

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA

HOTĂRÂRE
privind declararea de interes public județean a unui bun și
concesionarea acestuia Societății Comerciale CET Govora S.A.
Râmnicu Vâlcea

Consiliul Județean Vâlcea, întrunit în ședința ordinară din data de 30 octombrie 2014, la care participă un număr de 29 consilieri județeni din numărul total de 32 în funcție;

Având în vedere Expunerea de motive a Președintelui Consiliului Județean Vâlcea, înregistrată la nr. 14476 din 30 septembrie 2014;

Luând în considerare Raportul de specialitate al Direcției Tehnice, înregistrat la nr. 14477 din 30 septembrie 2014, precum și avizele comisiilor de specialitate;

În conformitate cu prevederile art.123 alin.(1) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 554, art.871, alin.(1), art. art.872, alin.(1) din Codul Civil și ale art.4 alin.(2) și art.59 alin.(1) și (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, ale art.3, alin.(3) din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.97 din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se declară de interes public județean bunul (teren aferent conducerii magistrale de termoficare în suprafață de 84.078 mp.) ale cărui date de identificare sunt prevăzute în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă concesionarea bunului aflat în domeniul public al județului Vâlcea, prevăzut la art.1, Societății Comerciale CET GOVORA S.A. Râmnicu Vâlcea, pe o perioadă de 18 de ani.

Art.3 (1) Redevența pentru bunul prevăzut la art.1 a fost stabilită, conform raportului de evaluare nr.14224 din 25.09.2014, în sumă de 6.476 lei/lună, potrivit anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Plata redevenței pentru bunul prevăzut la art.1 se datorează începând cu data adoptării prezentei hotărâri.

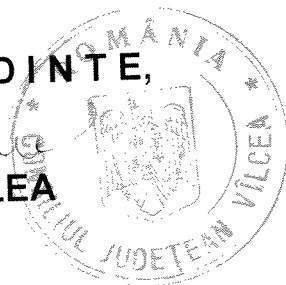
Art.4 Anexa la Hotărârea Consiliului Județean Vâlcea nr.103 din 21 decembrie 1999, referitoare la însușirea inventarului bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al județului Vâlcea, cu modificările și completările ulterioare, se modifică corespunzător.

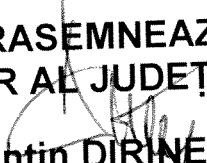
Art.5 Secretarul Județului Vâlcea va comunica, prin Compartimentul Cancelarie, prezenta hotărâre Direcției Tehnice, Direcției Generale Economice, Direcției Generale Administrație Locală, precum și S.C. CET Govora S.A. Râmnicu Vâlcea, în vederea aducerii la îndeplinire a prevederilor ei și va asigura publicarea acesteia pe site-ul Consiliului Județean Vâlcea și în Monitorul Oficial al Județului Vâlcea.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art.45, alin.(3), coroborate cu prevederile art.98 din Legea administrației publice locale, nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu un număr de 30 voturi pentru, 0 voturi împotriva și 0 abțineri.

PREȘEDINTE,


Ion CÎLEA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR AL JUDEȚULUI,

Constantin DIRINEA


Râmnicu Vâlcea,
Nr. 111 din 30 octombrie 2014
L.M.1 ex.

Anexa nr. 1 Hotărârea Consiliului Județean Vâlcea
nr. 111 din 30.10 2014

DATELE DE IDENTIFICARE
ale bunului care se declară de interes public județean și se concesionează
Societății Comerciale CET Govora S.A. Râmnicu Vâlcea

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul PIF	Valoare evaluată (lei)
0	1	2	3	4
1	Teren aferent conductei magistrale de termoficare – Râmnicu Vâlcea – S.C. CET Govora S.A.	Tehnice: S=84.078 mp; Adresa: zonele Copăcelu, Căzănești, Stolniceni, Râureni, Municipiul Râmnicu Vâlcea, Județul Vâlcea	2014	1.364.586,00

PREȘEDINTE


Dr.ing. Ion Cilea



CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA

Nr. 14224 din 25.09.2014



AVIZAT,
VICEPREȘEDINTE :

BOGDAN PISTOL

COMPLETARE RAPORT DE EVALUARE

privind

unele ACTIVE FIXE CORPORALE aparținând
domeniului public și privat al județului VÂLCEA
sau care urmează a fi introduse în domeniul public
**-TEREN AFERENT CONDUCTEI MAGISTRALE DE
TERMOFICARE RM.VÂLCEA-S.C. CET GOVORA S.A.-**

PROPRIETAR :

CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA

BENEFICIAR:

**CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA
SC CET GOVORA SA**

intocmit

ing.Constantinescu Liviu –

expert tehnic evaluari proprietăți imobiliare

august 2014

RECAPITULATIE

A. IDENTIFICAREA ACTIVELOR EVALUATE

S-a facut prin vizualizare directă in teren și măsurare.

S-au efectuat și relevee foto la fața locului.

Beneficiarul a pus la dispoziție toate documentele ce le posedă și care fac referire la aceste active.

Activul evaluat se constituie din TERENUL AFERENT CONDUCTEI MAGISTRALE DE TERMOFICARE RM.VÂLCEA-SC CET GOVORA SA

Suprafata totala teren = 84 078 mp , conform masuratorilor topo.

B. EVALUAREA ACTIVELOR

Valoare unitara medie estimativă teren = 16,23 lei/mp, respectiv 3,68 euro/mp.

VALOARE TOTALA ESTIMATIVĂ TEREN = 1 364 586 lei

C . STABILIRE VALOARE REDEVENȚĂ

VALOARE REDEVENȚĂ TEREN = 6 476 lei/lună

Evaluarea bunurilor s-a făcut la data de 29 august 2014.

Valorile cuprind TVA.

- 1 euro la 29.08.2014 = 4,4126 lei
- 1 dolar la 29.08.2014 = 3,3490 lei

RAPORT DE EVALUARE

CAP 1: DEFINIREA MISIUNII

1.1. Identificarea clientului si a bunurilor evaluate

Conform Dispoziției Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr. 86 din 2 aprilie 2013, s-a constituit o comisie pentru reevaluarea unor active fixe corporale de natura construcțiilor și terenurilor aflate în patrimoniul județului, prevăzute în anexele nr.1-4, care fac parte integrantă din dispoziție.

S-a întocmit documentația privind reevaluarea activelor , bunurile fiind cele prezentate în anexa la Dispoziției Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr. 86 din 2 aprilie 2013.

Ulterior , avand in vedere Comanda nr.305 din 18.06.2014, emisa de catre SC CET Govora SA catre SC INTELIGIS SRL, prin care se solicita identificarea si masurarea terenului aferent conductei magistrale de termoficare Rm.Vâlcea-SC CET Govora SA, si faptul ca aceasta conducta este proprietatea judetului Valcea iar terenul aferent nu este inregistrat, se impune si o evaluare a acestui teren pentru a fi inscris cu valoare in domeniul public al judetului.

Ca urmare se va completa evaluarea activelor active fixe corporale de natura construcțiilor și terenurilor cu evaluarea terenului mentionat, de catre expert evaluator EPI, Constantinescu Liviu, care este și președintele comisiei de reevaluare a unor active fixe corporale de natura construcțiilor și terenurilor aflate în patrimoniul județului .

Activitatea necesară întocmirii raportului de evaluare s-a desfășurat în perioada august 2014.

1.2. Scopul evaluării

Prezenta evaluare a fost întocmită având ca scop determinarea valorii bunurilor respective în vederea introducerii în evidențele contabile ale proprietarului .

1.3. Identificarea bunurilor

Obiectul analizei de fata il reprezinta urmatoarele active fixe corporale care au fost identificate in baza informatiilor puse la dispozitie de catre beneficiar si a identificarii acestora in teren, prezentate pe categorii, astfel :

*TEREN AFERENT CONDUCTEI MAGISTRALE DE TERMOFICARE
RM.VÂLCEA-SC CET GOVORA SA , identificat in teren conform masuratorilor
topo, astfel:*

- TRONSON 1 = 25 815 mp, amplasat in zona Cazanesti
- TRONSON 2 = 2 575 mp, amplasat in zona Cazanesti
- TRONSON 3 = 2 115 mp, amplasat in zona Copacelu

- TRONSON 4 = 395 mp, amplasat in zona Stolniceni
- TRONSON 5 = 12 070 mp, amplasat in zona Raureni
- TRONSON 6 = 40 953 mp, amplasat in zona Ramnicu Valcea
- TRONSON 7 = 155 mp, amplasat in zona Ramnicu Valcea

SUPRAFATA TOTALA = 84 078 mp

CAP 2 : SITUATIA JURIDICA

Dreptul de proprietate reiese din faptul ca bunurile imobile evaluate sunt proprietatea Consiliului Judetean Valcea - conducta de termoficare si urmeaza a fi introduse in domeniul public al judetului – terenul aferent conductei .

S-a prezentat si masuratoarea cadastrala pentru activele evaluate.

CAP 3 : PREZENTAREA BUNURILOR EVALUATE

3.1. Data inspectiei

Inspectia bunurilor imobile care fac obiectul acestui raport a avut loc , în cursul lunii august 2014 , in prezenta unui reprezentant al beneficiarului și al administratorului.

3.2. Amplasament

Terenul propus a fi evaluat este situat pe teritoriul administrativ al județului Vâlcea, fiind aferent conductei magistrale de termoficare Rm.Vâlcea-SC CET Govora SA.

CAP.4 : PREMIZE

4.1. Data intocmirii raportului

Raportul de evaluare a fost intocmit în data de 29 august 2014.

Cursul valutar utilizat in cadrul raportului este cursul BNR , la data de 29.08.2014.

- 1 euro la 29.08.2014 = 4,4126 lei
- 1 dolar la 29.08.2014 = 3,3490 lei

Data redactării : 22.09.2014

4.2. Baza de evaluare

Evaluarea este un proces de estimare a valorii care exprima in fapt o calitate a bunului . Valoarea este un concept economic care se refera la pretul cel mai probabil la care ar putea ajunge vanzatorii unui bun pus la vanzare . Valoarea este o estimare pe baza unui pret ipotetic .

In prezentul raport de evaluare s-au estimat urmatoarele tipuri de valori:

Valoarea de piata reprezinta valoarea bunului evaluat, stabilita pe baza principiului prudentei, prin selectarea celei mai mici valori dintre cele rezultate din evaluare .

4.3. Ipoteze si conditii limitative

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, in conformitate cu prevederile legale .

Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii , precum si cu celelalte aprecieri din acest raport .

Principale ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele :

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate, de catre solicitantul Consiliul Judetean Valcea si de catre proprietarii imobilului. Dreptul de proprietate este considerat valabil .
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostiinta .

Informatiile utilizate au fost :

- situatia juridica a proprietatii imobiliare ;
- caracteristicile tehnice ale terenului, conform documentației topo ;
- amplasamentul acestora .

CAP. 5 EVALUAREA BUNURILOR

Dintre abordarile in evaluare cunoscute s-au ales 2 metode, respectiv : *metoda de randament si metoda capitalizarii rentei de baza* .

A . ABORDAREA PRIN METODA DE RANDAMENT

Formula de calcul : $VT = VQ \times R \times N \times K$

In care :

VT : reprezinta valoarea terenului arabil extravilan, lei/ha;

VQ : reprezinta valoarea productiei medii obtinute la hectar, in zona respectiva in conditii specifice de productie si normale din punct de vedere tehnologic. Valoarea productiei medii estimam a fi de 6 175 lei/ha;

R : procentul de productie fizica corespunzatoare rentei, luat in calcul in valoare de 25%;

N : numarul de ani corespunzator perioadei de fructificare a capitalului terenului cu dobanda corespunzatoare, numar de ani care este de 20-25 , ca perioada medie de activitate a unei generatii;

K : coeficient mediu de corectare a preturilor de contractare , de 3,2 .

Inlocuind in formula, avem, valoarea terenului , VT :

$VT = 6\ 175 \text{ lei} \times 0,25 \times 25 \text{ ani} \times 3,2 = 123\ 500 \text{ lei/ha}$ (teren intravilan)

Valoare potentiala medie estimativa, la data evaluarii = 12,35 lei/mp = 2,78 euro/mp

B . ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII RENTEI DE BAZA

Conform datelor de piata locala, valoarea de inchiriere a terenului din zona periferica a municipiului Rm.Valcea, jud.Valcea, variaza de la 0,5 Euro/mp pana la 1,5 Euro/mp, functie de amplasarea sa in zona.

Terenul analizat in prezentul raport fiind (conform declaratiilor si a documentelor prezentate ulterior de reclamant) amplasat in zona periferica a localitatii respectiv, valoarea de inchiriere o apreciem a fi de 0,6 Euro/mp.

Valoarea rentei de baza este :

$$R_b = 0,6 \text{ Euro/mp/an} \times 4,4126 \text{ lei/Euro} \times 84\,078 \text{ mp} = 222\,602 \text{ lei}$$

$$\text{Cheltuieli pe teren (impozit, taxe, etc)} = 222\,602 \text{ lei} \times 5\% = 11\,130 \text{ lei/an}$$

$$\text{Rata de capitalizare pentru tipul de bun evaluat } c = 15,5\%$$

Valoarea terenul va fi :

$$V_{\text{teren}} = (R_b - \text{cheltuieli}) : c = 211\,472 \text{ lei/an} : 0,155 = 1\,364\,335 \text{ lei} : 84\,078 \text{ mp} = 16,23 \text{ lei/mp} : 4,4126 \text{ lei/Euro} = 3,68 \text{ Euro/mp}$$

Analizand cele doua valori si tinand cont de amplasamentul terenului in cadrul localitatii, importanta acestuia si faptul ca are o situatie mai deosebita , vanzarea lui nefiind posibila in aceste conditii, am stabilit ca valoarea estimativa cea mai concludenta este de **16,23 lei/mp**, respectiv **3,68 euro/mp**.

In aceste conditii, valoare totala estimativa a terenului aferent conductei magistrale de termoficare Rm.Vâlcea-SC CET Govora SA., va fi :

$$84\,078 \text{ mp} \times 16,23 \text{ lei/mp} = \mathbf{1\,364\,586 \text{ lei.}}$$

C . DETERMINAREA VALORII ESTIMATIVE A REDEVENŢEI

a. Valoare investiție = 1 364 586 lei

b . Valoarea investiției actualizate , ca urmare a inflației din 2014 de 2,5%

$$1\,364\,586 \text{ lei} \times 102,50/100 = 1\,398\,701 \text{ lei}$$

d . Durata concesiunii = 18 ani

e . Valoare redevență anuală = 1 398 701 lei : 18 ani = **77 706 lei/an**

f . Valoare redevență lunară = 77 706 lei/an : 12 luni = **6 476 lei/lună**

22.09.2014

Expert evaluator proprietati imobiliare
ing. Constantinescu Liviu

