



- CONSILIUL LOCAL -
Comuna Grădiștea, Județul Vâlcea
Tel:0250/867072 ; Tel/ Fax : 0250/867009
e-mail: gradistea@vl.e-adm.ro
www.primariagradișteavalcea.ro



H O T Ă R Ă R E A nr. 04

Privind închirierea, prin licitație publică, a unui spațiu în suprafața de 117 mp, aflat în domeniul privat al comunei Grădiștea, județul Vâlcea, situat în comuna Grădiștea, satul Grădiștea, județul Vâlcea (langa Magazin), în vederea desfășurării unor activități de producție

Consiliul Local Grădiștea, întrunit în ședință ordinară din data de 30.01.2020 la care participă un număr de 11 consilieri din totalul de 11 consilieri în funcție;

Văzând că potrivit hotărârii consiliului local cu nr. 46 din 23.12.2019, a fost ales președinte de ședință domnul Ditoiu Ion;

Luând în discuție Proiectul de hotărâre, Raportul de aprobare al Primarului comunei Grădiștea și raportul de specialitate al compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei Grădiștea, județul Vâlcea prin care se propune aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unui spațiu în suprafața de 117 mp, aflat în domeniul privat al comunei Grădiștea, județul Vâlcea, situat în comuna Grădiștea, satul Grădiștea, județul Vâlcea (langa Magazin), în vederea desfășurării unor activități de producție;

Având în vedere Raportul de evaluare, întocmit de SC COVRESCU SRL RM. VALCEA – evaluator autorizat ANEVAR, prin care se stabilește pragul valoric minim ce poate fi utilizat pentru organizarea procedurilor specifice de închiriere prin licitație publică a spațiului situat în Clădirea C2, în suprafața de 117 mp, aflat în domeniul privat al comunei Grădiștea, județul Vâlcea, situat în comuna Grădiștea, satul Grădiștea, județul Vâlcea (langa Magazin);

Având în vedere rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Grădiștea, prin care se propune admiterea proiectului de hotărâre;

Văzând raportul de avizare a legalității proiectului de hotărâre, întocmit de secretarul comunei Grădiștea;

Văzând că a fost respectată procedura transparenței decizionale, conform art. 7 din Legea nr. 52/2003 - privind transparența decizională în administrația publică;

În conformitate cu prevederile:

- art.6, alin.(3), art.30, alin.(1), lit."c" din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, modificată și completată;

Art.4. Plata utilităților corespunzătoare spațiului închiriat va fi suportată de câștigătorul licitației.

Art.5. Prezenta hotărâre își pierde valabilitatea dacă în termen de 180 zile calendaristice nu s-a finalizat închirierea.

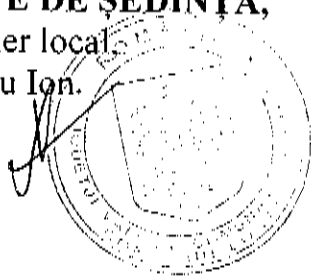
Art.6. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește primarul comunei Grădiștea prin compartimentele de specialitate.

Art.7. Prezenta hotărâre se va face publică prin afișare și se va comunica primarului comunei Gradistea, compartimentului achizitii publice și Instituției Prefectului județului Vâlcea, în vederea efectuării controlului legalității, prin grija secretarului general al unitatii administrativ-teritoriale.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Consilier local

Dițoiu Ion.



Contrasemnează pentru legalitate,

SECRETAR GENERAL UAT,

jurist COCOȘ-BARBU MILEM TINA

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Milemtina Cocos-Barbu, is written over the text of the General Secretary's name.

Grădiștea, 30 ianuarie 2020

S.C. COVRESCU S.R.L RM. VALCEA
STR. MARASESTI NR 1, JUDETUL VALCEA
TEL 0744 558 257
0742 074 943

RAPORT DE EVALUARE

CLADIRE DEPOZITARE C2

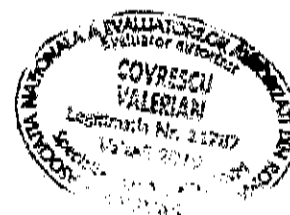
Situat în

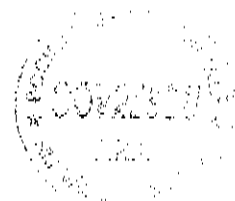
Com Gradistea ,sat Gradistea,pct La Magazin,jud Valcea

Proprietar: COMUNA GRADISTEA
Beneficiar : COMUNA GRADISTEA

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

1. [28.12.2019]





SINTEZA EVALUARII pentru raport nr. 254/28.12.2019

OBIECTUL EVALUARII il reprezinta **CLADIRE DEPOZITARE C2** in suprafata de **117 mp** proprietatea COMUNEI GRADISTEA ;

SCOPUL EVALUARII: evaluare imobil in vederea inchirierii

TIPUL VALORII ESTIMATE: valoarea de piata

DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE: Prezentul raport de evaluare are ca obiect proprietatea **CLADIRE DEPOZITARE C2** in suprafata de **117 mp** , situat in intravilanul com Gradistea sat Gradistea, pct La Magazin jud Valcea .

PROPRIETAR : COMUNA GRADISTEA cu sediul : com Gradistea ,jud Valcea , avand CUI 2541320

BENEFICIAR : COMUNA GRADISTEA , cu sediul in com Gradistea jud Valcea avand CUI 2541320 reprezentat prin Boiangiu Ilie -primar

DATA EVALUARII: 28.12.2019

DATA RAPORTULUI DE EVALUARE: 28.12.2019

Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR): 4,7785

OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea de piata estimata pentru imobilul evaluat **SPATIU DEPOZITARE C2** , aflate in proprietatea COMUNEA GRADISTEA in urma aplicarii abordarii prin cost prezentat in acest raport, este:

VALOAREA DE PIATA IMOBIL = 14.400 LEI echivalent 3.000 Euro

Valoarea nu contine TVA

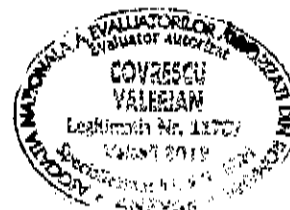
Valoarea anuala a chiriei, se calculeaza pentru o perioada de 10 ani este de 1.440 lei/an(echivalent 300 EURO/an), iar chiria lunara propusa este de **120 lei/luna(25 EURO/luna)**

Această sinteză este parte integrantă din raportul de evaluare și trebuie citită împreună cu acesta, care este structurat după cum urmează:

(1) Parte introductivă; (2) Premise ale evaluării – sunt prezentate principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării; (3) Prezentarea datelor – sunt prezentate atât proprietatea obiect cât și informații de piață; (4) Analiza datelor – conține metodele de evaluare aplicate, rezultatele obținute; (4) Reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului asupra valorii recomandate; (6) Anexe – cuprind elemente care susțin argumentele prezentate în Raport și anume: plan de amplasament și delimitare a proprietății, hărți pentru localizare, fotografiile ale proprietății la data evaluării, extrase de CF
Raportul conține 9 pagini, și anexe

EVALUATOR AUTORIZAT EI,EPI, EBM
COVRESCU VALERIAN

SC COVRESCU SRL
Leg . 11787 – valabilă 2019





3. PREMISELE EVALUARII

3.1. IPOTEZE

3.1 Ipoteze si conditii limitative generale

- La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celalalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:
- Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca dreptul de proprietate este transferabil si marketabil, in afara cazului in care se specifica altfel. Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;
- Evaluatorul a preluat dimensiunile din descrierea legala a proprietatii respectiv planurile de amplasament puse la dispozitie de catre proprietar.
- Situatiia actuala a proprietatii imobiliare, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu a avut cunostiinta la data evaluarii.
- Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata;
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
- Se presupune ca toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situatie si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
- Se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinnoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport;



3.3. STANDARDE DE EVALUARE

Opiniile și concluziile exprimate în prezentul Raport au fost realizate în concordanță cu reglementările din STANDARDELE EVALUARE DE BUNURI ANEVAR 2018 compuse din: SEV100 – Cadrul general; SEV101 – Termenii de referință ai evaluării, SEV102 – Implementare; SEV103 – Raportare, SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), prezentul Raport poate fi verificat oricând de către comisiile de specialitate ale ANEVAR. Pentru alte solicitări de verificare a raportului de către oricare altă persoană care nu are calificarea necesară prevăzută de Lege, este obligatoriu acordul scris și prealabil al evaluatorului.

3.4. OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluării are ca obiect proprietatea **CLADIRE DEPOZITARE C2** în suprafața de **117 mp**, situat în intravilanul com Gradistea sat Gradistea, pct La Magazin jud Valcea.

3.5. SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluării, așa cum a fost definit în solicitarea beneficiarului și consemnat în contractul de prestări servicii, este stabilirea unei valori adecvate pentru proprietatea evaluată, la data de 28.12.2019, în scopul închirierii.

3.6. TIPUL VALORII

Așa cum s-a prevăzut în solicitarea beneficiarului, în calitate de beneficiar către SC COVRESCU SRL - prestator, precum și în concordanță cu scopul evaluării, tipul de valoare estimată în prezentul raport este **valoarea de piață**, așa cum este ea definită în SEV:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat (a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

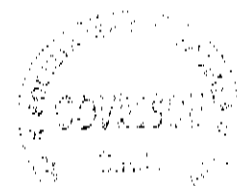
3.7. DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI

Data evaluării este data la care a fost estimată valoarea de piață a activelor, respectiv 28.12.2019.

Data raportului se referă la data emiterii raportului de evaluare și este 28.12.2019.

3.8. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluatorului a fost exprimată în LEI și în EURO. Pentru valoarea exprimată în LEI s-a utilizat cursul de schimb valutar valabil la data evaluării, publicat de către BNR, respectiv **1 EURO = 4,7785 LEI**.



În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data la care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la pct.-le anterioare.

Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă raportul este transmis unei alte persoane (fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop) în nicio circumstanță.

PREZENTAREA DATELOR

4.1 Prezentarea generală a proprietății

4.1.1 Identificarea proprietății

Obiectul evaluării are ca obiect proprietatea **CLADIRE DEPOZITARE C2** în suprafața de **117 mp**, situat în intravilanul com. Gradistea sat Gradistea, pct. La Magazin jud. Valcea.

4.1.2 Situația juridică

Se consideră dreptul de proprietate evaluat - integral, al COMUNEI GRADISTEA

Imobilul este dobândit de proprietari, în baza documentelor de proprietate anexate și menționate mai jos:

-Inventar Primărie Gradistea

-schita cadastrală

4.1.3 Descrierea proprietății

Proprietatea imobiliară **CLADIRE DEPOZITARE C2** în suprafața de **117 mp**, situat în intravilanul com. Gradistea sat Gradistea, pct. La Magazin jud. Valcea.

1. CLADIREA DEPOZITARE C2

Imobilul analizat este amplasat într-o clădire cu regim de înălțime P, executat în 1970

Structura constructivă a imobilului este următoarea:

- Fundații și pardoseli, din beton armat
- Structura peretii din inlocuitori cărămidă, țimplăria din lemn
- Acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare din azbociment

Spatiul este în starea avansată de uzură fizică



5. RECONCILIÉREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, logica, raționamentele și metoda aplicată, a condus la rezultate concludente.

Valorile obținute prin aplicarea abordării prin cost sunt :

VALOAREA DE PIATA IMOBIL = 14.400 LEI echivalent 3.000 Euro

Valoarea nu contine TVA

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Opinia evaluatorului:

VALOAREA DE PIATA IMOBIL = 14.400 LEI echivalent 3.000 Euro

Valoarea nu contine TVA

Valoarea anuală a chiriei, se calculează pentru o perioadă de 10 ani, și este

14.400 lei : 10 ani = 1.440 lei/an (echivalent 300 EURO/an)

Chiria lunară propusă este de **120 lei/lună (25 EURO/lună)**

Mențiuni suplimentare ce stau la baza argumentării:

Opinia a fost estimată, datorită scopului lucrării, prin „abordarea prin piață”,

având în vedere faptul că piața nu a putut oferi informații suficiente și pertinente pentru abordarea prin piață;

- Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente lunii ianuarie 2020;
- cursul mediu valutar luat în considerare b a fost de 4.7785 RON = 1 EURO;

6. ANEXE

ANEXA NR. 1 - Schița cadastrală

ANEXA NR. 2- Poze

ANEXA NR 4 - Fotografii

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

COVRESCU VALERIAN

LEGITIMATIE 11787 /2019



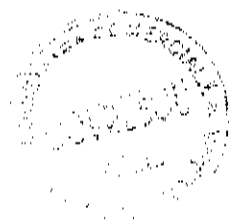
24

Abordarea prin cost - determinarea valorii constructiei

Construcție	SC - mp	Cost de nou E/mp	Cost E/mp fara TVA	Grad de finalizare e %	Valoare la stadiul final	Cost E/mp la stadiul actual	Valoare la stadiul actual	Uzura fizica	Deprec fizic	Deprec ext	Valoare ramasa Euro	Valoare ramasa Lei
Spatiu DEPOZIT C2	117.00	197 €	158.87 €	100%	18.588 €	158.87 €	18.588 €	75.00%	15.00%	25.00%	3.000 €	14.400 Lei
TOTAL											3.000 €	14.400 lei



CS



ANEXA1



1.SPATIU DEPOZIT C2

Denumire	Simbol	E/mp	Suprafata	Coef	Indici	Valoare Euro
Infrastructura	INFRMAGC	92.3	117	0.9850	1.0261	10,915
Suprastructura	SUPRAMAGC	78.9	117	0.9850	1.0261	9,330
Invelitoare azbociment	AZBOMAGC	26.3	117	0.9850	0.9369	2,840
TOTAL						23,085

E/mp 197

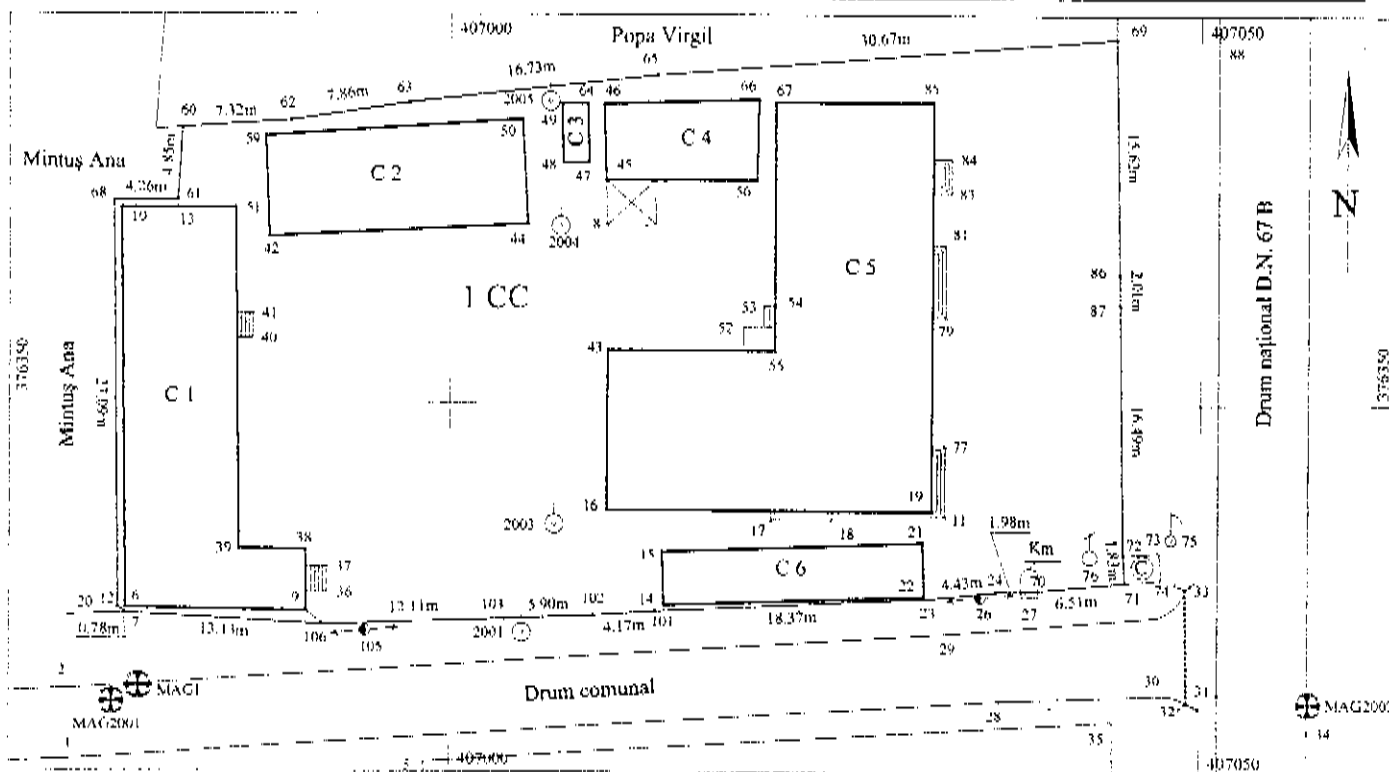


24

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului:
35157	2319 m.p.	Sat Gradistea, punct "La Magazin"
Cartea funciara nr.	UAT	GRADISTEA - INTRAVILAN



A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)
1	CC	2319	
TOTAL		2319	

Mentii: Tarla 123G, parcela 79; Limita materializata prin gard din plasa de sarma cu fundatie de beton intre punctele 106, 103 si 102, 14, gard din plasa de sarma intre punctele 61, 60 si 23, 24, 70, 71, gard din lemn intre punctele 60, 62, 63, 65, 69, gard din prefabricate de beton intre punctele 101, 23; Limita nematerializata intre punctele 106, 7, 12, 68, 61 si 69, 86, 87, 72, 71

B. Date referitoare la constructii			
Cod Constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
C 1	223		Birouri + Magazin. Suprafata construita desfasurata = 223 mp
C 2	117		Depozit. Suprafata construita desfasurata = 117 mp
C 3	7		Grup sanitar. Suprafata construita desfasurata = 7 mp
C 4	53		Magazie. Suprafata construita desfasurata = 53 mp
C 5	400		Magazin. Suprafata construita desfasurata = 400 mp
C 6	62		Terasa acoperita. Suprafata construita desfasurata = 62 mp
TOTAL		862	

Inventar de coordonate			
Sistem de proiectie STEREO 1970			
Pct.	E [m]	N [m]	
86	407044.678	376358.579	
69	407044.455	376374.195	
65	407013.883	376371.738	
63	406997.253	376369.928	
62	406989.488	376368.735	
60	406982.179	376368.257	
61	406981.886	376363.417	
68	406977.628	376363.422	
12	406977.928	376336.333	
7	406978.609	376335.957	
106	406991.713	376335.203	
103	407003.812	376335.628	
102	407009.707	376335.852	
101	407013.866	376336.160	
23	407032.216	376337.068	
24	407036.618	376337.578	
79	407038.602	376337.601	
71	407045.076	376338.253	
72	407044.941	376340.078	
87	407044.706	376356.571	

Suprafata totala masurata - 2319 m.p.
Suprafata din act - 2304 m.p.

Executant,

Data: 06.07.2011

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

