

HOTĂRÂRE

Referitor la : Aprobare Raport de evaluare, Studiu de oportunitate, Caiet de sarcini si Documentatie de atribuire privind concesionarea prin licitatie publica cu depunere de oferte a apartamentelor nr. 2-parter și nr. 4 - etaj din blocul amplasat în Satul Dumitrești, aparținând domeniului public al Comunei Verguleasa

Avand in vedere :

- Hotararea Consiliului Local al comunei Verguleasa nr. 61/31.01.2012 privind insusirea inventarului bunurilor careae apartin domeniului public si privat al Comunei Verguleasa, Județul Olt;

- Prevederile O.U.G. nr. 54/2006, privind regismul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

- Prevederile G.H. nr. 168/2007, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a OUG nr. 54/2006 ;

- Prevederile Legii nr. 22/2007 pentru aprobarea O.U.G.nr.54/2006;

- HCL Verguleasa nr. 19/27.04.2012 privind însușirea propunerii de concesionare a a apartamentelor nr. 2-parter și nr. 4 – etaj din blocul amplasat în Satul Dumitrești, aparținând domeniului public al Comunei Verguleasa

- Raportul de evaluare a apartamentelor nr. 2 și nr. 4 nr. 3695/30.07.2012, întocmit de expert ANEVAR ;

- Documentatia de atribuire a contractului de concesionare si caietul de sarcini al concesiunii nr. 3903/10.08.2012 ;

- Expunerea de motive nr. 4121/24.08.2012 la proiectul de hotăre nr. 4120/24.08.2012;

- Avizul favorabil al comisiei pe domenii de specialitate din cadrul Consiliului Local al Comunei Verguleasa nr. 4122/24.08.2012;

-Prevederile Legii 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică;

În temeiul art.36 alin(2) lit.c) și alin (5) lit.a) din Legea 215/2001 republicată cu modificările și completările ulterioare privind administratia publică locala,

CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI VERGULEASA**HOTĂRĂȘTE:**

Art.1. Se aproba Raportul de Evaluare nr. 3695/30.07.2012, Documentatia de atribuire si Caietul de sarcini nr. 3903/10.08.2012 privind concesionarea prin licitatie publica cu depunere de oferte a apartamentelor nr. 2 - parter și nr. 4 - etaj din blocul amplasat în Satul Dumitrești, aparținând domeniului public al Comunei Verguleasa ;

Art.2. Se stabileste redeventa minima de la care se porneste licitatie publica, pentru apartamentul nr. 2 – parter și nr. 4-etaj în sumă de 3.300 lei/an , care se va reactualiza anual la data plății în functie de inflație ;

Art.3. Garantia de participare la licitatie publica cu depunere de oferte se stabileste in suma de 100 lei ;

Art.4. Taxa de participare la licitatie se stabileste in suma de 200 lei ;

Art.5. Perioada pentru care se face concesionarea este de 49 ani, de la data incheierii Contractului de concesiune.

Prezenta hotarare a fost adoptata cu unanimitate de voturi.

PRESEDINTE DE SEDINTA
CONSILIER LOCAL

BUNCIU CONSTANTIN
CONSILIUL LOCAL
Com. VERGULEASA - JUDEȚUL OLT

AVIZAT DE LEGALITATE
SECRETAR
CONSTANTIN BALMAU

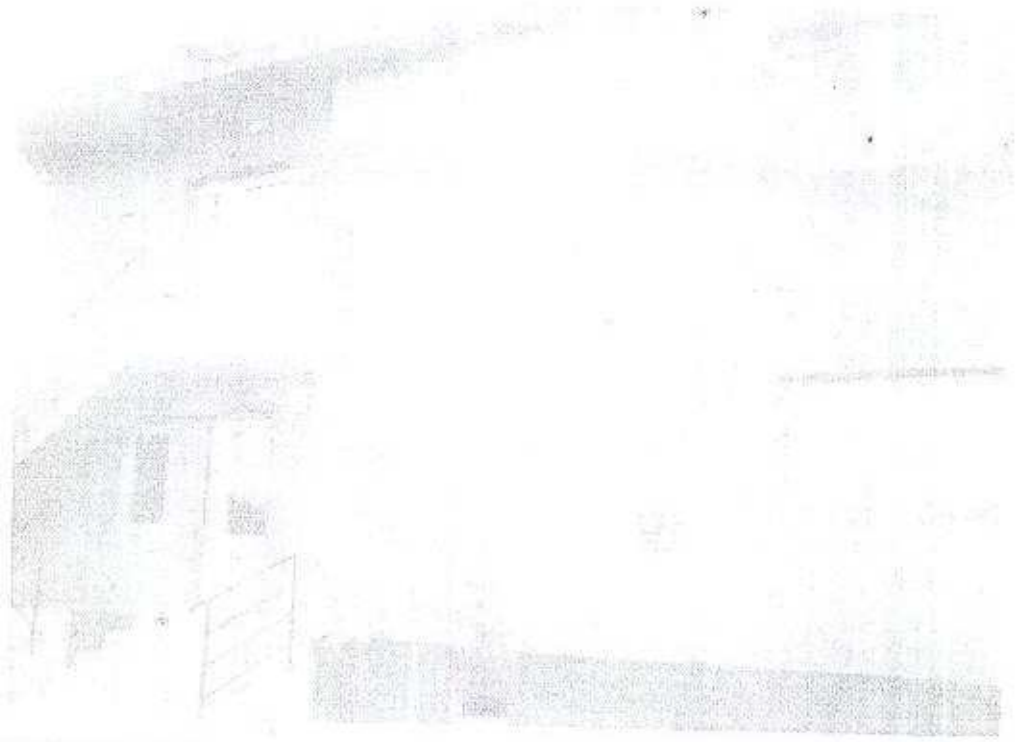
(Signature)



PRIMĂRIA COM. VERGULEASA
BIBLIOTECĂ
CĂRȚI NR. 3695
CĂRȚI NR. 30
CĂRȚI NR. 07
ANUL 2012

RAPORT DE EVALUARE

SOLICITAT DE: *Primaria Comunei Verguleasa*



PROPRIETAR : *Primaria Comunei Verguleasa*

Intocmit:

Evaluator autorizat, Membru titular UNEAR - Legitimatie nr. 11196

Specializarea Evaluarea Proprietatii Imobiliare

Evaluare Bunuri Mobile

Ing. Dipl. Capatina George Tiberius



Evaluarea proprietatii imobiliare

CUPRINS

Preșina de titlu
Cuprinsul
Scurt evaluare
Opereții, scopul și utilizarea evaluării, istoricul evaluării
Materias raportului
Data evaluării valutare
Tipul valorii estimate
Certificarea evaluatorului
Prezentarea evaluatorului

II. Datele evaluării

Legislație specială și condiții limitative
Categoriile de proprietate evaluate
Inspectia pe teren
Stabilirea de plată
Sursele de informații utilizate
Cauza de nepublicare

III. Prezentarea datelor

Etapele evaluării
Tipul valorii estimate
Identificarea proprietății. Descrierea juridică
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare
Informații despre amplasament
Descrierea amenajărilor și construcțiilor
Istoric. Utilizarea anterioară și oferte sau cererile curente
Emisiile de gaze industriale

IV. Analiza datelor și concluziile

Metodologia de evaluare
Lea și alți buni utilizare a proprietății
Abordarea prin piață
Abordarea prin cost
Abordare prin venit
Reconcilierea valorilor
Valoarea estimată propusă, opțiunile și concluziile evaluatorilor

V. Anexe

Certificările evaluatorului
Planul de amplasare, planurile și releveele terenurilor, fotografiile ale proprietății, harta areșului
Arențurilor învecinate sau alte tipuri de hărți
Bugetul financiar descre veniturii și cheltuielii
Date despre vânzări și cumpărări

SINTEZA EVALUARII

Ca urmare a solicitării dumneavoastră vă prezentăm rezultatele raportului de evaluare elaborat în vederea estimării valorii de piață a proprietății imobiliare aflată în proprietatea Primăriei Comunei Verguleasa

Dreptul evaluat:

Dreptul de proprietate asupra activelor evaluate aparține S.Primăriei Comunei Verguleasa conform actelor și tuturor documentelor de proprietate anexate în prezentul raport.

Bazele evaluării:

Evaluarea a fost făcută în conformitate cu Standardelor Internaționale de Evaluare - IVS elaborate de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare, cu respectarea recomandărilor Uniunii Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România UNEAR.

Evaluarea se bazează atât pe informațiile primite din partea proprietarilor cât și pe rezultatele investigațiilor efectuate de către evaluator.

Pentru estimarea valorii de piață a activelor supuse evaluării s-au utilizat: abordarea prin costuri (pentru bunurile mobile), abordarea prin capitalizarea veniturilor (pentru proprietăți imobiliare), abordarea prin comparații (pentru teren și autoturisme).

Tipul de valoare și definiția acesteia:

Valoarea de piață este valoare estimată de evaluator și raportată de acesta prin intermediul raportului de evaluare și care este definită conform Standardelor Internaționale de Evaluare. Se utilizează de regulă la raportarea în scopul garantării unui credit, cu excepția cazului în care evaluatorului i se solicită în mod expres raportarea unui alt tip de valoare.

Definiția valorii de piață, în conformitate cu Standardul Internațional de evaluare IVS1, publicat de Comitetul Internațional pentru Standarde IVSC - ediția VIII - a este:

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumparator decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere."

Data evaluării:

10.07.2012

Monedea evaluării:

Având în vedere că, în cazistica prezentă, prevederile instituțiilor de credit referitoare la TVA sunt nuanțate în funcție de mai mulți factori, de exemplu, client persoană fizică sau persoană juridică, valoarea propusă în prezentul raport de evaluare nu conține TVA.

Autorul raportului de evaluare:

Evaluator autorizat, specializarea evaluarea proprietății imobiliare și evaluarea bunurilor mobile

Membru Titular UNEAR Legitimatie 11196

Ing. Dipl. Căpățînă George Tiberius

Evaluatorul se obliga să nu divulge datele aferente lucrării și să respecte codul deontologic al profesiei de evaluator.

Tipul proprietății: - proprietate imobiliară - apartamente 3 camere

Dreptul de proprietate asupra bunurilor este considerat valabil și tranzactionabil la data evaluării fiind detinut, conform documentelor de proprietate anexate.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către U.N.E.A.R. (Uniunii Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România).

Scopul evaluării - determinarea valorii de piață

Valoarea totală propusă și aleasă pentru ap. 2, parter	45.000 lei
Redeventa lunară/annuală	150 lei/Lună 1800 lei/An
Valoarea totală propusă și aleasă pentru ap. 4, et. 1	37.500 lei
Redeventa lunară/annuală	125 lei/Lună 1500 lei/An

Nota 1 - Valorile nu conțin TVA.

Întocmit:

Evaluator autorizat. Membru titular UNEAR - Legitimatie nr. 11196

Specializarea Evaluarea Proprietății Imobiliare

Evaluare Bunuri Mobile

Ing. Dipl. Căpățînă George Tiberius



Evaluarea proprietății imobiliare

- 2012 -

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, evaluatorul certifică că nu are nici un interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (dăți evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către UNEAR (Uniunii Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluatorul a efectuat inspecția personală a proprietății;

Evaluatorul a respectat codul deontologic al UNEAR;

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare UNEAR 2012.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru UNEAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al UNEAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

De asemenea, evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul Deontologic.

Evaluatorul membru titular UNEAR, Ing. Căpățina George Tiberius are încheiată asigurarea de răspundere profesională.

Întocmit:

Evaluator autorizat. Membru titular UNEAR - Legitimatie nr. 11196

Specializarea Evaluarea Proprietății Imobiliare

Evaluare Bunuri Mobile

Ing. Dipl. Căpățina George Tiberius



PREZENTAREA EVALUATORULUI

Evaluator autorizat Ing. Căpățînă George-Tiberius, Membru Titular UNEAR, legitimatie nr. 11196

Evaluator autorizat, specializarea evaluarea proprietății imobiliare și evaluarea bunurilor mobile

Forma juridică: persoana fizică autorizată Căpățînă George Tiberius, cu sediul profesional în Pitești, B-dul. Nicolae Bălcescu, nr. 5, bl. L4, sc. B, apt. 4, parter, județul Argeș, înregistrată la Registrul Camerei de Comerț și Industrie Argeș cu nr. F03/466/30.03.2011 în Ministerul Justiției, având Cod unic: 28273337, IBAN: RO748TRLO031202W09343XX Banca: Transilvania.

Certificat ANEVAR nr. 1666 /2005, în specialitatea "Evaluarea proprietății imobiliare".

Certificat ANEVAR nr. 989/2009, în specialitatea "Expert evaluator de bunuri mobile".

Certificatul de autorizare emis Agenția Națională De Cadastru și Publicitate Imobiliară Argeș, categoria B, seria RO-AG-F nr. 30

Expert Tehnic Judiciar specializările „Topografie, cadastru și geodezie” nr. 7022032011 emis de Ministerul Justiției

Certificate obținute prin programul de pregătire continuă ANEVAR pentru:

“Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor”

“Evaluarea bunurilor din patrimoniul cultural-istoric”

“Evaluarea pentru raportare financiară”

“Deprecierea construcțiilor”

“Evaluarea costului de oportunitate al capitalului”

“Statistica în evaluarea proprietăților”

“Evaluarea proprietăților în agricultură, silvicultură și industrie alimentară”

“Estimarea costului de oportunitate al capitalului”

Date de identificare: Legitimatie UNEAR Legitimatie Nr. 11196

Adresa evaluatorului:

Orasul: Pitești, Bdul. Nicolae Bălcescu, bloc L4, scara B, parter, apt. 4, jud. Argeș

Telefon: 0722.700077

Fax: 0248/223547

E-mail: evaluari_arges@gmail.com

<http://www.cadastru.ro.ro>

II. PREMISELE EVALUĂRII

Ipoteze speciale și condiții limitative:

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Evaluatorul a fost de acord să-și asume responsabilitatea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client respectiv în scopul menționat în raportul de față.

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Datele cuprinse în raportul de evaluare au fost confirmate și însușite prin inspectia activelor, ocazie în care au fost puse la dispoziție documente și documentații.

S-a inspectat terenul și clădirile în totalitate la exterior și interior, datele obținute în urma inspecțiilor fiind completate cu informații din partea proprietarului.

S-au considerat aceste surse credibile, evaluatorul verificând autenticitatea actelor juridice și a celorlalte documente prezentate.

Evaluarea a fost făcută presupunând că proprietatea a fost construită în conformitate cu autorizațiile și avizele legale și că este ocupată și folosită fără încălcarea prevederilor legale.

Evaluatorul nu a efectuat expertiza structurii clădirilor și nu a testat instalațiile și echipamentele aferente acestora, în consecință evaluarea se bazează pe informațiile puse la dispoziție de conducerea societății și pe observațiile constatate în urma inspecției directe.

S-a considerat că nu există defecțe ascunse ce ar putea influența părerea evaluatorului asupra valorii proprietății.

Nu s-au inspectat acele părți ale proprietății care sunt acoperite, ascunse sau inaccesibile și evaluarea s-a făcut considerând ca acestea sunt în condiții normale.

Nu s-a investigat prezența sau absența substanțelor nocive existente în unele materiale de construcții, în absența unor informații privind acest aspect, evaluarea s-a făcut considerând că nu sunt pierderi de valoare din aceste considerente.

Nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului considerând ca terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru construirea unei proprietăți ca cea analizată.

Evaluatorul nu a investigat proprietatea din punct de vedere al poluării sau contaminării mediului înconjurător (sol, aer, apă) iar evaluarea realizată nu a ținut cont în nici un fel de aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

Calculul suprafețelor a fost făcut după documente tehnico-economice puse la dispoziție de conducerea societății.

Evaluatorul nu-și asuma nici o responsabilitate privind situația juridică a suprafeței și considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune ca dreptul de proprietate este considerat real și tranzactionabil.

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe documentele puse la dispoziție evaluatorului (anexate în copie) și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;

Proprietatea imobiliară a fost evaluată în ansamblul ei, în ipoteza transferului integral al dreptului de proprietate;

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

Evaluatorul nu a efectuat măsurători ale proprietății, ci a estimat valoarea acesteia bazându-se pe suprafața înscrisă în actele puse la dispoziție și anexate în copie;

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francizele și așa mai departe pot fi reinolte și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant.

Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilității prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a acestora pe interese fracționare va invalida valorile estimate;

Întrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare și de mediatizare a acestuia;

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

Valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât premisele și condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb, etc) nu se modifică semnificativ.

Se are în vedere faptul că pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar

nu este liniară; piața imobiliară în ansamblu nu este pe deplin influențată de trecerea la cursul de referință RON/EUR.

Acest raport este confidențial pentru beneficiar și pentru consultantul beneficiarului și este numai pentru destinația stabilită anterior. Nu este acceptată nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru orice alt scop.

Evaluatorul consideră că afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte, neavând nici un interes actual, sau de perspectivă față de proprietatea care face obiectul lucrării și certifică faptul că este competent să efectueze acest raport de evaluare.

În cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investițional, chiar și personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelămurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.

Evaluatorul nu își asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționate în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.

Calitatea managementului proprietății are un efect direct asupra viabilității economice și valorii de piață a acesteia. Previzunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil și competența managerială. Orice variație de la această ipoteză ar putea avea un impact semnificativ asupra estimărilor de valoare rezultate.

Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude nici un element și fără a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantăm că estimările vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.

Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifrele prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, posibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.

Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerată ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport.

Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nici o restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.

Legitimație nr. 11196

Chiar dacă toate informațiile conținute în acest raport sunt considerat 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 probleme legate de buget, de sarcini și monitorizări ale construcției sau bunului analizat. În acest domeniu, ne-am bazat încă o dată, pe informațiile furnizate de către proprietar, dezvoltator.

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

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

Natura pietelor emergente ca și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oriunde, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză.

Subliniez ca 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, în funcție de dinamica economică, ceea ce implică reconsiderarea poziției exprimate în prezentul raport.

Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție.

Raportul de evaluare a fost elaborat în 2 exemplare, ambele originale, unul fiind destinat beneficiarului și unul rămânând în arhiva evaluatorului.

Înscris:

Evaluator autorizat, Membru Titular DNĒAR - Legitimație nr. 11196

Specializarea Evaluarea Proprietății Imobiliare

Evaluare Bunuri Mobile

Ing. Dipl. Căpătină George Tiberius



În plus, certific ca evaluatorul nu are nici un interes direct cu privire la activele care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nici o influență legată de părțile implicate, asadar, având aptitudinea de a oferi consultanța în mod deliberat, am încrederea ca acest raport de evaluare corespunde cerințelor d-voastră și vă este la dispoziție pentru eventuale informații ulterioare.

III. PREZENTAREA DATELOR

Bazele evaluării. Tipul valorii estimate.

Standardele de Evaluare ANEVAR 2017 sunt compuse din ediția 2011 a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 2011) la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GE) și Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME), ediția 2013, Glosariul IVS 2011 și Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din IVS 2011 în interpretarea ANEVAR.

Standardele Internaționale de Evaluare

IVS 1 - Valoarea de piață - tip de valoare

IVA 2 - Tipuri de valoare diferite de valoarea de piață

IVS 3 - Raportarea evaluării

IVA 7 - Evaluarea pentru garanțarea împrumutului

GN 1 - Evaluarea proprietății imobiliare

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardului Internațional de Evaluare 1 (IVS 1) - "Valoarea de piață". Evaluarea proprietăților imobiliare a fost realizată cu respectarea normelor prevăzute în Standardul Internațional de practică în Evaluare.

GN 1, respectiv Standardul Internațional de practică în Evaluare GN 3, pentru evaluarea mijloacelor fixe mobile.

Pentru proprietățile nespecializate, în prezentul raport, s-a urmerit o estimare a valorii de piață a obiectivelor așa cum este aceasta definită în Standardul Internațional (IVS 1) - "Valoarea de piață - baza de evaluare".

Conform standardului, definiția valorilor este următoarea: "Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate nu acționează în căsuștina de cauza, prudent și fără constrângere."

La evaluarea prin metoda comparațiilor, proprietatea se va compara cu datele proprietății similare oferite și tranzacționate pe piața imobiliară specifică localității. Acestea vor fi corectate pozitiv sau negativ în funcție de o serie de factori, cum ar fi poziția, gradul de dotare și/sau finisare, dimensiunile.

Având în vedere scopul prezentei evaluări, au fost avute în vedere recomandările IVS 2 - Tipuri de valoare diferite de valoarea de piață, în vederea determinării valorii de piață.

Identificarea proprietatii.

Obiectul evaluării îl constituie conform schițelor cadastrale 2 apartamente cu câte 3 camere situate în bloc cu regim de înălțime P+1, situată în com. Verguleasa, sat Dumitrestii, bl. Dumitrestii, jud. Olt

Descrierea juridică

Pentru scopul evaluării am considerat ca drepturile evaluate reprezintă dreptul real de proprietate asupra proprietății imobiliare analizate considerate ca fiind libere de sarcini, valabile și vandabile.

Proprietatea supusă evaluării este detinută conform documentelor de proprietate atasate în anexa prezentului raport.

Hotărârea consiliului local nr. 61 din 30.11.2010

Schițe cadastrale.

Descrierea proprietății:

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Compoziția zonei: zona periferică în cadrul comunei

Tendințe-apreciere/deprecieri: stagnare-deprecieri - datorită lipsei cererii.

Observații speciale: nu

Utilități: este racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică, iar alimentarea cu apă potabilă se face din put propriu.

Informații despre amplasament, Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară compusă dintr-un apartament cu 3 camere situat la etajul 1 în clădire P+1.

Imobilul are suprafața utilă de 61,85mp.

La data inspecției imobilul este folosit ca spațiu de birouri

Tamplăria interioară și exterioară este din PVC cu goamă termopan în interior pe pardoseala este montată gresie și faianță în grupul sanitar și în holuri, în camere peste pardoseala a fost montat parchet laminat.

Finisajele interioare sunt de calitate medie, realizate din vopseluri lavabile.

În toate camerele sunt montate aparate de aer condiționat.

În grupul sanitar pe pereți este montată faianță.

Acoperișul imobilului a fost recondiționat.

Apartamentul este racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică, iar alimentarea cu apă potabilă se face din put propriu.

Îmbunătățirile interioare nu fac obiectul prezentului raport de evaluare deoarece au fost realizate de chirias. Primăria Verguleasa a închiriat spațiul semifinisat.

Drepturile de proprietate evaluate:

Pentru scopul evaluării am considerat ca drepturile evaluate reprezintă dreptul real de proprietate asupra proprietății imobiliare analizate considerate ca fiind libere de sarcini, valabile și vandabile.

Proprietatea supusă evaluării este detinută conform documentului de proprietate, atasate în anexă prezentului raport de evaluare.

Inspectia proprietății

Inspectia proprietății, a fost realizată de către Ing. Dipl. Căpătina George Tiberius, în prezența unui reprezentant desemnat de beneficiar.

Bunul mobil supus evaluării a fost identificat pe baza planurilor de amplasament, anexate prezentului raport de evaluare, precum și pe baza utilizării actuale a imobilului.

Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash, integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condițiile de piață deosebite ex: rate, leasing, etc..

Sursele de informații utilizate

Datele cuprinse în raportul de evaluare au fost confirmate și însoțite prin inspectia proprietății imobiliare și a proprietăților comparabile, ocazie în care au fost puse la dispoziție actele care atestă dreptul de proprietate și alte informații referitoare la proprietatea analizată.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de imobile (case/vile și respectiv terenuri) similare din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă evaluatorului, respectiv din tranzacții imobiliare de care acesta are cunoștința.

Trebuie precizat faptul că, pentru toate comparabilele, s-a considerat ca dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare - plată cash.

S-au considerat aceste surse credibile, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice și a celorlalte documente prezentate.

Clauza de nepublicare

Întrearea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare și de mediatizare a acestuia.

Valoarea exprimată în acest raport de evaluare se supune atât termenilor și condițiilor noastre, cât și oricărui ipoteze expuse. Deasemenea, această valoare este validă la data întocmirii prezentului raport și poate fi reconsiderată la o dată ulterioară. Trebuie subliniat faptul că această evaluare este furnizată exclusiv beneficiarului stipulat în prezentul raport și nu se acceptă nici o responsabilitate transmisă unei terțe parti.

Se interzice publicarea sau expunerea, în totalitate sau parțial, fără acordul prealabil al semnatarului prezententului raport.

Data evaluării:

10.07.2012

Rata de schimb folosită: 4.5206 LEI/EUR

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente.Analiza pieței imobiliare

Piata imobiliara a anului 2012, manifesta prudenta si maturizare, atat datorita celor care opereaza in mod semnificativ si care actioneaza de cele mai multe ori cu cunostinta de cauza, in baza unor planuri de afaceri si informatii de piata realiste, cu termeni mult schimbati fata de avantajul anilor 2007/2008.

Micii jucatori pe piata, au operat in termenii pietei influentati de nevoite reale ale pietelor locale, functie de noile randamente, fapt care s-a transmis si asupra fondului imobiliar nefructificat din perioada precedenta.

Nu au existat modificari spectaculoase ale valorilor pe fondul imobiliar general existent, doar pe nise, ale acestuia tendintele pastrandu-se cu exceptia perioadelor de sezonabilitate.

Oferta de terenuri a crescut sustinut in ultimii 2 ani, influentata de câțiva factori: cerere scăzută din partea investitorilor, dezvoltatorilor, proprietarii ai căror afaceri nu fost afectate de declinul economiei si care au decis scutirea la vânzare a terenurilor pentru a obtine lichidități; dezvoltatori afectați de criza economică, care și-au scos proprietățile la vânzare; bănci care au început să execute creditele neperformante din portofoliu.

Cererea de terenuri a scăzut în 2011, cei care au cumpărat terenuri au fost aproape în totalitate beneficiari direcți ai viitoarelor proiecte tax, retaileri, persoane fizice în căutare de terenuri pentru construcția de locuințe personale, companii interesate de dezvoltarea propriului spațiu de birouri etc.) sau dezvoltatori cu chirie/șii-ancoră asigurați.

Achizițiile speculative au fost extrem de rare, cu toate că mulți investitori oportuniști au stănat piata în căutare de terenuri "distressed". Retailerii de tip "box" au fost de departe cei mai activi cumpărători.

Prețurile terenurilor au continuat să scadă pe parcursul anului 2011, însă într-un ritm mai lent comparativ cu anul precedent. Tranzacțiile în București s-au concretizat la prețuri ce au fost, în medie, mai mici cu 15-30% decât în 2009.

Amplasamentele periferice au rămas totuși neatractive. Lipsa tranzacțiilor în aceste zone îngreunează estimarea unui preț, însă credem că o valoare mai mică cu cel puțin 45-60% față de prețurile cerute actuale, ar fi un punct de atracție pentru potențialii cumpărători.

În țară, scăderea a fost mai abruptă, exceptând acele orașe unde 2-3 proprietari controlează terenurile bune și presiunea pentru a vinde este limitată. În consecință, aceste zone opun o rezistență mai mare la scăderi semnificative de preț.

Pe termen scurt și mediu, piata terenurilor va rămâne o piață a cumpărătorilor, unde doar proprietarii cu un preț competitiv vor putea încheia o tranzacție. În consecință,

este deosebit de important ca proprietarii să rămână flexibili, atât în termeni de preț cât și în variante de structurare a tranzacțiilor, în scopul finalizării acestora.

Acest lucru se va traduce într-o cerere mai fluidă pe o piață cu oferta bogată. Efectul va fi o continuare a negocierii strânse a prețurilor pentru terenuri.

Cu și concluzie, ne așteptăm la o stabilizare a prețurilor în viitorul apropiat, însă nici la scăderi spectaculoase. Vor fi posibile ajustări modeste, în limita marjei obișnuite de negociere de 15-25%.

Cu toate acestea, există segmente de piață unde prețurile terenurilor susțin dezvoltarea unor proiecte imobiliare profitabile. În aceste cazuri, cumpărătorii activi au două opțiuni: fie să achiziționeze terenuri, mulțumindu-se cu o marjă de profit rezonabilă, fie să aștepte pentru o posibilă scădere ulterioară a prețurilor, luând în considerare faptul că în tot acest timp, proiecte similare vor fi livrate și astfel vor intra pe o piață mai competitivă.

În expectativa îmbunătățirii indicatorilor economiei, ne așteptăm ca investitorii să își recapete încrederea în potențialul de absorbție al pieței locale imobiliare.

Terenurile agricole în general, se află la valori ce vizează și în acest an în scădere și ultimilor 4 ani cu o tendință de scădere, aplăzită de joase prețurile financiare, dar și de numărul de investitori.

Pe piața există investitori majori însă și cei care urmăresc unificarea unor fonduri imobiliare de dimensiuni uzuale.

Există elemente clare privitoare la comasari, investițiile în agricultură inclusiv prin fonduri absorbite, iar plățile realizate de APRA au început să fie modificate în mod sensibil schimbarea atitudinii privind valorile de tranzacționare pentru terenurile agricole.

Acest lucru este dublat și de faptul că litigiile și alte probleme generate de eliberarea titlurilor de proprietate au început să fie depășite și se întrevăde, pe termen mediu, o schimbare a atitudinii profetariilor.

De asemenea obiectivul de a fi cultivat întreg fondul funciar de către administrația națională prin penalizarea și primirea, este inadmisibil însă penalitățile sau facilitățile oferite se lovesc de elemente importante: tradiția unei agriculturi rudimentare, neîncrederea, modul de comunicare al autorităților în special al agenților specializate, lipsa facilităților de depășire a obstacolelor birocratice privind achiziția de utilaje, contextul economic și financiar intern și internațional, lipsa facilităților de valorificare a produselor din și elemente demografice și sociale specifice mediului rural.

Oportunitatea și avantajul situației actuale din agricultura noastră, față de cea existentă în țările vestice, pe termen mediu și lung o constituie costurile mult mai mici de adaptare la trendul general european de abordare într-o manieră ecologică și biologică acestui sector. În ceea ce privește fondul silvic, acesta este în continuare degradat și continuă să se degradeze datorită în special al exploatarelor neautorizate fapt care influențează și prețurile medii la hectar al podurilor naturale. Fondul viticol este un domeniu care devine tot mai interesant, analizele în urma unei investiții ce vizează

valorificarea superioară a promiselor rezultate și tot mai mulți investitori, în special din străinătate privesc asupra oportunităților oferite pe o piață deficitară dar cu potențial. Lacurile de apă constituite în creșterea piscicole au fost tranzacționate în urma cu mulți ani și multe dintre ele au fost abandonate ca activități economice. Unele amenajări funciare s-au degradat unele pierdându-și rolul de zone tampon în cazul unor suprapluvii pluviale. Iar vinovata este în special legislația și modul de aplicare în acest domeniu, iar acest lucru se vede atât în ceea ce privește producția piscicolă dar și efectele pe care le au sezonier rezinul pluvial.

Terenurile intravilane reprezintă un mozaic de atitudini date de reglementările, interpretările și atitudinilor ale autorităților locale față de legislația specifică și a PUG-urilor. La nivelul unor orașe mari există intenția aplicării cât mai corecte a legislației specifice mai ales acolo unde s-au implementat sau se implementează PUG-uri noi (exemple: Pitești, Timișoara, Sibiu, Cluj).

În lipsa unor condiții de finanțare favorabile, terenurile intravilane cu destinație de locuințe a continuat să scadă din motivul unele aflându-se sub jumătatea vârfului din anul 2007-2008. În ultimul an trendul general pentru terenurile intravilane cu destinație rezidențială reprezintă o scădere cu valori medii între 3-25%, excepție făcând terenurile care beneficiază de condiții de localizare privilegiate. În ceea ce privește terenurile pentru investiții majore în ceea ce privește logistica, DIY, centre comerciale acestea beneficiază de condiții speciale inclusiv de negociere și este greu de determinat o tendință. Sectorul rezidențial la nivel național este caracterizat de mediul urbanizat și de tipul locației (locuințe individuale și colective)

Locuințe individuale. Dacă în mediul rural specificitatea construcțiilor tinde să fie tradițiile zonelor din care fac parte (ca organizare, mărime, densitate) în mediul urban al orașelor medii și mari se constată un fond mediu locativ cu locuințe noi individuale (parter+etaj) cu suprafețe construite de 170-150 mp, și locuințele vechi (parter) cu suprafețe pe loturi medii cuprinse între 350-600 mp cu frontari medii între 14-20 m. Există de asemenea construcții care nu respectă funcțiunile și proporțiile pentru care au fost construite dar care reprezintă de cele mai multe ori elemente specifice ivantului imobiliar sau personalității proprietarului. În cursul anului prețurile de tranzacționare pentru acest sector s-au aflat în ușoară scădere a componenta care a suferit deprecierea fiind terenul. Estimările generate medii reprezintă o scădere cuprinsă între 7-15% pentru acest sector în 2011.

Locuințe colective. Locuințele colective ca fiind majoritar sunt construite înainte de 1990, după 1970 dar mai apreciate cele edificate după 1977, dar și cele construite după 1990 cu un plus pentru cele construite după 2006.

În mod paradoxal evoluția prețurilor unitare, exprimate în euro/mp în 2011, a înregistrat o schimbare a polarității prețurilor și asta și datorită programelor de finanțare, tranzacțiile fiind dominante în fondul locativ premergător anilor 2006.

Dacă înainte de 2009 prețurile erau mult superioare pentru construcțiile și proiectele noi. În urma efectelor crizei economice s-a constatat din motive ce tin de locația și infrastructura ce o deservește, oferta mare și condițiile de vânzare uneori forțate de condițiile de finanțare, că prețurile apartamentelor noi să fie inferioare

prețurilor apartamentelor vechi, fara a mentiona acest lucru ca fiind o situatie generala. Este vorba doar de tendinta si evolutii imobiliare constatate in 2011 care urmaresc acelasi trend si in anul 2012.

Spatiile comerciale sunt caracterizate de comerțiate, supermarketuri si hipermarketuri si au o tendinta continua si crescatoare determinata de cifrele de afaceri prognozate pe termen mediu si se caracterizeaza de super hiper marketuri din domeniul bunurilor generale consum (Lidl, Kaufland, Billa, Carrefour, etc).

De asemea sectorul DIY este in expansiune pe intreg teritoriul prezenta investiti precum Baumax, Dedeman, Brico si Obi, etc ca si IKEA planseste dezvoltarea unui centru logistic de amploare etapizat cu realizarea de alte unitati de vanzare in marile orase - Constanta, Brasov, Timisoara, Cluj.

Pe acest sector dar in alte aise mai sunt prezente Mobexpert si Kika iar intea structura mixta Ambient sau magazinele de moda din cadrul unor hipermarketuri.

Maturitate au trecut hopul crizei economice, in acest domeniu s-au resimtit si se resimt inca aceste efecte. Astfel au avut loc preluari, au fost acuzionate investiti nefinalizate, insa sectorul este acum dinamic, masuranta sau preluarile facand parte din jocurile pietei.

In interiorul spatiilor din acesteg au aparut si noi lanturi de magazine cu branduri binecunoscute ale caror aparitie indica un interes pentru aceasta piata si planuri de dezvoltare ce vizeaza si aceasta regiune. Chiar ila au fost intri un trend normal iar nivelul acestora este redat cu acuratete pentru orasele

studii de piata ale companiilor Collier, Cushman&Wakefield, King Sturge, Knight Frank (The Advisers), care opereaza acum pe piata romaneasca.

Tendinta pentru anul 2011 in acest sector a fost o revenire si o macrostabilizare a indicatorilor insa prognozele pentru 2012 depind de evolutiile generale de pe piata europeana.

In ceea ce priveste spatiile comerciale de dimensiuni mici acestea incearca sa isi identifice piata prin reconfigurare si adaptare conversii in spatii de servicii sau comerț cu produse ale industriei locale.

Spatiile de birouri prezinta tre o dinamica eterogena, existand intrari si desasemenea iesiri (unele spectaculoase) din aceste spatii. Dinamica este data de 2 elemente: intrarea unor companii noi internationale si tendinta de cristalizare a mediului de business a firmelor locale dar si de companii ale caror reconfigurari economice au determinat relocari sau inchideri de facilitati.

Mediul IT, in special cel cu capital strain si mixt, este in continua erutare de noi facilitati. De multe ori suprafetele spatiilor de birouri nu sunt suficiente pentru cerere si asta se intampla in orasele vizate de investitiile straine care cauta forta de munca ieftina si calificata. Cu toate acestea in mai toate orasele se afla disponibile pentru inchiriere astfel de facilitati, insa suprafetele solicitate si oferta nu intalnesc sau nu se potrivesc cu cele ale cererii.

Tendinta pentru astfel de spatii este similara cu cea din sectorul comerțiant pentru anul 2011 si reprezinta o tendinta usor crescatoare, cuantumul acestor valori fiind evidentiat de companiile specializate mentionate mai sus.

Capacități industriale și de logistică.

Revirimentul economic, nu s-a concretizat în fel și în măsură de spații din sectorul industrial. Proiectele și investițiile planificate își continuă dezvoltarea cu noi facilități de producție/logistică însă cererea este redusă, existând tendința de adaptare la facilitățile existente, care încă sunt în surplus și pot fi convertite la costuri mai mici decât cele de construcție. Valori unecii simbolice sunt prezente pe piața însă aceste spații se află în zone în afara spectrului de interese ale investitorilor.

IV. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIIMetodologia de evaluare:

Bazele evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost definită anterior. Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate următoarele abordări:

Abordarea prin metoda comparației valorilor

Etape parcurse

- » documentarea, pe baza materialului anexat în copie (documentație de cadastru, planuri de amplasament);
- » inspectia amplasamentului, aprecierea caracteristicilor acestuia, identificarea potențialului de conformare la variantele fezabile de dezvoltare;
- » 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 colaterale, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- » aplicarea metodei de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și egală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare (maxim productivă).

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii, ea trebuie să fie: permisibilă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și maxim productivă.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de cea mai bună utilizare această abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiții de posibilă fizic și este fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare a proprietății considerate constituie

ANEXA 1

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU VALOAREA CANTITATIV DE RECONSTRUCIE SAU DE INCALZIRE
ADRESA C.A. Y III

SCP MP

Str. (Mare) 1

Nr. crt.	TITLUL OPER. (A)	ESTIMAREA CANTITATIV (B)	CANTITATIV (B)	VALOR CANTITATIV (C=AB)	VALOR CANTITATIV (D)	CANTITATIV (E)	CANTITATIV (E)	CANTITATIV (E)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
TOTAL INFRASTRUCURA								
Nr. crt.	ESTIMAREA CANTITATIV (A)	CANTITATIV (B)	VALOR CANTITATIV (C=AB)	VALOR CANTITATIV (D)	CANTITATIV (E)	CANTITATIV (E)	CANTITATIV (E)	CANTITATIV (E)
1	61.85	1.3810	8.712.31	8.712.31	0.8000	0.8000	0.8000	0.8000
2					0.8000	0.8000	0.8000	0.8000
TOTAL PARTII								
Nr. crt.	ESTIMAREA CANTITATIV (A)	CANTITATIV (B)	VALOR CANTITATIV (C=AB)	VALOR CANTITATIV (D)	CANTITATIV (E)	CANTITATIV (E)	CANTITATIV (E)	CANTITATIV (E)
1	61.85	1.3810	8.712.31	8.712.31	0.8000	0.8000	0.8000	0.8000
2					0.8000	0.8000	0.8000	0.8000
TOTAL ETAPA 1								
Nr. crt.	ESTIMAREA CANTITATIV (A)	CANTITATIV (B)	VALOR CANTITATIV (C=AB)	VALOR CANTITATIV (D)	CANTITATIV (E)	CANTITATIV (E)	CANTITATIV (E)	CANTITATIV (E)
1	61.85	1.3810	8.712.31	8.712.31	0.8000	0.8000	0.8000	0.8000
2					0.8000	0.8000	0.8000	0.8000
TOTAL ETAPA 2								
Nr. crt.	ESTIMAREA CANTITATIV (A)	CANTITATIV (B)	VALOR CANTITATIV (C=AB)	VALOR CANTITATIV (D)	CANTITATIV (E)	CANTITATIV (E)	CANTITATIV (E)	CANTITATIV (E)
1	61.85	1.3810	8.712.31	8.712.31	0.8000	0.8000	0.8000	0.8000
2					0.8000	0.8000	0.8000	0.8000
TOTAL MANASADA								
TOTAL MP								
TOTAL VALORI INFRASTRUCURA SI SUPRABSTRUCTURA								9.583.71
TOTAL PRELIMINAR								161.19

Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat
Cea mai bună utilizare - ținând cont de caracteristicile proprietății analizate,
C.M.B.U. este cea actuală și anume pentru teren cea de teren curți construcții, iar
pentru clădire cea de spațiu rezidențial.

Evaluare prin metoda costului de reconstrucție pentru apartament 2 parter :

Descriere :

Clădirea este edificată pe structura din zidărie portantă. Zidurile portante au
stalpi de rigidizare pe colțurile clădirii, cu armatura fixată în fundațiile continue și în
centura de beton armat la partea superioară a zidului.

Valoarea obținută prin metoda costului de reconstrucție este:

9.969€ reprezentând 161€/mp

$9.969€ \times 4.5206RON/€ = 45.065RON = 45.000RON$

Pentru determinarea valorii construcției a fost folosit îndrumarul „Costuri de
reconstrucție - Costuri de înlocuire” pentru clădiri rezidențiale, îndrumar redactat de
Ing. Corneliu Schiopu și tipărit la ed. Iroval București, în anul 2009.

Evaluare prin metoda costului de reconstrucție pentru apartament 4 etaj :

Descriere :

Clădirea este edificată pe structura din zidărie portantă. Zidurile portante au
stalpi de rigidizare pe colțurile clădirii, cu armatura fixată în fundațiile continue și în
centura de beton armat la partea superioară a zidului.

Valoarea obținută prin metoda costului de reconstrucție este:

8.286€ reprezentând 133€/mp

$8.286€ \times 4.5206RON/€ = 37.457RON = 37.500RON$

Pentru determinarea valorii construcției a fost folosit îndrumarul „Costuri de
reconstrucție - Costuri de înlocuire” pentru clădiri rezidențiale, îndrumar redactat de
Ing. Corneliu Schiopu și tipărit la ed. Iroval București, în anul 2009.

CALCULUL REDEVENȚEI PENTRU CONCESIONAREA,
APARTAMENTULUI NR. 2, PARTER

La cererea Primăriei Comunei Verguleasa, redeventa va fi calculata pentru o perioada de 25 de ani.

Modul de plată a acesteia - lunar /anual

Cuantumul redevenței minime :

Valoare bunului evaluat : 45.000 lei

$$\frac{45.000 \text{ RON}}{25 \text{ ani}} = 1.800 \text{ lei/an} \rightarrow 150,00 \text{ lei/lună}$$

CALCULUL REDEVENȚEI PENTRU CONCESIONAREA APARTAMENTULUI NR. 4,
ETAJ 1

La cererea Primăriei Comunei Verguleasa, redeventa va fi calculata pentru o perioada de 25 de ani.

Modul de plată a acesteia - lunar /anual

Cuantumul redevenței minime :

Valoare bunului evaluat : 37.500 lei

$$\frac{37.500 \text{ RON}}{25 \text{ ani}} = 1.500 \text{ lei/an} \rightarrow 125,00 \text{ lei/lună}$$

Reconcilierea valorilor.

In urma aplicarii metodelor de evaluare au fost obtinute urmatoarele valori:

- pentru apartament nr. 2, parter

Abordarea prin metoda costului de reconstructie 45.000lei

- pentru apartament nr. 4, et. 1

Abordarea prin metoda costului de reconstructie 37.500lei

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor efectuate, adecvarea abordărilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, evaluatorul opineaza ca valoarea de piata, este estimata prin metoda costului de reconstructie pentru cladire, la valoarea de:

Valoarea estimată propusă, opinia și concluziile evaluatorului:

Valoarea obtinuta pentru apartament nr. 2, parter = 45.000lei*

Valoarea obtinuta pentru apartament nr. 4, et. 1 = 37.500lei

Nota: VALORILE NU CONTIN T.V.A.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabilă la data evaluării;

- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

- valoarea este o predicție;

- valoarea este subiectiva;

- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Prețul rezultat din tranzacția efectivă poate fi diferit de valoarea determinată de evaluator, deoarece în cursul negocierii pot fi introduși factorii necuantificabili (capacitatea financiară a partenerilor, dorința de cumpărare și de vânzare, climatul negocierii, interesele speciale și abilitatea protagoniștilor, precum și alte considerații obiective și subiective avansate de cumpărător și de vânzător în cursul negocierii).

Intocmit:

Evaluator autorizat. Membru titular UNEAR - Legitimatie nr. 11196

Specializarea Evaluarea Proprietatii Imobiliare

Evaluare Bunuri mobile

Ing. Dipl. Căpățînă George Tiberius



V. ANEXE

Calificarile evaluatorului:

ANEXA
ANEXA SAZONIEI SAZI A CALIFICILOR IN ROMANIA

CERTIFICAT

D-01-02-CAPATINA GEORGE TIBERIUS (nascuta in anul 1975, la data 2004-04-04
 in localitatea DRAGOESTI, judetul VALCEA, legaturata cu
 C.C. scria A.S. nr. 106960, angajat al celei SA "SRI" SUTERNALE" S.A.R.L.
 de profesie inginer, a absolvit cursul de pregatire teoretica si practica pentru
"EVALUAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE"
 in perioada 01.01 - 31.03.2005, cu nota 7,11.

Ing. Căpătina George-Tiberius
 Director General

Nr. 1069
 Data emiterii 01.04.2005, ora 10.00, anul 2005, nr. 02

Calificarile evaluatorului:

CERTIFICAT

D-VD-na CAPATINA GEORGE TIBERIUS nascut(a) in anul 1975 luna Mai ziua 04
in localitatea DRAGOESTI judetul VALCEA legitimat(a) cu
C.I. seria A.S. nr. 106960 angajat(a) al(a) S.C. "PRO - ALTERNATIV" S.R.L.
de profesie Inginer a absolvit cursul de pregatire in domeniul metodologiei pentru
"EVALUAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE"
in perioada 31.01 - 18.03.2005 cu nota 7,11


PRESEDINTE ANEVAR
ING. BOUNCA MIHAIL

Groupama Asigurări S.A.
Sediul social: 010513 București, str. Mihai Eminescu nr. 45, sector 1;
R.C. : 240/2857/2010; C.U.I.: 6291812; Autorizație de Comisia de Supraveghere a Asiguraților sub nr. RA-001;
Operator date cu caracter personal: 10152; Capital social subscris și vărsat: 1.170.774.450 lei;
Adresa: Groupama: 0374 110 110; Fax: 021 310 99 67; www.groupama.ro; office@groupama.ro;



POLIȚA
PRIVIND ASIGURAREA DE RĂSPUNDERE CIVILĂ

Nr. RC: **101460** Intermediar: BCUA nr. **FIRNUL GEORGEA** Înlocuște / Reînnoiește Polița nr. RC: **81647**
Emită de agentul: **REPUBLICA** Jud: **ARGES**

ASIGURAT/CONTRACTANT	PERIOADA DE ASIGURARE
Nume: CĂPĂȚÎNĂ GEORGE TIBERIUȘ	de la: 07.01.2018 ora 00.00
S.U.C.I./Cod fiscal: 1790004381465	până la: 06.01.2019 ora 24.00
Adresa/Sediul legal: LOC PITESTI, Bld N. BALCESCU	SPECIFICUL ACTIVITĂȚII
NR. 5, BLD. SO. B., AP. 4	SERVICIU DE EVALUARE
Tel./Fax: 0722 400077	
FELUL ASIGURĂRII	
Răspundere civilă legală <input type="checkbox"/>	Asigurați în țara României <input type="checkbox"/>
Alte răspunderi, conform condițiilor speciale anexate <input checked="" type="checkbox"/>	Transza: MIN 1006 /ev

FELUL RĂSPUNDERII ASIGURATE	COTA DE PRIMĂ ANUALĂ	PRIMA DE ASIGURARE
RĂSPUNDERE CIVILĂ PROFESIONALĂ A. EVALUATORILOR		
LIMITA RĂSPUNDERII pe perioada asigurării		
Valută: EURO	0,15	30,00 €
LIMITA PE FICARE EVENIMENT		
Valută: EURO		
dar limitată la:		
- pagube materiale		
- deces/persoană		
- gravitate permanentă/persoană		

Scadența ratei: **INTEGRAL** la **02/01/19** în val. de **30,00 €** / **06.01.12**

Mențiuni speciale:

Următoarele documente fac parte integrantă din Polița de asigurare:
 Cererea/chestionar de asigurare Condiții speciale, anexe Alte clauze

Prin semnarea prezentei declarații că am primit și am luat cunoștință de condițiile de asigurare și de clauzele anexate și sunt de acord cu încheierea poliței de asigurare.
 Prezența poliței este redactată în trei exemplare.

Data emiterii poliței: **06.01.12**

ASIGURAT: **CĂPĂȚÎNĂ GEORGE TIBERIUȘ** (nume, semnătură și stampilă)
 INTERMEDIAR: **FIRNUL GEORGEA** (nume, semnătură și stampilă)



Formularul RA-17, 07/01/12

Groupama Asigurări S.A. preferă să dovedească că este responsabilă în ceea ce privește activitatea sa profesională și că este dispusă să răspundă civil și penal pentru daunele cauzate în urma activității sale profesionale.

ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
PRIMARIA COMUNEI VERGULEASA
NR. 3903/10.08.2012



AVIZAT,
SECRETAR,
Ing. Constantin Balmau



DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

PRIVIND

**CONCESIONAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ CU DEPUNERE
DE OFERTE A " APARTAMENTELOR NR. 2 SI NR. 4 - DIN BLOCUL
AMPLASAT ÎN SATUL DUMITREȘTI ", APARTINÂND DOMENIULUI
PUBLIC AL COMUNEI VERGULEASA, DIN SATUL DUMITREȘTI,
JUDEȚUL OLT**

S T U D I U D E
O P O R T U N I T A T E

PRIVIND

CONCESIONAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ CU
DEPUNERE DE OFERTE A " APARTAMENTELOR NR. 2 SI
NR. 4 - DIN BLOCUL AMPLASAT ÎN SATUL DUMITREȘTI ",
APARTINÂND DOMENIULUI PUBLIC AL COMUNEI
VERGULEASA, DIN SATUL DUMITREȘTI, JUDEȚUL OLT.

CAP. I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

CAP. I.1. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT :

1. " Apartamentul numărul 2 – parter din Blocul amplasat în satul Dumitrești" , are o suprafață utilă de 61.85 m.p., are 3 camere și aparține domeniului public al comunei Verguleasa, fiind amplasat în intravilanul satului Dumitrești.
2. " Apartamentul numărul 4 – etaj din blocul amplasat în satul Dumitrestii", are o suprafața utilă de 67 m.p., are 3 camere și aparține domeniului public al comunei Verguleasa, fiind amplasat în intravilanul satului Dumitrestii.

Imobilul este racordat la rețeaua electrică comunală, alimentarea cu apă se face din fântână proprie.

Incadrarea clădirii în zonă este conformă planului de amplasament anexat.

II. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR ȘI SOCIAL CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA CONCESIUNII :

Principalele avantaje ale concesiunii apartamentelor nr. 2 și nr. 4 din Blocul Dumitrești sunt următoarele :

- Atragerea de fonduri la bugetul local prin încasarea redevenței anuale;
- Necesitatea modernizării și întreținerii clădirii;
- Necesitatea înființării de activități productive;
- Diminuarea numărului de șomeri din cadrul localității, prin crearea de noi locuri de muncă;
- Valorificarea superioară a clădirii.

III. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI :

Nivelul minim al redevenței anuale , conform raportului de evaluare nr. 3695/30.07.2012, întocmit de expertul evaluator ANEVAR - Căpățînă George Tiberius , privind concesiunea " apartamentelor nr.2 și nr.4 din blocul Dumitrești" , cu o

suprafață utilă totală de 128.85 m.p. este în sumă de 3.300 ron/an, valoare minimă de la care se va porni licitația publică cu depunere de oferte.

IV. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE :

Procedura aplicată este licitație publică cu depunere de oferte.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin trei oferte valabile.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin trei oferte valabile, se anulează procedura și se organizează o nouă licitație.

Criteriul aplicat este cel mai mare nivel al redevenței.

V. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII :

Concesionarea " Apartamentelor nr. 2 și nr. 4 - din Blocul amplasat în satul Dumitrești " se face pentru o perioadă de 49 ani începând de la data semnării contractului.

VI. TERMENE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Sunt cele prevăzute de OUG 54/2007 .

Concesionarea se aprobă, pe baza studiului de oportunitate, prin Hotărâre a Consiliului Local.

CAIET DE SARCINI

PRIVIND

**CONCESIONAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ
CU DEPUNERE DE OFERTE A " APARTAMENTELOR
NR.2 SI NR.4 - DIN BLOCUL AMPLASAT ÎN SATUL
DUMITREȘTI ", APARTINÂND DOMENIULUI
PUBLICAL COMUNEI VERGULEASA, DIN SATUL
DUMITREȘTI, JUDEȚUL OLT**

CAP.I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

CAP. I.1. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT :

1. " Apartamentului numărul 2 - parter din blocul amplsat in satul Dumitrești " , are o suprafață utilă de 61.85 m.p., are 3 camere și aparține domeniului public al comunei Verguleasa, fiind amplsat în intravilanul satului Dumitrești.
2. " Apartamentul numarul 4 - etaj din blocul amplsat in satul Dumitresti", are o suprafata utila de 67 m.p., are 3 camere si apartine domeniului public al comunei Verguleasa, fiind amplsat in intravilanul satului Dumitresti.

Imobilul este racordat la rețeaua electrică comunală, alimentarea cu apă se face din fântână proprie.

I.2. DESTINAȚIA BUNURILOR CARE FAC OBIECTUL CONCESIUNII

Destinația bunului care face obiectul concesiunii este desfășurarea de activități comerciale și prestări servicii.

I.3. CONDIȚIILE DE EXPLOATARE A CONCESIUNII ȘI OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU URMĂRITE DE CĂTRE CONCIDENT PRIVIND EXPLOATAREA EFICACE A BUNURILOR CE FAC OBIECTUL CONCESIUNII

Obiectivele de ordin economic a concesiunii " apartamentelor nr. 2 si nr. 4 din blocul Dumitrești" au în vedere valorificarea superioară a acestora, prin atragerea de fonduri la buget, prin plata redevenței anuale.

In vederea desfasurarii de activitatii, concesionarul se obliga sa foloseasca forta de munca din localitate, de preferinta din randul somerilor.

Concesionarul poate întreține și renova apartamentul pe cheltuiala sa.

Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Toate cheltuielile legate de realizarea obligațiilor de mediu se vor efectua de către concesionar.

Contractul de concesiune transferă responsabilitatea concedentului către concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecție a mediului, printre care cele mai importante sunt :

- utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

II. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

II.1. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR ÎN DERULAREA CONCESIUNII

Bunurile de retur ce revin de plin drept , gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului, sunt cele pe care concesionarul le concesiunează de la concedent.

La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie în deplină proprietate, liber de orice sarcină " Apartamentele nr. 2 și nr. 4 parter din blocul amplasat în satul Dumitrești " .

Concedentul nu se obligă să suporte cheltuielile cu întreținerea, renovarea bunurilor de retur, sau a altor cheltuieli pe care concesionarul le face din inițiativa sa.

II.2. OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

Măsurile care se impun privind protecția mediului intră în sarcina concesionarului, fiind stabilite conform legislației în vigoare.

II.3. OBLIGATIVITATEA ASIGURĂRII EXPLOATĂRII ÎN REGIM DE CONTINUITATE ȘI PERMANENȚĂ.

Concesionarul se obligă să exploateze apartamentul în regim de continuitate și de permanență.

În situația în care concesionarul nu va desfășura activități, lăsând bunurile concesionate să se degradeze o perioadă de 6 luni de la semnarea contractului, contractul de concesiune se consideră reziliat de drept.

II.4. INTERDICȚIA SUBCONCESIONĂRII BUNULUI CONCESIONAT/ POSIBILITATEA SUBCONCESIONĂRII

Concesionarul nu poate subconcesiona, închiria sau instraina sub orice formă bunul ce face obiectul concesiunii altor persoane fizice sau juridice.

II.5. DURATA CONCESIUNII

Bunul se concesioneaza pe o durata de 49 de ani, incepand cu data semnarii contractului, cu respectarea conditiilor contractuale contra unei redevențe.

II.6. REDEVENTA MINIMĂ ȘI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA

Redeventa minima anuala, conform raportului de evaluare nr. 3695/30.07.2012, este in suma de 3.300 lei / an. Redevența de la care se va porni licitația, se va stabili prin Hotărârea Consiliului Local. Prețul de vânzare la valoarea de piață a celor doua apartamente este de 82.500 lei, conform Raportului de evaluare.

Plata redevenței se va face anual, până pe data de 31 ianuarie pentru anul în curs la casieria unității.

II.7. NATURA SI CUANTUMUL GARANTIILOR SOLICITATE DE CONCEDENT

Cuquantumul garantiei de participare la licitație este de 100 lei, care se va achita în numerar la casieria Primariei Verguleasa. Cuquantumul taxei de participare la licitația publică este în suma de 200 lei.

II.8. CONDITII SPECIALE IMPUSE DE NATURA BUNURILOR CE FAC OBIECTUL CONCESIUNII :

II.8.1. PROTECȚIA MEDIULUI

Concesionarul va avea obligatia, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Toate cheltuielile legate de realizarea obligațiilor de mediu se vor efectua de către concesionar.

Contractul de concesiune transferă responsabilitatea concedentului către concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecție a mediului, printre care cele mai importante sunt :

- utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

II.8.2. PROTECȚIA MUNCII

Concesionarul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția muncii pe toată durata derulării contractului de concesiune. Toate măsurile care se impun pentru respectarea protecției muncii, prevăzute de legislația în vigoare, intră în sarcina concesionarului, pe toata durata derulării contractului de concesiune.

III. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

III. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

Termenul de valabilitate al ofertelor este de 60 zile calendaristice de la data depunerii ofertei.

IV. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Contractul se va încheia după împlinirea termenului de 20 zile calendaristice de la transmiterea comunicărilor. Concedentul nu se obligă să suporte cheltuielile cu întreținerea, renovarea bunurilor de retur, sau a altor cheltuieli pe care concesionarul le face din inițiativa sa.

Contractul de concesiune încetează în următoarele situații :

- la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;
- în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la penalități de întârziere de 0,1 %/zi din valoarea redevenței. Neplata redevenței sau executarea plății cu o întârziere mai mare de 3 luni conduce la rezilierea contractului de drept, fără punere în întârziere și fără nicio altă formalitate;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata bunul concesionat, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

V. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Persoanele interesate pentru participarea la licitație pot depune oferte.

Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului și se depune la sediul concedentului – Primaria Verguleasa, Județul Olt, în vederea participării la licitație.

Ofertele depuse după data stabilită conform anunțului vor fi respinse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

Ofertele se depun într-un singur exemplar, iar perioada de valabilitate a acestora este de 60 de zile de la adjudecare.

Fiecare participant poate depune o singură ofertă.

Cel târziu până la data limită de depunere a ofertelor, fiecare ofertant este obligat să achite taxa de participare la licitație, garanția de participare cât și contravaloarea documentației de atribuire.

Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

Pe plicul exterior se va specifica: „ **Concesionarea, prin licitație publică cu depunere de oferte a “ Apartamentului numărul 2 – parter și apartamentul nr. 4 etaj 1, din Blocul amplasat în satul Dumitrești” , județul Olt .**

VI. INFORMATII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CĂȘIGĂTOARE

Pentru stabilirea ofertei castigatoare criteriul aplicat este cel mai mare nivel al redevenței.

CRITERII DE ELIGIBILITATE

Plicul exterior va trebui să conțină:

a) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

- Pentru persoane juridice :

- certificat de înregistrare la Oficiul registrului comerțului;
- act constitutiv/statut din care să rezulte că ofertantul are cuprins în obiectul de activitate, activități pentru care se face concesiunea ;
- autorizația de funcționare pentru P.F. sau A.F.
- certificat fiscal privind impozitele și taxele locale – valabil la data depunerii ofertelor și care să ateste neexistența unor datorii către bugetul local;

- certificat de atestare fiscală valabil la data depunerii ofertelor și care să ateste neexistența unor datorii către bugetul de stat;

- Pentru persoane fizice :

- actul de identitate, în cazul în care ofertantul nu este organizat în nicio formă juridică;
- certificat fiscal privind impozitele și taxele locale – valabil la data depunerii ofertelor și care să ateste neexistența unor datorii către bugetul local;

Toate actele enumerate mai sus vor fi depuse în original și în xerocopii certificate de către ofertant conform cu originalul.

b) dovada achitării taxei de participare în cuantum de 200 lei și a garanției de participare în cuantum de 100 lei .

c) Lipsa oricăruia dintre actele prevăzute mai sus, conduce la descalificarea ofertei respective.

Pe plicul interior se înscriu numai numele și denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul sau social, după caz.

Plicul interior va conține oferta propriu-zisă pentru bunurile care fac obiectul licitației, redactată în limba română și semnată de către participant, care să cuprindă toate datele din formularul anexat.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa concedentului, până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate. Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Conținutul ofertelor ramane confidențial pana la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunostinta de conținutul respectivelor oferte numai după aceasta data.

În cazul în care în urma publicarii anuntului de licitație nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile, concedentul este obligat sa anuleze procedura și sa organizeze o noua licitație.

Ofertele se vor depune la sediul Primăriei Verguleasa, judetul Olt, in termen de 20 de zile calendaristice de la data publicarii anuntului in Monitorul Oficial Partea a VI- a, intr-un ziar national si intr-un ziar local.

Ședința publică de deschidere a ofertelor va avea loc in data de 26.09.2012.

Comisia de evaluare adopta decizii in mod autonom, cu votul majoritatii membrilor.

După deschiderea plicurilor exterioare, în ședința publica, comisia de evaluare elimina ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate mai sus. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin 3 oferte sa întrunească condițiile solicitate.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de eligibilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va mentiona rezultatul analizei.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal, de toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, daca acestia din urma sunt prezenti.

Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este cel mai mare nivel al redeventei.

Ofertele care contin o suma sub valoarea pretului de pornire la licitație, stabilita prin H.C.L. vor fi respinse de la licitație. În urma analizei ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de eligibilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma, de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului-verbal întocmit, în termen de maxim o zi lucrătoare, comisia de selectie si evaluare a ofertelor redacteaza raportul concesiunii, pe care îl transmite concedentului.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii. Raportul se depune la dosarul concesiunii.

Revocarea ofertei de catre ofertant, dupa adjudecare inainte implinirii termenului de 60 de zile atrage dupa sine pierderea garantiei de participare.

Ofertantilor necastigatori li se va restitui garantia de participare integral, in termen de maxim 5 zile de la data ramanerii definitive a raportului de adjudecare.

Concedentul are obligatia de a incheia contractul de concesiune cu ofertantul a carui oferta a fost stabilita ca fiind castigatoare dupa implinirea termenului de 20 zile de la comunicare.

Concedentul va informa ofertantii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune, in scris, cu confirmare de primire, in termen de maxim 3 zile lucratoare de la data licitatiei. In cadrul comunicarii, concedentul are obligatia de a informa ofertantul, castigator cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

In cadrul comunicarii, concedentul are obligatia de a informa ofertantii care au fost respinsi sau a caror oferta nu a fost declarata castigatoare, asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

In cazul anularii procedurii de atribuire, conform dispozitiilor legale, concedentul are obligatia de a comunica in scris, tuturor participantilor la procedura de atribuire, in cel mult 3 zile lucratoare de la data anularii, atat incetarea obligatiilor pe care acestia si le-au creat prin depunerea ofertelor, cat si motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Garantia de participare la licitatie se pierde in cazul in care ofertantul castigator nu se prezinta dupa implinirea termenului de 20 de zile de la comunicare pentru incheierea contractului de concesiune. Adjudecatorul este obligat sa incheie in termenul legal, ce va fi comunicat de catre concedent, contractul de concesiune. La data incheierii contractului, adjudecatorul este obligat sa plateasca redeventa aferenta pentru anul in curs, urmand ca incepand din al doilea an de derulare a contractului sa plateasca redeventa odata pe an, pana la data de 31 ianuarie pentru anul in curs.

Dupa incheierea contractului de concesiune, concesionarul este obligat sa plateasca contravaloarea tuturor documentatiilor -cadastrale pentru inscrierea in Cartea Funciara.

Concesionarul este obligat sa respecte clauzele impuse prin contractul de concesiune.

VII. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CAILOR DE ATAC

Soluzionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea, incheierea, executarea, modificarea si incetarea contractului de concesiune, precum si a celor privind acordarea de despăgubiri se realizeaza potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificarile ulterioare. Actiunea in justitie se introduce la sectia de contencios administrativ a tribunalului in a carui jurisdicție se afla sediul concedentului. Impotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la sectia de contencios administrativ a curții de apel, conform prevederilor legale.

VIII. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Contractul se va incheia dupa implinirea termenului de 20 zile calendaristice de la transmiterea comunicarii. Concedentul nu se obliga sa suporte cheltuielile cu