliul Local Videle
- 6.3.3. Proprietarul bunului : Consiliul Local Videle

### **6.4. Sfera de cuprindere a evaluarii**

In evaluare, evaluatorul a analizat actele transmise de Consiliul Local Videle, apoi a fost analizate si clasificate elementele de evaluat in :

- Teren - teren intravilan in suprafata de 3.101,00 mp situate in zona mediana a localitatii Videle din judetul Teleorman

Sfera de cuprindere a prezentului raport consta in a stabili tipul de valoare si ipotezele in care s-a facut evaluarea.

Prezentul raport este intocmit la cererea beneficiarului raportului de evaluare si in scopul precizat mai jos. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al beneficiarului și/sau autorității evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara beneficiarului evaluării precum și a celor care au obținut acordul scris mai sus menționat. Nu se acceptă responsabilitatea

Raport de evaluare imobiliara teren situat in Videtei str. Republicii, cartea 13, parcela 294 sup 3.101,00 mp

pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

### 6.5. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare prezentate mai sus, asa cum este definita de Standardele Internationale de Evaluare – editia 2011 :

- IVS Cadru general
- IVS 101 Sfera misiunii de evaluare
- IVS 102 Implementare
- IVS 103 Raportarea evaluarii
- IVS 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- IVS 233 Investitia imobiliara in curs de executie

Pe baza valorii de piata a terenului se poate aprecia valoarea pentru concesionare a imobilului .

### 6.6. Relatia cu Standardele de Contabilitate

Cele mai impotante Standarde Internationale de Raportare Financiara care au legatura cu tratamentul contabil al bunurilor mobile evaluate sunt :

- IAS 2 Stocuri
- IAS 16 Imobilizari corporale
- IAS 36 Deprecierea activelor
- IFRS 5 Active imobilizate detinute pentru vnzare si activitati intrerupte

### 6.7. Definierea valorii care se va raporta

In conformitate cu scopul evaluarii, baza de evaluare in prezentul raport si cea de la care se va pleca este „**valoare de piata**” definita de Standardul International de Evaluare IVS 1 al Comitetului International pentru Standarde de Evaluare (IVSC) :

Conform art.3 din standard, „**Valoarea de piată**” este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, în care partile implicate au actionat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

### 6.8. Identificarea evaluatorului

Lucrarea este elaborata de catre **Ion ZGORCEA** , expert evaluator, membru ANEVAR ( Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania ) evaluator de proprietati imobiliare, societati comerciale, bunuri mobile.

Date de identificare ale evaluatorului extern

- PFA : Ion Zgorcea - Cod Unic de Inregistrare : 2152.8949

- Adresa : Judet Teleorman, municipiul Alexandria, str Cuza Voda nr.113, bloc V9, etaj

4. ap.20.

- Telefon: 0766-522.024, 0744-555.867, 0723-581.909

- Fax: 0247-317.644

- e-mail: zgorceaion@gmail.com

### 6.9. Sursele de informatii

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

- \* "Standarde Internaționale de evaluare - editia a saptea - 2007 traduse și editate de ANEVAR și IROVAL;
- \* "Standarde Internaționale de practică în evaluare -" traduse și editate de ANEVAR și IROVAL;
- \* Suport Curs "Evaluarea proprietăților imobiliare" editat de ANEVAR și IROVAL;
- \* Suport Curs "Evaluarea bunurilor mobile" editat de ANEVAR și IROVAL;
- \* "Evaluarea Proprietății Imobiliare" editată de APPRAISAL INSTITUTE și tradusă în limba română de ANEVAR;
- \* Informații furnizate de agențiile imobiliare, cotidienele și publicațiile de profil privind prețuri de tranzacționare, chirii, tendințe consemnate recent pe piața imobiliară locală.
- \* De asemenea au fost utilizate documente (în copie) și informații puse la dispoziție de beneficiar.

## 6.10. Aplicarea abordărilor în evaluare

### 6.10.1. Premisele valorii

Evaluarea este un proces de estimare a valorii care exprimă în fapt o calitate a bunului. Valoarea este un concept economic care se referă la prețul cel mai probabil la care ar ajunge vânzătorii și cumpărătorii unui bun pus în vânzare.

În prezentul raport de evaluare s-a estimat valoarea de piață - și plecându-se de la ea la recomandarea pentru o valoare a redevenței anuale - așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului (cartea de identitate)
- inspectia bunului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR, respectiv Standardele ANEVAR, care sunt compatibile cu Standardele Internaționale de Evaluare, editia a saptea.

### 6.10.2. Abordarea în cazul terenurilor

În prezentul raport de evaluare s-a estimat valoarea de piață pentru teren apelându-se la abordarea prin metoda comparațiilor directe( a se vedea cele prezentate mai sus) precum și la metoda capitalizării rentei(chiriei)funciare.

Abordarea prin venit poate fi aplicată atât în estimările valorii de piață cât și ale altor baze de evaluare/tipuri de valoare.

Abordarea prin venit este bazată pe aceiași principii care se aplică și în alte abordări ale evaluării. În mod concret abordarea prin venit consideră că valoarea este creată de așteptările de beneficii viitoare (flustrul de venit).



Abordarea prin venit este importanta, în special, pentru proprietatile care sunt cumparate si vindute pe baza capacitatii si caracteristicilor lor de a genera cistiguri si daca exista informatii de piata credibile pentru sustinerea diverselor elemente incorporate in analiza.

Esenta metodei consta in analiza veniturilor si cheltuielilor proprietatii evaluate. Aceasta etapa implica studierea veniturilor si cheltuielilor istorice ale proprietatii in cauza, ca si pentru alte proprietati concurente pentru care exista informatii disponibile. Ulterior, se intocmeste un flux de numerar care reflecta asteptarile pietei, elimina rezultatele speciale ale unui anumit proprietar si furnizeaza o baza pentru analiza ulterioara.

Scopul acestei etape este de a estima venitul care poate fi obtinut de proprietate, si care va fi capitalizat pentru a estima valoarea. Acest venit poate fi cel reprezentativ, dintr-un singur an ( metoda capitalizarii) sau cel care se va obtine intr-o perioada de previziune ( metoda fluxului de numerar actualizat - DCF).

Dupa estimarea venitului ( de obicei net) corectat, generat si/sau generabil in viitor de proprietatea supusa evaluarii, evaluatorul a ales una dintre cele doua metode de evaluare, inscise in aceasta abordare si anume:

#### 6.10.2.1. metoda extractiei

In multe cazuri este necesara evaluarea unui teren viran care poseda asa-numitul „potential de dezvoltare”, adica exista posibilitatea practica (fizica si permisa legal) ca acest teren sa fie amenajat si apoi, pe el sa se construiasca cladiri cu diferite destinatii. Intr-un astfel de caz, atat evaluatorul, cit si dezvoltatorii imobiliari sunt interesati sa afle diferitele componente ale cheltuielilor de investitii necesare ( fie in amenajarea terenului, si in constructii) sau profitul dezvoltatorului imobiliar.

Pentru astfel de determinari se utilizeaza asa-numitele tehnici reziduale de evaluare, in care valoarea unui element necunoscut se calculeaza prin scaderea valorii elementelor cunoscute, din valoarea totala a proprietatii imobiliare.

Daca notam cu:

- V = valoarea totala a proprietatii imobiliare
- T = valoarea terenului;
- C = cheltuieli de amenajare si constructii
- D = dobinzi pentru partea de finantare provenita din credite
- P = Profitul dezvoltatorului imobiliar

Rezulta valoarea reziduala a terenului:

$$T = V - C - D - P$$

In Anexa 1 se poate observa calculul valorii reziduale a terenului:

$$T = \text{Lei}$$

6.10.2.2. metoda comparatiei de piata reprezinta o analiza prin care, valoarea de piata este estimata prin compararea proprietatii imobiliare cu proprietati similare care au fost recent vandute, sunt propuse pentru vanzare ori sunt contractate.

Analiza comparativa se poate realiza pe criterii cantitative - analiza pe perechi de date, sau/si pe criterii cantitative - analiza comparatiilor relative.

Analiza pe perechi de date este o tehnica cantitativa, in care, doua sau mai multe oferte de vanzare sau tranzactii pentru proprietati imobiliare similare celei analizate sunt comparate pentru a obtine o indicatie despre dimensiunea unei singure corectii, ce se refera la o singura caracteristica. Pentru aplicarea acestei tehnici, evaluatorul analizeaza vanzarile (ofertele de vanzare) comparabile, pentru a determina daca acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale fata de proprietatea evaluata.

Metoda se bazeaza pe informatii privind oferte de vanzare si tranzactii de proprietati imobiliare comparabile cu metoda analizata. Aplicarea metodei a fost facilitata de

informatiile furnizate de agentii imobiliare, anunturi in ziare locale, care prezinta informatii privind oferte de proprietati imobiliare similare in zona analizata.

S-au analizat proprietatile comparabile pentru a determina daca acestea au caracteristici inferioare, superioare sau similare fata de proprietatea analizata. Trebuie precizat ca preturile proprietatilor imobiliare din zona analizata sunt influentate in principal de amplasamentul in zona, vechimea si starea tehnica a imobilului, dotarile, compartimentarea, suprafata utila, finisajele si amenajarile de care dispune aceasta, etc.

Din analiza ofertelor de proprietati imobiliare comparabile situate in zona analizata, preturile de oferta, ce includ si o marja de negociere de cca. 25-30 %, functie de disponibilitatea ofertantului de a astepta un timp mai scurt sau mai indelungat pana la momentul tranzactiei, functie de amplasamentul in zona, vechimea si starea tehnica a imobilului, dotarile si finisajele de care dispune, etc.

Aplicarea metodei comparatiilor directe - analiza pe perechi de date pentru proprietatea analizata este prezentata in ANEXA 2 la prezenta lucrare iar rotunjit este de :

$V_{teren}$  Lei

## 7. Conditii si ipoteze limitative

- Nu s-a facut nici o investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.

- Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea activelor. Mai mult, nu facem investigatii pentru a le descoperii.

- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imobilelor, a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzirea, canalizarea, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca activul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile, neexistind nici o disputa cu vecinii, acupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.

- Evaluatorul a presupus ca activele evaluate se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.

- Am considerat ca toate informatiile obtinute de la client sunt adevarate si corecte. Toate informatiile ( inclusiv situatiile financiare, estimarile si avizele ) obtinute de parti neangajate de catre evaluator se presupun a fi adevarate si corecte. Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru neconcordanțe generate de informatii eronate oferite de client.

- Daca nu este precizat, se presupune ca nu exista abuzuri sau incalcari ale legii, care sa afecteze proprietatea evaluata.

- Se presupune ca proprietatea este in deplina conformitate cu toate codurile, legile, consintamintele, licentele sau reglementarile relevante la nivel national, orasenesc, local sau privat, si ca toate autorizatiile, permisele, certificatele, francisele si asa mai departe, pot fi reinoite si/sau transferate catre un eventual comparator sau ocupant.

- Evaluatorii, prin reglementarile profesionale carora se supun, nu au calitatea juridicala de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici dreptul deplin de proprietate asupra bunului mobil evaluat, considerat existent in prezenta lucrare, ca ipoteza de lucru.

- Evaluatorii au considerat proprietatea asupra activelor ca libera de sarcini fiind evaluate in acesta ipoteza.

- Nu s-a efectuat nici o investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, nici un fel de substante poluante, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila.

- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.

- Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client, respective in scopul mentionat in raportul de fata.

- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nici o legatura cu valoarea de asigurare.

- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acesteia. Nici o parte a acestui raport nu poate fi reprodusa sub nici o forma fara acordul prealabil al evaluatorului, si nici nu poate fi distribuita in raport prin publicitate, relatii publice, stiri, de vinzare sau de alte mijloace media. Dreptul de autor este retinut de evaluatori si se aplica chiar daca este numit un evaluator sau nu.

- Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relative la proprietatea in chestiune.

- In cazul in care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, si are orice nelamurire in ceea ce priveste continutul material al acestui raport, se recomanda contactarea evaluatorului.

- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment, conditie sau circumstante care pot sa afecteze valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata in acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.

- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice si valorii de piata a acesteia. Previziunile financiare prezente in acest raport presupun un drept de proprietate responsabila si competent manageriala. Orice variatie de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.

- Estimarea rezultatelor prezentate in acest raport se bazeaza pe o evaluare a economiei actuale la nivel national si local, fara a exclude nici un element si fara a face previziuni cu privire la efectele de crestere sau de scadere brusca, in conditiile economice locale. Nu putem si nici nu garantam ca estimarile vor fi atinse, insa acestea au fost intocmite pe baza informatiilor obtinute in cursul acestui studiu, si sunt destinate sa tina seama de experienta investitorilor.

- Unele dintre cifrele prezentate in acest raport se poate sa fi fost generate de modele financiare, facand calculi bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate si simplificare, cele mai multe cifre prezentate in acest raport au fost rotunjite si pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, in anumite cazuri.

- Evaluarea proprietatilor imobiliare trebuie sa fie considerateca fiind in acelasi timp o stiinta si o arta. Desi aceasta evaluare utilizeaza diferite calcule matematice pentru a oferi indicatii de valoare, decizia finala a valorii propuse este subiectiva si poate fi influentata de experienta anterioara a evaluatorului si de alti factori care sunt sau nu, specificati in prezentul raport.

- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu usurinta, fara nici o restrictie nejustificata, cu exceptia cazurilor in care este altfel specificat.

Raport de evaluare imobiliară – teren intravilan Videle str. Republicii, Iași, parcela 294, sup. 3.101,00 mp

- Chiar dacă toate informațiile continute în acest raport sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.

- Nu s-au făcut verificări în ceea ce privește problemele legate de buget, de sarcini și monitorizări ale activelor. În acest domeniu ne-am bazat, încă o dată, pe informațiile furnizate de către proprietar/reprezentantul acestuia.

- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietății care au avut loc după data inspecției și care nu au fost indicate.

- Raportul de evaluare nu poate fi folosit în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

- Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile estimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză. Subliniem că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.

- Desigur, ca proprietar, respectiv un potențial comparator, pot avea, argumentat, alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultat într-un alt proces de evaluare.

- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătura cu proprietatea evaluată sau cu partile interesate în tranzacție.

## 8. Reconcilierea valorilor. Declaraarea valorii selectate

Evaluatorul a analizat valorile obtinute si a fundamentat valoare propusa pe urmatoarele criterii:

- adecvarea metodei .
- precizia
- cantitatea informatiilor

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor proprii, evaluatorul considera ca valoarea de piata a bunului evaluat este valoarea obtinuta prin metoda comparatiei directe, adica :

$$V_{\text{piata}} = \text{lei}$$

datorita adecvării metodei, existenței unei piețe second-hand care asigura o prezie corespunzatoare metodei precum si cantitatea informatiei disponibile pentru acest tip de bun imobil.

Valoarea de piata estimata sugereaza nivelul de incredere al evaluatorului, asociat cantitatii si calitatii informatiilor evidentiata, avute la dispozitie.

In conformitate cu prevederile Legii 50/1991 care prevede la art . 17 :

„Art. 17. - Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.”

Din Anexa nr. 3 se poate estima valoarea recomandata pentru concesiunare:

$$V_{\text{redeventa}} = \text{lei/an}$$

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	16.000,00 LEI
VALOAREA REDEVENTEI RECOMANDATA	1.700,00 LEI/AN
VALOAREA DE PIATA A FOST DETERMINATA PRIN METODA	COMPARATIEI DIRECTE
VALOAREA FARA T.V.A.	
EXPERT EVALUATOR <i>Ion ZGORCEA</i>	STAMPILA DE EVALUATOR 

8. Anexe:



Raport de evaluare imobiliară - teren intravilan Videle str. Republicii, tarlata I A, parcela 294, sup. 5.191,00 mp



Anexa 1 - Grila de calcul valoare reziduala

<b>1</b>	<b>Date teren</b>		
1.1	Total suprafata construita (mp)		
1.2	CUT		0,05
1.3	POT	5%	
<b>2</b>	<b>Venituri</b>		
2.1	Total suprafata construita (mp)		
2.2	Total suprafata vandabila (mp)		160,00
2.3	Pret de vinzare (Euro/mp)		
2.4	Venituri vinzari rezidente		56.000,00
2.5	Total parcar		0,00
2.6	Nerecuperabile	1%	560,00
	<b>Venituri totale</b>		<b>55.440,00</b>
<b>3</b>	<b>Costuri directe si indirecte</b>		
3.1	Costuri unitare de construire (Euro/mp)		
3.2	Costuri de construire (Euro)		76.000,00
3.3	Costuri de demolari		0
3.4	Drumuri de acces si amenajare teren		0
3.5	Cheltuieli profesionale	8%	-6.080,00
3.6	Costul finantarii	6%	-4.195,20
3.7	Cheltuieli agent si notar	11%	-7.229,73
3.8	Costuri de marketing		-150,00
3.9	Profit antreprenor	10%	-6.992,00
	<b>Costuri de reconstructie - total</b>		<b>51.353,07</b>
<b>4</b>	<b>Valoare reziduala teren</b>		<b>4.086,93</b>
	Rata de actualizare	12%	
	Valoare reziduala teren actualizata		3.596,50
	<b>Valoare rotunjita (Euro)</b>		<b>3.600,00</b>
	curs de revenire		4,3329
	<b>Valoare rotunjita (lei)</b>		<b>16.000,00</b>
	Valoare specifica teren ( Euro/mp)		1,16



Anexa 2 - Grila de piata teren

Elemente de comparatie	Subiect	Proprietati comparabile		
		A	B	C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Corectie (%)		-30%	-30%	-30%
Valoarea corectiei		-0,30	-0,45	-0,60
<b>Pretul corect</b>		<b>0,70</b>	<b>1,05</b>	<b>1,40</b>
	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei		0	0	0
<b>Pretul corect</b>		<b>0,70</b>	<b>1,05</b>	<b>1,40</b>
		la piata	la piata	la piata
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei		0	0	0
<b>Pretul corect</b>		<b>0,70</b>	<b>1,05</b>	<b>1,40</b>
		iulie	iulie	iulie
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei		0	0	0
<b>Pretul corect</b>		<b>0,70</b>	<b>1,05</b>	<b>1,40</b>
	mediana	de margine	mediana	centrala
Corectie (%)		10%	0%	-10%
Valoarea corectiei		0,07	0	-0,14
<b>Pretul corect</b>		<b>0,77</b>	<b>1,05</b>	<b>1,26</b>
	Asfalt	pietruit	Asfalt	Asfalt
Corectie (%)		10%	0%	0%
Valoarea corectiei		0,077	0	0
<b>Pretul corect</b>		<b>0,85</b>	<b>1,05</b>	<b>1,26</b>
	comercial	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Corectie (%)		5%	5%	5%
Valoarea corectiei		0,04235	0,0525	0,063
<b>Pretul corect</b>		<b>0,89</b>	<b>1,10</b>	<b>1,32</b>
	toate	en.el,apa	en.el,apa	en.el,apa
Corectie (%)		15%	15%	15%
Valoarea corectiei		0,1334025	0,165375	0,19845
<b>Pretul corect</b>		<b>1,02</b>	<b>1,27</b>	<b>1,52</b>
	3.101,00	2.500,00	5.000,00	1.250,00
Corectie (%)		5%	10%	2%
Valoarea corectiei		0,05	0,13	0,03
<b>Pretul corect</b>		<b>1,07</b>	<b>1,39</b>	<b>1,55</b>
Corectie (%)		10%	5%	5%
Valoarea corectiei		0,11	0,07	0,08
<b>Pretul corect</b>		<b>1,18</b>	<b>1,46</b>	<b>1,63</b>
	regulat	similar	similar	similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei		0	0	0
<b>Pretul corect</b>		<b>1,18</b>	<b>1,46</b>	<b>1,63</b>
	nu	nu	nu	nu
Corectie (%)		0%	0%	0%
valoarea corectiei		0	0	0
<b>Pretul corect</b>		<b>1,18</b>	<b>1,46</b>	<b>1,63</b>
Corectie totala neta (Euro)		0,18	0,04	-0,37

**Abordarea prin capitalizarea veniturilor nete**

Relatii de calcul			
Ch		Chine lunara (EURO):	141,85
		Chine lunara (lei RON):	1.702,17
		Chine anuala (lei RON)-redeventa	396,00
		Chine anuala (EURO)-redeventa	396,00
VBP = Ch x 12		Venit Brut Potential (EURO/an):	396
Gno		Grad de neocupare (% din VBP)	5%
VBE = VBP x (1 - Gno)		Venit Brut Efectiv (EURO/an):	376
CH		Cheltuieli aferente proprietarului:	2%
VNE = VBE - CH		Venit Net din Exploatare (EURO/an):	369
c		Rata de capitalizare (%)	10,00%
Vr = VNE/c		Valoare proprietate (EURO):	3.700
		Valoare proprietate (lei):	15.904
		curs euro 4,2984	

10

suprafata	3.101,00	mp
chine lunara/mp	0,05	lei
redeventa anuala/mp	0,55	lei

Corectie totala neta (%)		18%	-2%	-19%
Corectie totala bruta (Euro)		0,78	0,86	1,11
Corectie totala bruta (%)		78%	58%	55%
Suprafata de teren (mp)	3.101,00			
Valoare estimata (Euro/mp) rotund	1,20	Euro/mp		
VALOAREA ESTIMATA LOT (Euro) rotund	3.700,00			
VALOAREA ESTIMATA LOT (lei) rotund	16.000			
La masa micii corectie totale bruta s-a efectuat pentru comparabil	A	1	0	0
Curs euro	4,3329			

Precedinta de fedinta,  
Stelco Ilie.





Anexa nr. 3 la HCL oras Videle -  
nr. 9 din 29. Februarie 2012.

## DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

I. **INFORMATII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL:** Consiliul Local Videle cu sedil in Videle, str Republicii, nr. 2, jud. Teleorman, cod fiscal 6853155, telefon 0247453017, fax 0247453015, e-mail: primariavidele@yahoo.com

### II. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTEI

Ofertele se redacteaza in limba romana si vor avea o perioada de valabilitate de 60 zile. Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborarii si prezentarii ofertei sale. Concedentul nu va fi in nici un caz raspunzator pentru aceste costuri, indiferent de derularea sau rezultatul obtinut, dat de comisia de evaluare prin raportul de evaluare.

Oferta va fi elaborata si prezentata in conformitate cu prevederile OUG nr. 54/2006 si HGR nr. 168/2007. Oferta se va prezenta in 2 plicuri sigilate, unul exterior si altul interior.

A. Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusa oferta, denumirea si adresa ofertantului. Plicul exterior va trebui sa contina toate documentele de calificare si plicul interior. Prezentarea documentele de calificare este obligatorie, lipsa unuia dintre ele conducand la excluderea ofertei de la procedura de concesionare. Verificarea indeplinirii tuturor conditiilor de calificare constituie o etapa distincta care precede analiza si evaluarea ofertelor propriu-zise si care se efectueaza de comisia de evaluare a ofertelor.

Documentele de calificare care trebuie prezentate in mod obligatoriu sunt urmatoarele:

1. Certificat constatator privind indeplinirea obligatiilor de plata a impozitelor, taxelor si contributiilor de asigurari sociale catre bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor.
2. Certificat constatator privind indeplinirea obligatiilor de plata a impozitelor si taxelor catre bugetul local, valabil la data deschiderii ofertelor.
3. Copie dupa certificatul de inregistrare si certificat constatator valabil la data deschiderii ofertelor, emise de ORC.
4. Fisa cu informatii generale despre ofertant(conform modelului anexat).
5. Acte doveditoare privind intrarea in posesie a documentatiei de atribuire si a caietului de sarcini(chitanta de plata).

B. In plicul interior se va prezenta oferta propriu-zisa ce va cuprinde valoarea redeventei anuale, respectiv lunare, valoarea minima de pornire fiind de 1.700,00 lei/an. Pe plicul interior se inscriu denumirea ofertantului, precum si adresa sediului social al acestuia.

Ofertele se depun la sediul concedentului din oras Videle, str. Republicii, nr. 2, jud. Teleorman, pana la data de ....., ora 16<sup>00</sup>. Ofertele depuse la o alta adresa sau dupa data si ora limita de depunere se resping la deschidere si se returneaza nedeschise.

Fiecare participant poate depune doar o singura oferta.

Ofertele vor fi depuse intr-un exemplar care trebuie sa fie semnat si stampilat de ofertant.

### III. INSTRUCIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

- 1)Procedura de concesionare: licitatie publica deschisa
- 2)Adresa de unde se ridica documentatia de atribuire: Primaria orasului Videle, str. Republicii, nr.2;
- 3)Costul documentatiei de atribuire: 20,00 lei, suma ce va fi achitata numerar la



casieria Primariei;

4)Data limita pana cand se poate obtine documentatia de atribuire: ....., ora 16<sup>00</sup>;

5)Adresa unde se depun ofertele: Primaria orasului Videle, str. Republicii, nr.2;

6)Termenul limita de depunere a ofertelor: ....., ora 16<sup>00</sup>;

7)Data deschiderii ofertelor: ....., ora 10<sup>00</sup>;

8)Garantia de participare la licitatie: 34,00 lei, suma ce va fi achitata numerar la casieria Primariei;

9)Evaluarea ofertelor

Pentru desfasurarea procedurii de licitatie este obligatorie participarea a cel putin 3 ofertanti.

Plicurile inchise si sigilate depuse de ofertanti se predau comisiei de evaluare la data fixata pentru deschiderea lor.

Dupa deschiderea plicurilor exterioare in sedinta publica si verificarea documentelor solicitate, comisia de evaluare elimina ofertele care nu contin totalitatea documentelor prevazute in instructiunile privind modul de elaborare si prezentare a ofertei si va incheia un proces-verbal in care se va mentiona rezultatul analizei. Procesul-verbal va fi semnat de toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertantii prezenti.

Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca dupa deschiderea plicurilor exterioare sa existe cel putin 3 oferte care sa indeplineasca conditiile de valabilitate.

Daca aceasta cerinta nu este indeplinita, se va organiza o noua licitatie, conform prevederilor OUG nr.54/28.06.2006 aprobată și modificată cu Legea nr. 22/11.01.2007 și HGR nr. 168/14.02.2007 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a OUG nr. 54/2006, iar procedura de licitatie publica se va relua prin publicarea unui nou anunt de licitatie.

Daca este indeplinita conditia pentru continuarea licitatiei, se procedeaza la deschiderea plicurilor interioare care contin oferta propriu-zisa si se da citire valorilor continute de acestea.

In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, se intocmeste un proces-verbal in care se mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de concesiune.

La aceasta licitatie pot participa ofertanti romani, persoane juridice, care sa aiba in obiectul de activitate al societatii cuprinsa activitatea de prestari servicii pentru care este destinat terenul supus licitatiei de concesiune.

#### **IV.CRITERIUL DE ATRIBUIRE**

Criteriul de atribuire aplicat pentru stabilirea ofertei castigatoare este „cel mai mare nivel al redeventei”

#### **V.INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CAILOR DE ATAC**

Solutionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea, incheierea, executarea, modificarea si incetarea contractului de concesiune, precum si a celor privind acordarea de despagubiri se realizeaza potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificarile si completarile ulterioare.

Actiunea in justitie se introduce la sectia de contencios administrativ a Tribunalului Teleorman.

Impotriva hotararii tribunalului se poate declara recurs la sectia de contencios administrativ a Curtii de apel Bucuresti.

## **VI. CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII**

Obligatiile partilor – clauze stabilite in conditiile caietului de sarcini

### *Obligatiile concesiionarului*

1. Concesiionarul este obligat sa asigure exploatarea eficienta in regim de continuitate si de permanenta a bunurilor proprietate publica ce fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent.

2. Concesiionarul este obligat sa exploateze in mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

3. Concesiionarul nu poate subconcesiona/inchiria bunul ce face obiectul concesiunii in conformitate cu prevederile Ordonantei de urgenta a Guvernului nr.54/2006, aprobata cu modificari prin Legea nr.22/2007.

4. Concesiionarul este obligat sa plateasca redeventa.

5. Concesiionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor proprietate publica (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, conditii de siguranta in exploatare, protectia mediului, protectia muncii, conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului etc.)

6. La incetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesiionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, bunurile de retur, in mod gratuit si libere de orice sarcini.

7. Concesiionarul este obligat sa continue exploatarea bunului in noile conditii stabilite de concedent, in mod unilateral, potrivit art.6 alin.(3) din prezentul contract de concesiune, fara a putea solicita incetarea acestuia.

8. Alte clauze.

### *Obligatiile concedentului*

1. Concedentul este obligat sa nu il tulbure pe concesiionar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

2. Concedentul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de concesiune, in afara de cazurile prevazute expres de lege.

3. Concedentul este obligat sa notifice concesiionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesiionarului.

## CAIET DE SARCINI

### I. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

- 1. Denumirea si descrierea obiectului concesiunii:** Obiectul prezentei licitatii il constituie concesionarea unui teren in suprafata de 3101,00 mp situat in orasul Videle, str. Republicii, nr. 23, tarla 13, parcela 294.
- 2. Destinatia obiectului concesiunii:** teren intravilan (poligon auto) in vederea desfasurarii de activitati de prestari servicii de instruire practica a persoanelor care urmeaza cursurile scolii de soferi.
- 3. Conditile de exploatare a obiectului concesiunii:** concesionarul este obligat sa respecte destinatia terenului si sa nu aduca acestuia modificari constructive fara acordul concedentului si fara avizele si autorizatiile prevazute de lege.
- 4. Obiectivele de ordin economic, financiar, social si de mediu urmarite de catre concedent:**
  - incurajarea si sprijinirea initiativei private;
  - valorificarea tuturor oportunitatilor in scopul realizarii de venituri la bugetul Consiliului Local;
  - punerea in valoare a unor terenuri in prezent neutilizate si care se pot degrada in timp;
  - atragerea la bugetul Primariei orasului Videle de fonduri suplimentare rezultate in urma administrarii optime de specialitate conform redeventei prevazute in contractul de concesiune;
  - crearea unor locuri noi de munca;
  - diversificarea ofertei de piata

### II. CONDITII GENERALE ALE CONCESIUNII

1. Responsabilitatile privind protectia mediului si responsabilitatile privind aplicarea si respectarea prevederilor legale pentru asigurarea apararii impotriva incendiilor revin in totalitate concesionarului.
2. Este interzisa subconcesionarea obiectului concesiunii conform prevederilor art. 8 din OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica.
3. Concesionarul poate inchiria pe durata concesiunii spatiul comercial care face obiectul concesiunii numai cu acordul concedentului.
4. Durata concesiunii este de 25 ani.
5. **Redeventa minima de pornire a licitatiei este de 1.700,00 lei/an.**
6. Cuantumul garantiei de participare este de 34,00 lei si va fi achitata numerar la casieria Primaria orasului Videle.
7. Perioada de valabilitate a ofertei este de 60 zile calendaristice.
8. Inctarea contractului de concesiune are loc in urmatoarele situatii:
  - a) la expirarea duratei stabilite in contractul de concesiune;
  - b) in cazul in care interesul national sau local o impun, prin denuntarea unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina acestuia, in caz de dezacord fiind competenta instanta de judecata;
  - c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere de catre concedent, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului;



d)in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere de catre concesionar, cu plata unei despagubiri in sarcina concedentului;

e)la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarul de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri;

f)alte clauze de incetare a contractului de concesiune, stabilite la incheierea contractului, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege.

Presedinte de sedinta  
Stavro  




## OFERTANTUL

(denumirea/numele)


### INFORMATII GENERALE

1. Denumirea/numele:
2. Codul fiscal:
3. Adresa sediului central:
4. Telefon:  
Fax:  
E-mail:
5. Certificatul de inregistrare \_\_\_\_\_  
(numarul, data si locul de inmatriculare/inregistrare)
6. Obiectul de activitate, pe domenii: \_\_\_\_\_  
(in conformitate cu prevederile din statutul propriu)
7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, daca este cazul: \_\_\_\_\_  
(adrese complete, telefon/fax, certificate de inmatriculare/inregistrare)
8. Principala piata a afacerilor:
9. Cifra de afaceri pe ultimii 3 ani:

Anul	Cifra de afaceri anuala la 31 decembrie (mii lei)	Cifra de afaceri anuala la 31 decembrie (echivalent euro)
1.		
2.		
3.		
Media anuala:		

Ofertant,

(semnatura autorizata)

Președinte de ședință,  
Doamna  




## OFERTA

Pentru concesionarea spatiului comercial in suprafata de 18,97 mp situat in Videle, str. Parcului, Piata, Hala de lactate si carne

Pretul redeventei oferit este de .....lei/an.  
*(suma in cifre si litere)*

Declar ca am luat act ca in cazul nerespectarii pretului concesionarii oferit, sunt de acord cu anulara concesionarii, urmand sa suport consecintele ce deriva din aceasta in conditiile contractului de concesiune.

OFERTANT  
Semnatura

Prezinta de Redioka,  
Stora /lt  
