

NR. 2418 / 14.06.2019.

PRIMAR, 22
NEGRUȘ FORE

STUDIU DE OPORTUNITATE

PROPRIETATI IMOBILIARE DOMENIU PUBLIC

**IMOBIL – APARTAMENT situat la etajul 1 al unui Bloc Comunal cu regim inaltim P+1
(Suprafata utila -57.90 mp, Suprafata utila totala(inclusiv balcon) -62.90 mp)**

ADRESA IMOBIL :

Adresa imobil : Comuna Babiciu , str. Episcopiei ,nr.1, jud. Olt

Proprietar/Solicitant– COMUNA BABICIU, JUD. OLT (CIF-4394579)

Adresa: Comuna Babiciu , str. Caracal, nr. 93, jud. Olt

INTOCMIT,
EVALUATOR AUTORIZAT
ILIE LAURENTIU DRAGOS

EVALUATORUL CR...

Strategia de dezvoltare economico-socială a Comunei Babiciu, jud. Olt, prin consolidarea resurselor existente, furnizează comunei stabilitate, asistența medicală/socială și extindere economică solidă.

Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea veniturilor, etc.

Obiectul prezentului Studiu de Oportunitate îl constituie fundamentarea hotărârii Consiliului local al Comunei Babiciu de concesiune/inchiriere a imobilului :

**IMOBIL – APARTAMENT
CLADIRE REZIDENTIALA**

(S utila -57.90 mp, Sutila totala(inclusiv balcon) -62.90 mp)

, imobil care apartine Domeniului Public al Comunei Babiciu, jud. Olt.

1. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT/INCHIRIAT

IMOBIL – APARTAMENT cu trei camere situat la etajul unui Bloc Comunal cu regim înălțime P+1 are o suprafața utilă de 57.90 mp și o suprafața utilă totală(inclusiv balcon) de 62.90 mp.

Adresa imobil : Comuna Babiciu , str. Episcopiei ,nr.1, jud. Olt

Apartamentul nu are număr cadastral și nu este intabulat.

Clădirea a fost edificată în anul 1983.

Componenta încăperilor apartamentului :

Nr. crt.	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
1	<i>Sufragerie</i>	12.65
2	<i>Dormitor</i>	11.5

3	Baie	5.1
4	Debara	1.25
5	Hol	7.85
6	Bucatarie	7.5
7	Debara	0.85
8	Dormitor	9.6
9	wc serviciu	1.6
	Suprafata utila	57.9
10	Balcon	5
	Suprafata totala	62.9

conform Relevu întocmit de SC BEST CAD SOLUTIONS SRL , persoana juridica autorizata ANCPI.

Apartamentul nu are Certificat de performanță energetică și nici Asigurare obligatorie a locuinței în baza Legii nr.260/2008.

In urma inspectiei s-au constatat urmatoarele deficiente:

-Finisajele interioare trebuie refacute , fiind intr-o stare proasta;

-instalatii electrice trebuie inlocuite;

-instalatii sanitare nu mai exista;

-obiecte sanitare nu mai exista;

Tâmplăria exterioară este din lemn cu geam simplu ;

Apartamentul beneficiaza doar de energie electrica , fara canalizare, apa si gaze.

In concluzie apartamentul se prezinta intr-o stare prosta necesitand reparatii si renovari urgent pentru a putea fi locuit.

2. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU, CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA CONCESIUNII/INCHIRIERII

2.1. Motive de ordin economic-financiar.

Concesiunea imobilului, în condițiile legii, determină o sursă de venituri proprii pentru bugetul local al comunei , prin stabilirea unei redevențe legale și adjudecată prin licitație publică. Totodată, viitorul concesionar va genera venituri la bugetul local și de stat, prin plata impozitelor și taxelor legale, iar prin derularea activității se contribuie efectiv la dezvoltarea socio-economică a zonei, precum și impozite directe pe imobil.

2.2. Motive de ordin social.

Atragerea de investiții în comuna este una din preocupările de bază ale consiliului local și va conduce la crearea de noi locuri de muncă și creșterea veniturilor atât la bugetul local cât și la cel județean.

În contextul economic actual , concesionarea pare a fi cea mai bună formă pentru stimularea sectorului privat, care tinde să creeze noi locuri de muncă pentru locuitorii din comuna.

3. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI ȘI CALCULUI ACESTEIA

3.1 Calcul redevența minima imobil

Modul de calcul și modul de plata a redevenței se stabilește de către ministerele de resort ori de către autoritățile locale, după caz.

Conform Legii 50/1991 capitolul II, art.14: *Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin decizia Consiliului Primariei sau a Prefecturii, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a valorii de piata al imobilului , in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.*

Conform raport de evaluare intocmit, valoarea de piata a imobilului a fost estimata la 75.000 lei .

Valoarea minima a redeventei pentru imobil :

75.000 lei : 25 ani = 3000 lei /an (250 lei/luna)

Astfel, nivelul minim al redeventei pentru cladire a fost estimat la 3.000 lei /an (250 LEI /luna),

nivel minim al redevenței, sub care concesiunea nu poate fi acceptată.

Nr. crt.	Denumire imobil	Redeventa minima/ an (lei) – sub care concesunea/inchirierea nu poate fi acceptata
1	IMOBIL – APARTAMENT situat la etajul unui BLOC COMUNAL cu regim inlatime P+1 (S utila apartament 57.90 mp, Sutila totala(inclusiv balcon) -62.90 mp Adresa imobil : Comuna Babiciu , str. Episcopiei ,nr.1, jud. Oli	3000 lei/an (250 lei/luna)

4. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

Imobilul (apartament) se va concesiunea prin licitație, conform următoarelor normative:

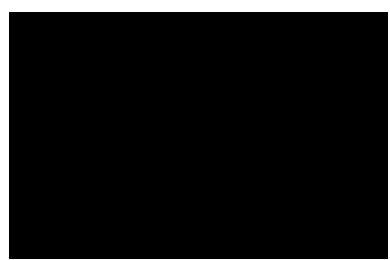
- *Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică aprobată cu modificări prin Legea nr. 22/2007; procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune a imobilului în cauză va fi licitația publică, concedentul având obligația să publice în Monitorul Oficial partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală anunțul de licitație.*
- *Hotărârea guvernului nr. 168/2007 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;*
- *Legea 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare*

5. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII

In conformitate cu OUG 54/2006 concesiunea/inchirierea se poate face pe o perioada maxima ce nu va depasi 49 de ani.

Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumătate din durata initiala.

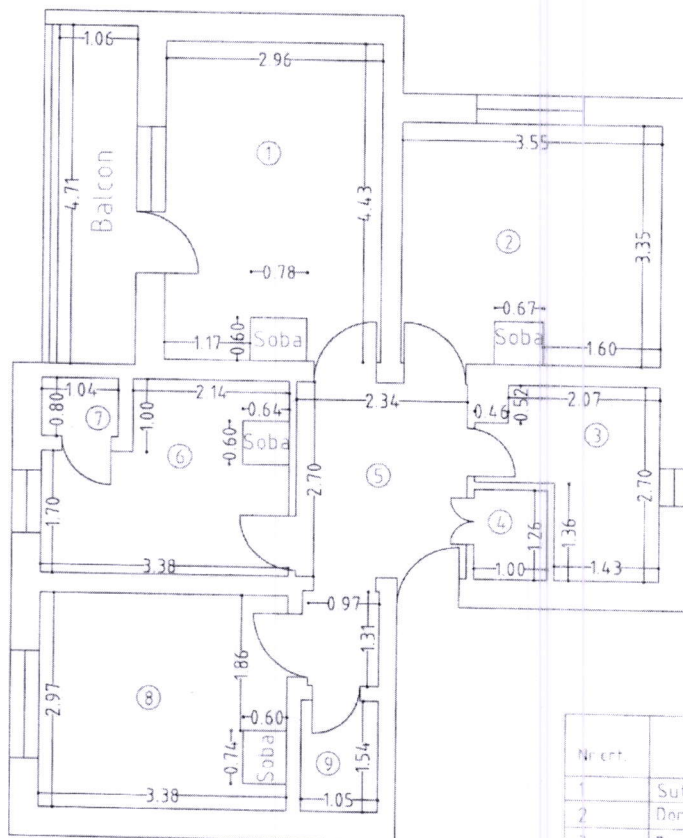
Intocmit ,
EVALUATOR AUTORIZAT
Ec. Ilie Laurentiu Dragos



PRIMAR
NEGRILĂ FLOREA.

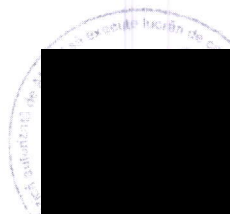
RELEVU APARTAMENT scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata (mp)	Adresa imobilului	
	57.90	Babiciu, Str. Episcopiei - Olt	
Cartea funciara colectiva			
Cod unitate individuala (U)	CF individuala	UAT	BABICIU



Nr crt.	Denumire	Sup mp
1	Sufragerie	12.65
2	Dormitor	11.50
3	Baie	5.10
4	Debara	1.25
5	Hol	7.85
6	Bucatarie	7.50
7	Debara	0.85
8	Dormitor	9.60
9	Wc serviciu	1.60
Suprafata utila		57.90
Balcon		5.00
Suprafata totala		62.90

Data:
Iunie 2019



SC URGENT CONSULTING EVAL SRL
Membru Corporativ ANEVAR (Autorizatie nr. 0512)

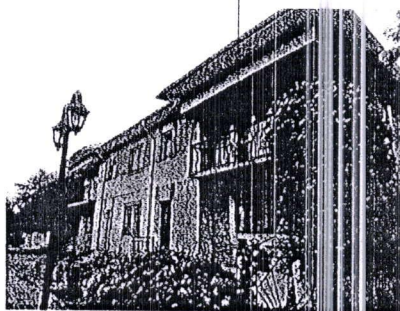
ILIE LAURENTIU DRAGOS
Membru Titular ANEVAR (Leg. 13254)

Caracal, str. Traian, nr. 102, jud. Olt
Tel: 0788469204
Fax: 0349417760
Email:
urgentconsultinginsolv@gmail.com

RAPORT DE EVALUARE

IMOBIL – APARTAMENT situat la etajul 1 unui bloc cu regim inlatime P+1
(S utila -57.90 mp, Sutila totala(inclusiv balcon) -62.90 mp)

Adresa imobil : Comuna Babiciu , str. Episcopiei ,nr.1, jud. Olt



PROPRIETAR/SOLICITANT : COMUNA BABICIU , JUD. OLT (CIF-4394579)

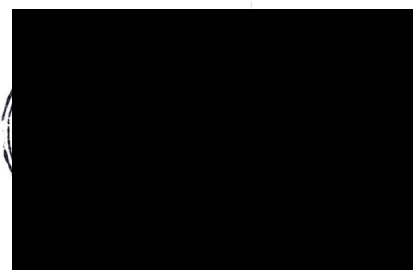
Adresa: Comuna Babiciu , str. Caracal, nr. 93, jud. Olt

Elaborat de :

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR (AUT.0512)
SC URGENT CONSULTING EVAL SRL, prin
MEMBRU TITULAR ANEVAR –EI, EPI,EMB (LEG. 13284)
Ec. ILIE LAURENTIU DRAGOS

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris al evaluatorului .

**ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR
AUTORIZATI DIN ROMANIA ANEVAR
IUNIE 2019**



PARTEA A VII-a Analiza rezultatului și concluzia asupra valorii

Analiza rezultatului

În prezentul raport de evaluare a fost aplicata doar abordarea prin cost conform Standardelor de evaluare ANEVAR 2018, rezultatul obținut în estimarea valorii de piata a proprietății subiect fiind:

- 75.000 lei , aboradrea prin cost;

Conform datelor si informațiilor culese în procesul evaluării și detaliate în capitolul privind informațiile din aria de piață, precum si aspectele prezentate la ipoteze speciale , nu s-a putut aplica abordarea prin piata si prin venit. Singura abordarea care poate fi folosita fiind abordarea prin cost.

Concluzia asupra valorii

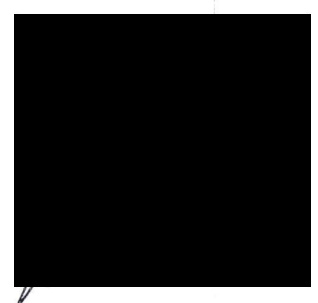
Avand in vedere cele mentionate mai sus, evaluatorul considera ca valoarea rezultata prin abordarea prin cost este cea mai adecvata, avand in vedere conditiile de piata (in zona nu exista o piata activa cu vanzari si cumparari de bunuri imobile de acest tip).

Evaluatorul își exprimă o concluzie imparțială, profesională și logică privitor la opinia finală a estimării valorii de piață pentru proprietatea subiect, ca fiind cea rezultată în urma utilizării abordării prin cost.

Valoarea de piață a proprietății subiect

**IMOBIL – APARTAMENT situat la etajul 1 unui bloc cu regim inlatime P+1
(S utila -57.90 mp, Sutila totala(inclusiv balcon) -62.90 mp)**

-75.000 lei (15.879 euro)



PARTEA A VIII-a CALCULUL REDEVENȚEI MINIME

ESTIMAREA REDEVENȚEI MINIME

Modul de calcul și modul de plată a redevenței se stabilește de către ministerele de resort ori de către autoritățile locale, după caz.

Conform Legii 50/1991 capitolul II, art.14:

Limita minimă a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin decizia Consiliului Primăriei sau a Prefecturii, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a valorii de piață a imobilelor, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Conform raport de evaluare întocmit, valoarea de piață a imobilului (apartament) a fost estimată la 75.000 lei.

Valoarea minimă a redevenței pentru imobil :

75000 lei : 25 ani = 3.000 lei /an (250 lei/lună)

Astfel, nivelul minim al redevenței pentru clădire a fost estimat la 3000 lei/an (250 LEI /lună),

nivel minim al redevenței, sub care concesiunea nu poate fi acceptată.

Nr. crt.	Denumire imobil	Redevența minimă/ an (lei) – sub care concesiunea/inchirierea nu poate fi acceptată
1	IMOBIL – APARTAMENT situat la etajul unui BLOC COMUNAL cu regim înalt P+1 (S utilă apartament 57.90 mp, Sutilă totală(inclusiv balcon) -62.90 mp Adresa imobil : Comuna Babiciu , str. Episcopiei ,nr.1, jud. Olt	3000 lei/an (250 lei/lună)

Evaluator,

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR (AUT.0512)
SC URGENT CONSULTING EVAL SRL, prin
MEMBRU TITULAR ANEVAR –EI, EPI, EMB (LEG. 13284)
Ec. ILIE LAURENTIU DRAGOS