

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA NR. 12
din 28.02.2013

Privind aprobarea modificării redevenței pentru spațiul aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, în suprafață de 20 mp, situat pe str.I.Roată, nr.9, Policlinica Veche

Consiliul local al municipiului Adjud, întrunit în ședință ordinară în data de 28.02.2013;

-Examinand Expunerea de motive a Primarului municipiului Adjud, precum și Raportul de specialitate al Serviciului de Administrare a Domeniului Public și Privat al Municipiului Adjud cu privire la aprobarea modificării redevenței pentru spațiul aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situat pe str.I.Roată, nr.9, Policlinica Veche, în suprafață de 20 mp;

-Luand 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;

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

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

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

H O T A R A S T E:

Art.1. Se aprobă modificarea redevenței pentru spațiul în suprafață de 20 mp aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situat pe str.I.Roată, nr.9, Policlinica-Veche, concesionat prin Contractul de concesiune nr.41/30.05.2007, de la 20 euro/ an, sumă ce a fost achitată în lei la cursul oficial BNR, la 4083 lei/ an, care se va actualiza în continuare cu rata inflației.

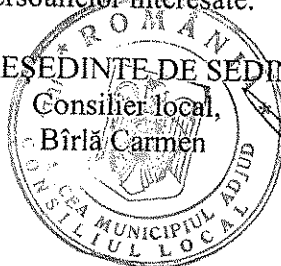
Art.2 Redevența stabilită și modificată în urma Raportului de evaluare - anexa nr.1 la proiectul de hotărâre, este însoțit de Consiliul Local al Municipiului Adjud. Redevența de 2042lei/mp reprezintă suma actualizată iar valoarea totală a spațiului destinat desfășurării activității medicale, în suprafață de 20 mp, conform prezentei hotărâri, este de 40.833,68 lei, pentru următorii 10 ani.

Art.3. 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.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Consilier local,
Bîrlă Carmen



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul municipiului Adjud,
Sibișan Andra Genoveva

Primaria Adjud

ANEXA NR. 1
la H.C.L.NR.....

RAPORT

de evaluare pentru Cabinet medical MEDCENTER

CAPITOLUL I. PREMISELE EVALUARII.

1.1. Identificarea clientului si a proprietarului imobilului evaluat.

Evaluarea a fost solicitata de Consiliul Local Adjud cu sediul in orasul Adjud jud.Vrancea, proprietar este Primaria orasului Adjud, iar imobilul se afla in Adjud str.Ion Roata nr.9, jud Vrancea, actulamente este cabinet medical concesionat pentru 15 ani in conditiile HG 884/2004.

1.2. Scopul evaluarii.

Prezenta evaluare are ca scop stabilirea valorii de piata in vederea recalcularii concesionarii in conditiile art.4(3) dim HG 884/2004 dupa ce s-a incheiat perioada de consionare in conditiile HG 884/2004(1 EURO=MP)

1.3. Identificarea imobilului evaluat

Cladirea a fost construita in anul 1955.

Imobilul supus evaluarii este reprezentat de imobilul -constructii cabinet medical in suprafata de 30,63 mp din care 19,51 mp laborator de analize si suprafete comune hol de 11,12 mp in bloc P+1E, etaj 1 constructie independenta, situat in orasul Adjud, str.Ion Roata nr.9, jud.Vrancea, constructie pe fundatie de beton armat monolit, stilpi si grinzi din beton armat, placa de beton armat peste parter si etaj, zidarie portanta din caramida, acoperis asterila lemn cu invelitoare din tabla.

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

1.4. Ipoteze si conditii limitative

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

- proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini deoarece nu s-a specificat altfel.
- fisa bunului mobil care face parte din documentatia cadastrala, cuprinde datele referitoare la dimensiuni si suprafete.
- se considera ca proprietatea este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator.
- se admite ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice .
- toate autorizatiile si certificatele de functionare sint reinoite pentru oricare utilizare pe care se bazeaza estimarile valorii din cadrul raportului.
- 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:

- 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.
- imobilul a fost inspectat vizual de catre comisia de evaluare.
- 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 14.02.2013.

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

La etaj se afla urmatoarele cabinete medicale:

- CMI Lepadatu

- Cabinet medicina muncii Eliomed

- CMI Toader

- CMM Ionescu

- CMI Zara

- CMI Rotaru

2.2. Informatii despre zona.

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

Adjud.

Echilibrul cerere-oferata :

a) piata in stagnare

b) cerere potentiala: in stagnare.

c) oferta potentiala : competitiva

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

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

2.3. Informatii despre ampasament.

Amplasamentul este situat in zona intraviana cu urmatoarele vecinatati:

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

CAPITOLUL III - ANALIZA DATELOR

3.1. Cea mai buna utilizare.

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

Cea mai buna utilizare se poate defini ca utilizarea cea mai profitabila a unei proprietati , posibila din punct de vedere fizic, permisiva din punct de vedere legal, fezabila financiar, justificata corespunzator si din care rezulata 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

In procesul de evaluare se vor folosi metodele costurilor de inlocuire si capitalizarii veniturilor, dat fiind ca metoda comparatiei este impracticabila deoarece in zona nu sint cladiri coparabile cu cea evaluata.

3.3. Abordarea prin cost.

3.3.1. Valoarea cladirii

Comisia de evaluare studiind contractele rapoartele de evaluare intocmite la data de 25.10.2008 a constatat o depreciere fizica de 30%. 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 2008-2012, si valoarea la pret de piata a terenurilor ocupate ca si proiectii a suprafetelor construite pe sol.

| Grila Preturi Terenuri/2012 | | | | | |
|--------------------------------|----------|-----|---------|-------|----------|
| zona A | 35-40 | EUR | zona B | 25-30 | EUR/mp |
| zona C | 20-25 | EUR | zona D | 15-20 | EUR/mp |
| zona A | categ. V | | | | 5 EUR/mp |
| Intravilan inundabil | | | | | 1 EUR/mp |
| CCH, Costache Negri | | | | 2-3 | EUR/mp |
| Teren zona Adjudu V | | | | 8-10 | EUR/mp |
| Teren zona Burcioaia | | | | 5-6 | EUR/mp |
| Teren zona Siscani | | | | 6-8 | EUR/mp |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Grila Preturi Constructii/2012 | | | | | |
| zona centrala | | EUR | 400 | | EUR/mp |
| zona periferica | | EUR | 350 | | EUR/mp |
| sat apartinator Adjudu V | | EUR | 200-300 | | EUR/mp |

| | | | | |
|---------------------------|-----------------------------------|---------|--|--------|
| sat apartinator Siscani | EUR | 200-300 | | EUR/mp |
| sat apartinator Burcioaia | EUR | 200-300 | | EUR/mp |
| | | | | |
| | | | | |
| | Grila preturi terenuri extravilan | | | |
| | | | | |
| Terenuri la E 85 | 2500 | | | EUR/ha |
| Teren la DN 11 A (Or | 2000 | | | EUR/ha |
| Teren arabil | 1000 | | | EUR/ha |
| Teren zona Adjudu V | 1500 | | | EUR/ha |
| Teren zona Burcioaia | 1500 | | | EUR/ha |
| Teren zona Siscani | 1500 | | | EUR/ha |

Conform grilei de preturi pentru constructii si teren actualizata in anul 2012 alcatuita cu sprijinul agentiei imobiliare Gospodaru, dar si cu consultarea cabinetului notarial Munteanu legat de tranzactionarea unor valori imobiliare comisia de evaluare a evaluat urmatorul algoritm de calcul:

Considerind ca la data evaluarii in anul 2008 gradul de depreciere fizica era de 30% conform raport de evaluare din anul 2008, si ca perioada scursa din anul 1955 si pina la 2008 este de 53 ani, calculam rata deprecierei anuale:

$$0,30 / 53 = 0,0057 \text{ \% per an}$$

Pentru periada 1955-2013 procentul de depreciere este de:

$$0,0057 * 58 = 0,3306 \text{ \%}$$

Conform grilei preturilor cerute la piata pentru zona evaluata, pretul este de 400 euro/mp.

Pentru suprafata evaluata de 30,63 mp rezulta urmatoarea valoare:

$$400 * 30,63 = 12.252,00 \text{ EURO}$$

Valoarea imobilului = Cost conform grila - depreciere fizica+actualizare conform INS

Valoarea deprecierei pentru cei 58 ani scursi este de:

$$12252 * 0,3306 = 4.050,51 \text{ EURO}$$

Indicele de actualizare transmis de INS pentru anul 2012 este de 1,0495.

Actualizare conform INS din anul 2012 =

$$12252 * 1,0495 = 12.858,47 \text{ EURO}$$

Valoarea absoluta a actualizarii conform INS:

$$12858,47 - 12252 = 606,47$$

Valoarea imobilului =

$$12252 - 4050,51 + 606,47 =$$

8.807,96 EURO

Valoare curs 1 EURO la data de 15.02.2013 =

4,3844 LEI.

Valoarea imobilului in lei este de:

$$8807,96 * 4,3844 = 38.617,63 \text{ LEI.}$$

3.3.2.

Valoarea terenului ca si proiectie a spatiului imobiliar.

Suprafata terenului fara suprafata indiviza este de 19,51 mp.

Conform grilei preturilor cerute la piata pentru zona evaluata, pretul este de 25 euro/mp.

Rezulta valoarea terenului de:

$$19,51 * 25 = 487,75 \text{ EURO.}$$

$$487,75 * 4,3844 = 2.138,49 \text{ LEI.}$$

Valoarea totala a proprietatii(cladire+teren) =

$$38.617,63 + 2.138,49 = 40.756,12 \text{ LEI.}$$

3.3.3.

Abordarea prin capitalizarea veniturilor.

Aceasta metoda este folosita de evaluatori deoarece printr-un ansamblu de procedee si formule matematice se poate analiza capacitatea beneficiara a unei proprietati imobiliare de a transforma cistigurile rentiere viitoare in valori prezente.

Capitalizarea directa este o metoda de randament , in evaluare prin care se transforma cistigul estimat intr-un an intr-o estimare a valorii proprietatii.

Transformarea se face intr-o singura etapa, fie divizind venitul estimat printr-o rata adecvata de capitalizare, fie multiplicind venitul respectiv cu un factor corespunzator.

Capitalizarea directa se bazeaza pe venitul brut potential, venitul brut efectiv, venitul net din operare, profitul net sau venitul generat de cladiri.

Se aplica urmatoarea formula:

$V = Vne/Rc$ unde:

V = Valoare imobil

Vne=Venit net din capitalizare

Rc = Rata de capitalizare

Rata de capitalizare este o rata a veniturii pentru intrega proprietate ce reflecta relatia dintre venitul net asteptat de exploatare pe un an si pretul intregii proprietati.

Considerind ca terenul se concesioneaza si ca redeventa lunara este de 3 euro iar rata de capitalizare de 10% rezulta:

VBE = VBP - 5%
CH = VBE*15%
VNE = VBE-CH

| Indicator | suprafata | redeventa/ luna/mp/euro | nr.luni | valoare |
|-------------------|-----------|----------------------------|----------|-----------------|
| VBP | 30,36 | 3 | 12 | 1.092,96 |
| Pierderi posibile | 1092,96 | * | 0,05 | 54,65 |
| VBE | 1092,96 | - | 54,648 | 1.038,31 |
| CH | 1038,31 | * | 0,15 | 155,75 |
| VNE | 1038,31 | - | 155,7468 | 882,57 |
| Rata capital | | | | 0,10 |
| Valoare cladire | 882,57 | / | 0,1 | 8.825,65 |

unde:

VBP = Venit brut posibil

Pierderi = din neplata sau plata cu intirziere

VBE = Venit brut efectiv

CH = Chelt.pt.intretinere,impozite,asigurari.

VNE = Venit net din exploatare

3.3.4. Rezultatele evaluarii,concilierea rezultatelor.

Din concilierea celor doua metode de evaluare tinind cont ca metoda capitalizarii veniturilor este mai realista deoarece prin metoda costurilor de inlocuire nu s-a avut in vedere eventualele cheltuieli de imbunatatire in perioada studiata pentru evaluare, comisia considera ca valoarea constructiei este de: **8.825,65 EURO.**

3.3.5. Valoarea totala a imobilizarilor(Cldire + teren) este de:

| | | | | | |
|-------------------|--------|--------|--------|------------------|-------|
| 8.825,65 | + | 487,75 | = | 9.313,40 | EURO. |
| pentru cursul de: | 1 EURO | = | 4,3844 | | |
| 9.313,40 | * | 4,3844 | = | 40.833,68 | LEI. |

data raport: 15.02.2013

Comisia:

Lazar

Anton

Tacu

Aurel

Udrescu

Danut



Podaru

Ionica



Donciu

Gheorghe

