

HOTARARE

Cu privire la: aprobare închiriere spațiu fost sediu politie pentru
înființare dispensar veterinar.

Consiliul local Ganeasa intrunit în ședința de lucru în data de 29.01.2013;

Având în vedere:

- referatul întocmit de viceprimarul comunei înregistrat cu nr.4933/27.12.2012;
 - hotărârea consiliului local nr.3/25.01.2011 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al comunei;
 - prevederile art.123 art.(1) și (2) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;
 - prevederile legii nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
 - legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația locală;
 - proiectul de hotărâre nr. 4935/28.12.2012 întocmit de primarul comunei;
 - avizul comisiei de specialitate nr.274/28.01.2013;
- În baza art.36 alin. 2 lit."c" din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;
- În temeiul art.45 alin.(1) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

HOTARASTE:

Art.1.Se aproba închirierea spațiului din clădirea fost sediu politie pentru înființare dispensar veterinar.

Art.2. Închirierea se face prin licitație publică cu prețul de pornire conform celui din raportul de evaluare și se împuternicește primarul comunei ca în numele consiliului local Ganeasa să încheie contractul de închiriere.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică primarului comunei pentru aducerea la îndeplinire și Instituției Prefectului – Jud.Olt.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Gusătu Fraian



Nr.3/29.01.2013.

CONTRASEMNEAZĂ,

Secretar,
Mitran Zoia



S.C. ESD Expert Oprea S.R.L. – Plesoiu, jud. Olt
J28/475/2009 C.U.I. 25862613
Mobil: 0723/416.287
Tel.- Fax: 0249/474.018
Email: gabriel@oprea.eu
Nr. 958/25.01.2013

Raport de evaluare

Subsemnatul Oprea Gabriel, expert tehnic judiciar în construcții, posesor a legitimației 1645-541/aprilie 1992, eliberată de Ministerul Justiției, membru al Societății Generale a Experților Tehnici din România – Filiala Olt, cu domiciliul în comuna Pleșoiu, Jud. Olt, la solicitarea **Primăriei Ganeasa**, reprezentată prin dnul Primar Costea Dumitru, am efectuat prezentul Raport de evaluare, asimilat unui Raport de expertiză tehnică extrajudiciară, în conformitate cu prevederile Ordonanței nr. 2 din 21 ianuarie 2000 privind organizarea activității de expertiză tehnică judiciară și extrajudiciară, modificată prin Legea nr. 37/2009 și Legea nr. 178/2009.

Obiectul expertizei

Constă în stabilirea chiriei prin **Licitatie publica sau negociere directa** a unui **Spatiu din com. Ganeasa, jud. Olt** in vederea infintarii unui **Dispensar Veterinar**



Obiectivul expertizei

Constă în stabilirea valorii chiriei, a unui Spatiu din com. Ganeasa situat în :

- **Imobilul fostei Politii Ganeasa**

Metodologia Evaluării

1. Metoda Costurilor

Constă în evaluarea după Metoda Costurilor Standard recomandată de Societatea Generală a Experților Tehnici din România , fiind aprobată prin Ordinul 32/16.10.1995 de M.L.P.T.L.

Evaluarea se face după formula:

$$V_A = V_B \times K, \text{ unde}$$

V_A = valoarea actualizată la 31.12.2012

V_B = valoarea barem la 01.07.1990

K = coeficient de actualizare la 31.12.2012

Valoarea barem este dată de valoarea de înlocuire a construcțiilor la 01.07.1990 conform Decretului – Lege nr. 61/07.02.1990.

Coeficientul de actualizare are valoarea:

$$K = K_1 \times K_2$$

K_1 = coeficient 01.07.1990 - 15.05.2011 – M.L.P.A.T.

$$K_1 = 9.045,37 - \text{Buletin Expertiză 120/2011}$$

K_2 = coeficient suplimentar 15.05.2011 - 31.12.2012

Coeficientul suplimentar K_2 este dat de variația valorii Euro în raport cu leul în perioada 15.05.2011 - 31.12.2012 redusă cu 20%. Reducerea se explică prin faptul că impactul fluctuației monedei euro, se manifestă cu întârziere asupra costurilor în construcții.

Considerăm:

1 Euro la 15.05.2011 = 41.060 lei

1 Euro la 31.12.2012 = 45.500 lei



$$K_2 = 1 + (0,8 \times \{ (45.500 - 41.060) / 41.060 \}) = 1,086$$

În concluzie K la 31.12.2012 are valoarea:

$$K = K_1 \times K_2$$

$$K = 9.045,37 \times 1,086 = 9.823,272$$

Declarația evaluatorului

Evaluatorul declară pe propria răspundere că nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu obiectul și scopul evaluării și cu persoanele fizice sau juridice implicate.

Acest raport de evaluare este destinat pentru uzul beneficiarului și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de persoane fizice sau juridice în nici o circumstanță.

Au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii mijloacelor fixe supuse evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care ar putea să afecteze valoarea, considerându-se informațiile culese și primite de la persoane fizice și juridice ce dețin mijloacele fixe ca fiind corecte și rezonabile.

Evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind mijloacele fixe supuse evaluării, fapt pentru care nu se poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică.

Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte chiar dacă redactarea nu a reținut întotdeauna și integral detaliile metodologice de evaluare care au dus la rezultatele evidențiate.

Rezultatele prezentate reprezintă opinia evaluatorului asupra valorii calculate a activelor la data expertizei și nu vor putea fi invocate, sub nici o formă, ca probe în Instanță.



Evaluare Spatiului

Spațiu din fosta Poliție Ganeasa este o construcție care are următoarele caracteristici:

- Fundații din beton
- Structura din caramida
- Șarpanta din lemn
- Pardoseli din lemn
- Regim de inaltime : P
- Instalatie electrica
- Incalzire cu sobe de teracota
- P.I.F. 1980 (estimat)
- Stare tehnica satisfacatoare
- **Suprafata utila Cabinet dispensar veterinar este de : 20,65 mp**
- **Suprafata utila IMOBIL : 27,69 + 20,65 + 20,99 = 69,33 mp**

Valoarea barem Imobil la 01.07.1990:

$$V_B = 69,33 \text{ mp} \times 2.060 \text{ lei/mp} = 142.820 \text{ lei}$$

Valoarea actualizată la 31.12.2012 este de:

$$V_A = V_B \times K$$

$$V_A = 142.820 \text{ lei} \times 9.823,272 = 1.402.959.707 \text{ lei}$$

Pentru o vchime de 40 ani se aplica un coeficient de uzura in timp de 40 % rezultand o valoare de :

$$1.402.959.707 \text{ lei} \times 0,60 = 841.775.824 \text{ lei}$$

Pentru necesitatea unor lucrari de modernizare si refunctionalizare a Imobilului se aplica un coeficient de reducere de 30 % rezultand o valoare de de :

$$841.775.824 \text{ lei} \times 0,70 = 589.243.077 \text{ lei} = \mathbf{58.924 \text{ lei}}$$

Pentru o perioada de 10 ani , Redeventa lunara a imobilului are o valoare pentru 1,00 mp de suprafata utila de :

$$\mathbf{58.924 \text{ lei} : 120 \text{ luni} : 69,33 \text{ mp} = 7,1 \text{ lei}}$$



Concluzii

Estimez valoarea Chiriei lunare pentru Spatiul din Politia veche a com. Ganeasa, care va avea destinatia de Cabinet dispensar veterinar, pentru suma de:

20,65 mp x 7,10 lei/mp/luna = 147 lei fara tva

De la această valoare recomand inceperea Licitatiei publice sau negocierea directa a Spatiului din Politia veche Ganeasa, jud Olt, care va fi reactualizata anual.

Evaluarea s-a facut prin Metoda Costurilor Standard, recomandată de S.G.E.T. din Romania, la care s-au aplicat coeficienții furnizați de M. D. L. P. L. din Romania, publicati in Buletinul 120/2012 editat de CET-R, la data de 31.12.2012

Previziunile și estimările conținute în Raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt. Astfel aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

Ca urmare evaluarea a avut în vedere următoarele principii:

- Valoarea este o predicție
- Valoarea este subiectivă
- Evaluarea este o comparare
- Orientarea spre piață

Deși, este o concluzie imparțiala, expertă și rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe o analiză a tuturor informațiilor relevante, rămâne totuși o opinie.

Evaluarea este valabilă numai în scopul precizat, ea având la bază actele și declarațiile date si de Primaria Ganeasa.

Prezentul Raport de expertiză s-a întocmit în 3(trei) exemplare dintre care 2(două) exemplare la beneficiar și un exemplar la executant.

Expert tehnic

Stig. Oprea Gabriel

