

HOTĂRÂRE

**privind concesionarea prin licitație publică a imobilului „Casa de oaspeți”
situat în Târgoviște, Bd. Carol I nr.3**

Consiliul Județean Dâmbovița:

Analizând proiectul de hotărâre privind concesionarea prin licitație publică a imobilului „Casa de oaspeți” situat în Târgoviște, Bd. Carol I nr.3, propus de domnul Adrian Țuțuianu – președintele Consiliului Județean Dâmbovița;

Având în vedere:

- raportul nr.3295/12.02.2016 al Direcției administrarea patrimoniului, asupra promovării proiectului de hotărâre privind concesionarea prin licitație publică a imobilului „Casa de oaspeți” situat în Târgoviște, Bd. Carol I nr.3;

- prevederile Legii nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, modificată și completată;

- prevederile Legii nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, modificată și completată;

- prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată;

- prevederile O.G. nr. 21/2006 privind regimul concesionării monumentelor istorice, republicată, modificată și completată;

- prevederile O.U.G. nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică aprobată prin Legea nr.22/2007, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile H.G.nr.168/2007 pentru aprobarea normelor de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;

- prevederile H.G.nr.1350/2001 privind atestarea domeniului public al județului Dâmbovița, precum și al municipiului Târgoviște, al orașelor și comunelor din județul Dâmbovița;

- prevederile Hotărârii Consiliului Județean Dâmbovița nr.438/29.12.2015 pentru modificarea Hotărârii Consiliului Județean Dâmbovița nr.132/30.06.2010 privind aprobarea concesionării gestiunii indirecte a serviciului de administrare a domeniului public și privat al județului Dâmbovița către S.C. CARPATMONTANA SERV S.A.;

- raportul de evaluare al imobilului nr. 01/VRC/08.02.2016 întocmit de SC Valuation Real Consulting SRL Târgoviște, înregistrat la sediul Consiliului Județean Dâmbovița sub nr.3292/12.02.2016

- solicitarea SC PAPER CONSULT SRL înregistrată la sediul Consiliului Județean Dâmbovița sub nr.23007/11.11.2015

- rapoartele comisiilor de specialitate;

- prevederile art.12, alin.(3) și art.45 alin.(3) din Regulamentul de organizare și funcționare al Consiliului Județean Dâmbovița;

- prevederile art.91 alin.(1) lit. c) și art.123 alin.(1) și (2) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, modificată și completată.

În temeiul art.97 și 98 coroborat cu art.115 alin.(1) lit. c) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, modificată și completată

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.(1) Se aprobă concesionarea prin licitație publică a imobilului „Casa de oaspeți” situat în Târgoviște, Bd. Carol I nr.3.

(2) Datele de identificare ale imobilului se regăsesc în Anexa nr.1.

(3) La transmiterea imobilului, se vor preda concesionarului pe lângă bunul imobil prevăzut în Anexa nr.1 și mijloacele fixe și obiectele de inventar aferente imobilului prevăzute în Anexa nr.2.

(4) Durata concesiunii este de 10 ani, cu posibilitate de prelungire pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin acordul părților.

Art.2. Se aprobă documentația pentru organizarea licitației publice: studiul de oportunitate (Anexa nr.3), caietul de sarcini (Anexa nr.4), documentația de atribuire (Anexa nr.5) și contractul cadru de concesiune (Anexa nr.7).

Art.3. Se aprobă raportul de evaluare a imobilului nr. 01/VRC/08.02.2016 întocmit de SC Valuation Real Consulting SRL Târgoviște, înregistrat la sediul Consiliului Județean Dâmbovița sub nr.3292/12.02.2016, conform Anexei nr. 8.

Art.4.(1) Se aprobă o redevență anuală de 189.381,36 lei –bază de pornire a licitației publice.

(2) Redevența stabilită are în vedere poziția centrală a imobilului, arhitectura și dotarea clădirii cu bunuri moderne specifice activității de alimentație publică și oportunitățile de afaceri pentru concesionar.

(3) Modul de calcul al redevenței se regăsește în Anexa nr.6.

(4) Pentru anul 2016 redevența se va calcula în funcție de numărul de luni și de fracțiune de lună de concesiune începând cu data încheierii contractului și va fi achitată până la 30 iunie 2016.

(5) Redevența se va recalcula anual, în funcție de Indicele Prețurilor de Consum pentru servicii, comunicat de Institutul Național de Statistică și va fi aprobată prin hotărâri ale Consiliului Județean Dâmbovița.

Art.5. Imobilul „Casa de oaspeți” situat în Târgoviște, Bd. Carol I nr.3 - proprietate publică a județului Dâmbovița, se transmite către concesionar numai cu obligația menținerii destinației, respectiv desfășurarea activităților de alimentație publică, protocol, turism.

Art.6. Se împuternicește domnul conf. univ. dr. Adrian Țuțuianu - președintele Consiliului Județean Dâmbovița pentru constituirea prin dispoziție a comisiei de licitație și pentru semnarea contractului de concesiune cu ofertantul câștigător.

Art.7. Anexele nr.1-8 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se obligă Direcția administrarea patrimoniului, Direcția urbanism, amenajarea teritoriului, Direcția economică, buget și Serviciul administrație publică, secretariat și relații cu publicul pentru comunicare.

PREȘEDINTE
conf. univ. dr. Adrian ȚUȚUIANU



SECRETARUL JUDEȚULUI
dr. Ivan Vasile IVANOFF

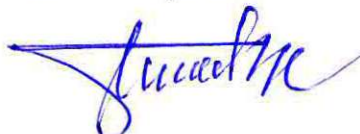
Nr.64...

Data: 17.02.2016

**DATELE DE IDENTIFICARE ALE imobilului Casa de oaspeți situat în Târgoviște, Bd. Carol I nr.3
(CLĂDIRE ȘI TEREN), CE FACE OBIECTUL CONCESIUNII PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ**

1 euro = 4,4763 dim data de 08.02.2016

Nr. crt.	Denumirea bunului	Număr Inventar	Valoare -euro-	Valoare -lei-
1.	Imobil Bulevardul Regele Carol I nr.3 Târgoviște, SC=426 mp (C1=408 mp, C2=18 mp)	1036088	208.285,67	932.349,15
2.	Teren total: 1.241 mp	4000471	197.319	883.259,04
TOTAL			405.604	1.815.608,19

**CONSILIER
ec. Nicolae Mățăoanu**

DATELE DE IDENTIFICARE ALE MIJLOACELOR FIXE ȘI OBIECTELOR DE INVENTAR
AFERENTE imobilului Casa de oaspeți situat în Târgoviște, Bd. Carol I nr.3

Nr. crt.	Denumirea bunului	Număr Inventar	Cantitate	Valoare -lei-
	TOTAL GENERAL, DIN CARE:	x		79.091,39
	A.MIJLOACE FIXE			17.148,11
	B.OBIECTE DE INVENTAR			61.943,28
A.	MIJLOACE FIXE	x		17.148,11
1.	Centrală termică	2010242	1	3.922,26
2.	Centrala termică Ariston Clas	2010243	1	5.194,49
3.	Masă dulap ART 781120	30000213	1	4.345,44
4.	Masă dulap ART 781120	30000214	1	3.685,92
B.	OBIECTE DE INVENTAR	X		
1.	Aparat aer conditionat	X	1	1.349,90
2.	Aparat aer conditionat amb 887/g	X	1	0,01
3.	Aragaz beko	X	1	1.115,00
4.	Aragaz indesit m	X	1	1.199,00
5.	Bol supa portelan	X	14	602,00
6.	Ceasca si farf. De cafea	X	68	613,36
7.	Cesti cafea	X	132	1.056,00
8.	Cleste prajituri	X	5	32,50
9.	Combina frigorifica	X	1	1.149,90
10.	Combina frigorifica m	X	1	1.149,90
11.	Corp suspendat cu usi + rafturi	X	1	670,60
12.	Cos gunoi pedala	X	2	50,00
13.	Cutite	X	135	398,25
14.	Dispozitiv de toaleta igienic	X	5	2.975,00
15.	Dulap 4 usi	X	1	0,01
16.	Dulap baie	X	1	192,70
17.	Etajera mulata cu polite curbate	X	1	256,40
18.	Farfurie pt. Desert	X	31	217,00
19.	Fata de masa 4/1.80	X	4	208,00
20.	Fata de masa 7/1.80	X	2	180,00
21.	Frapiera inox	X	6	174,00
22.	Furculite inox	X	127	228,60
23.	Instalatie aer	X	1	0,01
24.	Linguri s	X	72	136,80
25.	Oala inox 10 l cu capac	X	1	68,00
26.	Oala inox 10 l cu capac	X	1	77,98
27.	Oala inox 23l	X	1	75,00
28.	Oala inox 28l	X	1	75,00
29.	Oala inox 32l	X	1	105,00
30.	Oala inox 32l m	X	1	105,00
31.	Oala inox capac	X	2	320,00
32.	Pahare pt. Apa	X	3	31,50
33.	Platou portelan	X	23	460,00
34.	Platou pt. Prajituri	X	15	300,00
35.	Polonic inox m	X	9	90,00
36.	Prosoape m	X	8	100,00
37.	Prosoape s	X	6	132,00
38.	Prosop mare	X	4	88,00
39.	Servanta cu usi si rafturi curbate	X	1	645,80
40.	Set c.f.p230/210,cfp160/2002	X	3	164,22
41.	Set farfurii	X	5	625,00
42.	Set pahare whisky	X	14	126,00
43.	Stingator tip p 6	X	1	89,25

44.	Vaze flori_mf	X	1	0,01
45.	Vitrina frigorifica_mf	X	1	0,01
	SUBTOTAL 1			17.632,71
1.	Ancar	X	40	100,00
2.	Ardeniere radio	X	2	67,78
3.	Aspirator se 60wap	X	1	540,00
4.	Baterie sampanie	X	1	15,80
5.	Birou „Iudovic,, albb1.60/0.7	X	1	22,01
6.	Blat masa	X	6	1.332,00
7.	Bol 170	X	15	44,25
8.	Bufet sufr.ludov.alb12/0.58	X	1	20,51
9.	Bufet sufrag. 4 usi,4sert	X	2	84,88
10.	Bufet sufrag. 4 usi,4sert	X	1	42,50
11.	Bufet sufragerie Iudovic	X	1	15,81
12.	Butoi 60l	X	1	19,20
13.	Butoi plastic	X	2	27,00
14.	Butoi plastic 120l	X	2	49,60
15.	Cada baie	X	1	55,91
16.	Canap. albe Iudovic 1.33/0.50	X	2	18,68
17.	Canapea	X	1	0,22
18.	Canapea hol	X	1	15,97
19.	Cani apa	X	8	28,00
20.	Cani milano	X	1	12,20
21.	Cani vin bordeaux	X	3	30,30
22.	Carpeta grenă 1.80/0.90	X	1	3,90
23.	Carpeta lus bej	X	1	4,12
24.	Castron mare	X	1	15,00
25.	Ceasca + farfurie cafea	X	2	12,10
26.	Cesti cafea	X	15	11,10
27.	Cesti cafea + farfurioare	X	10	18,00
28.	Cintar 10kg seria 15872	X	1	168,30
29.	Clesti inox	X	1	5,40
30.	Combina audio	X	1	1.134,61
31.	Combina muzicala sony mhc bx5	X	1	1.265,30
32.	Corp iluminat	X	1	59,42
33.	Corp sufragerie 1.30/1.25	X	1	21,59
34.	Corp sufragerie stil	X	1	21,59
35.	Cosuri paine	X	8	0,08
36.	Covertura spandex grenă 5	X	1	37,50
37.	Covor bej-mustar 3.95/2.93	X	1	17,13
38.	Covor grenă 3.70/2.50	X	1	9,90
39.	Covor grenă 3.70/2.50	X	1	10,12
40.	Covor mocheta maron	X	1	3,93
41.	Covor mocheta maron	X	1	4,58
42.	Covor tapiserie lana unicat	X	1	105,39
43.	Cuier 304 c 27n	X	3	322,92
44.	Cuier aplicat 2.05/1.00	X	1	2,20
45.	Cutit danturat	X	1	16,30
46.	Cutit inox	X	75	270,00
47.	Cutit inox	X	100	430,00
48.	Cutit inox	X	150	720,00
49.	Cutite	X	19	28,12
50.	Cutite bucatarie	X	2	9,00
51.	Dormitor 10-8 piese	X	1	266,82
52.	Dormitor regense	X	1	63,28
53.	Drap spandex grenă 3,5ml	X	2	59,50
54.	Drap spandex grenă 4.5ml	X	4	149,00
55.	Drap spandex verzi 4.5ml	X	12	447,00
56.	Draperi titan 1.5ml	X	10	162,00
57.	Draperi titan 4.5ml	X	10	417,50
58.	Dulap 4 usi Iudovic 2.20/1.8	X	1	28,99

59.	Dulap documente	X	1	701,24
60.	Farfurie bleo	X	60	0,60
61.	Farfurie intinsa	X	195	218,40
62.	Farfuriu intinse albastre	X	65	27,95
63.	Farfuriu m	X	75	96,00
64.	Fata masa 4.5	X	3	51,00
65.	Fata masa mare damasc gal	X	2	106,20
66.	Fata masa spandex verde 6	X	1	48,50
67.	Fete de masa 4	X	3	127,38
68.	Fete de masa 4	X	5	360,00
69.	Fete de masa 4	X	3	220,62
70.	Fete de masa 4	X	3	246,33
71.	Fete de masa 4	X	3	276,66
72.	Fete de masa 4	X	2	257,04
73.	Fete de masa 6.6	X	2	136,92
74.	Foarfece gaard	X	1	22,35
75.	Fotolii cu brat	X	2	8,20
76.	Fotolii scaun cu brat	X	4	50,68
77.	Fotolii scaun cu brat	X	3	39,90
78.	Fotolii scaun cu brat alb	X	4	24,32
79.	Fotolii scaun cu brat alb	X	4	53,20
80.	Fructiera etajata	X	10	200,00
81.	Fructiera f	X	3	27,00
82.	Fructiere	X	10	0,10
83.	Furculite inox	X	30	22,50
84.	Furculite inox	X	60	72,00
85.	Furculite inox	X	100	140,00
86.	Furculite inox	X	150	240,00
87.	Furculite m	X	15	8,85
88.	Galerie alba 1.4ml	X	2	84,20
89.	Galerie alba 3.6ml	X	1	73,50
90.	Galerie nuc 1.4ml	X	1	46,00
91.	Galerie nuc 1.6ml	X	9	544,50
92.	Galerie nuc 1.8ml	X	1	53,40
93.	Galerie nuc 2.4ml	X	1	81,20
94.	Galerie nuc 3.4ml	X	1	102,60
95.	Galerie nuc 3.6ml	X	1	108,90
96.	Garn. dormitor ludovic alba	X	1	77,25
97.	Gratar la grioleta teflo 750	X	1	239,90
98.	Ibric	X	5	0,05
99.	Lada asternut alba0.97/0.48	X	1	4,78
100.	Lampadar	X	2	1.364,14
101.	Lampadar h-1.75m	X	1	964,33
102.	Linguri s	X	35	20,65
103.	Lingurite inox	X	35	42,00
104.	Lingurite inox	X	145	203,00
105.	Lustra sticla 1 corp	X	4	400,00
106.	luStra sticla 2 corpuri	X	4	800,00
107.	Lustra sticla 3 corpuri	X	1	300,00
108.	Masa 34cu 2 blaturi	X	2	970,30
109.	Masa dulap lemn1.15/0.53	X	1	8,06
110.	Masa hol casandra	X	2	19,24
111.	Masa hol casandra	X	1	10,09
112.	Masa hol regence	X	3	4,89
113.	Masa hol regence	X	1	1,75
114.	Masa lemn	X	1	4,09
115.	Masa rada	X	4	82,76
116.	Masa radio tv	X	2	2,12
117.	Masina spalat	X	1	1.275,00
118.	Masina tocat	X	1	21,00
119.	Masuta hol lustruite 1.18	X	1	1,63

120.	Masuta salon alba 1.21/0.55	X	1	2,79
121.	Masuta salon alba 1.21/0.55	X	1	2,79
122.	Material plusat	X	6	149,94
123.	Mixter nr 1560	X	1	130,00
124.	Mocheta 19.2m	X	1	121,45
125.	Mocheta 20m2	X	2	920,00
126.	Oala 25l	X	1	150,00
127.	Oala inox 15l	X	1	95,00
128.	Oala inox 22l	X	1	115,00
129.	Oliviere inox set	X	5	329,50
130.	Pahare	X	20	400,00
131.	Pahare	X	8	176,00
132.	Pahare	X	2	48,00
133.	Pahare	X	1	57,00
134.	Pahare apa aperitiv set	X	3	39,00
135.	Pahare apa osaka 380 set	X	2	403,60
136.	Pahare apa set	X	2	26,00
137.	Pahare citro	X	8	30,32
138.	Pahare cristal	X	7	24,08
139.	Pahare cristal	X	14	50,26
140.	Pahare cristal	X	13	182,00
141.	Pahare cristal	X	8	114,40
142.	Pahare mic 521 set	X	13	299,00
143.	Pahare mic 549 set	X	6	150,00
144.	Pahare mic 552 set	X	10	240,00
145.	Pahare sampanie osaka 200 set	X	4	801,60
146.	Pahare sampanie osaka 200 set	X	1	200,41
147.	Pahare sampanie set	X	3	22,80
148.	Pahare vin fiona set	X	2	366,40
149.	Pahare vin fiona set 340	X	1	193,30
150.	Pahare vin osaka 340 set	X	1	209,59
151.	Pahare w 350 set	X	2	419,22
152.	Pahare w osaka 330 set	X	1	192,69
153.	Pahare w osaka 330 set	X	4	770,80
154.	Pahare w osaka 330 set	X	3	628,80
155.	Paleta tort	X	2	0,02
156.	Patura	X	3	0,06
157.	Perdea 3 ml	X	3	98,70
158.	Perdea voal+ matase albe 2m	X	4	162,52
159.	Perdea voal+ matase albe 4m	X	6	345,00
160.	Perdea voal+ matase galben	X	5	287,50
161.	Perna	X	3	0,24
162.	Pic 03 (1*100w) felinar	X	7	317,10
163.	Plapuma	X	3	0,24
164.	Platou mare	X	12	142,80
165.	Platou mijlociu	X	6	65,40
166.	Platou cobalt	X	3	45,00
167.	Polonic inox m	X	3	14,40
168.	Prosoape baie	X	2	11,00
169.	Prosoape baie	X	4	68,00
170.	Radiocasetofon panasonic	X	3	149,70
171.	Raft lemn	X	1	0,24
172.	Rafturi cu polite	X	2	10,66
173.	Rafturi cu polite 1.85/2.22	X	2	10,66
174.	Rafturi magazie	X	3	2.174,55
175.	Rame cu oglinda	X	1	3,81
176.	Rame cu oglinda 1.60/0.60	X	1	3,81
177.	Rame cu oglinda 78	X	2	7,46
178.	Rame cu oglinzi	X	1	2,97
179.	Raviera	X	7	0,07
180.	Robot bucatarie brown	X	1	404,50

181.	Sacun cu brat ludovic	X	2	12,60
182.	Sacune regence	X	3	5,01
183.	Salatiere portelan	X	90	270,00
184.	Scara dubla	X	1	0,02
185.	Scaun	X	1	4,29
186.	Scaun europa	X	30	3.045,00
187.	Scaun sufrg. verzi	X	27	115,83
188.	Scaune metal negru	X	8	555,84
189.	Scaune sufragerie verde	X	8	46,16
190.	Scrumiera	X	10	9,00
191.	Scrumiera	X	25	37,50
192.	Servici ceai	X	2	0,46
193.	Servici masa	X	2	0,80
194.	Servici tort	X	2	0,18
195.	Set bol sticla	X	4	94,00
196.	Set condimente	X	14	308,00
197.	Set inox bucatarie	X	1	19,95
198.	Set lenjerie dubla	X	2	89,60
199.	Set masute albe 0.58/0.32	X	1	9,49
200.	Set tort 7 piese	X	4	168,00
201.	Sfesnic alama	X	3	60,00
202.	Sfesnic alama	X	3	117,00
203.	Sfesnic alama mari	X	2	280,00
204.	Spumar inox	X	1	2,80
205.	Stegulete protocol 83 buc	X	1	195,88
206.	Strecuratoare.	X	2	19,00
207.	Suport lumanari	X	4	46,40
208.	Tava emailata	X	1	4,50
209.	Tava inox	X	1	2,15
210.	Tava inox	X	2	5,00
211.	Tava inox dreptunghiulara	X	2	24,00
212.	Tava inox octogonala	X	2	17,60
213.	Tava mare inox	X	2	41,00
214.	Tava ovala inox	X	2	23,00
215.	Tavi friptura	X	4	20,44
216.	Tavi teflon	X	2	34,00
217.	Telefon siemens	X	1	25,99
218.	Televizor samsung ck 5339 tb	X	3	2.838,03
219.	Toaleta dormitor regence	X	2	17,56
220.	Toaleta ludovic albe 1.10/0.45	X	2	26,10
221.	Tv samsung ck 5339 tb	X	1	946,01
222.	Vaze flori	X	1	3,89
	SUBTOTAL 2	X		42.490,31
1.	Aparat odorizant camera m	X	1	35,00
2.	Dispenser hartie igienica m	X	2	145,18
3.	Dispenser hartie prosop	X	2	145,18
4.	Pichet complet echipat	X	1	755,65
5.	Scrumiera gw	X	1	416,50
6.	Stingator tip p 6	X	1	89,25
7.	Stingator tip p6 pres	X	2	178,50
8.	Telefon panasonic kx-ts	X	1	55,00
1	SUBTOTAL 3	X		1.820,26

CONSILIER
ec. Nicolae Mățăoanu



STUDIU DE OPORTUNITATE
privind concesionarea prin licitație publică a imobilului “Casa de oaspeți”
situat în Târgoviște, Bd. Carol I nr.3

Prezentul studiu de oportunitate se efectuează în baza art.10 și 12 din OUG nr.54/2006 și art.6 din HG nr.168/2007.

1.DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ A FI CONCESIONAT:

Imobilul „Casa de oaspeți” situat în Târgoviște, Bd. Carol I nr.3, aflat în domeniul public al județului Dâmbovița, în baza Hotărârii Consiliului Județean Dâmbovița nr.438/29.12.2015

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

Bunul imobil ce face obiectul concesiunii are datele de identificare prevăzute în Anexa nr.1 la proiectul de hotărâre, iar bunurile mobile (mijloace fixe și obiecte de inventar) în Anexa nr.2.

Acordarea concesiunii se justifică prin:

- desfășurarea de activități de alimentație publică, acțiuni de protocol, turism, conferințe, simpozioane, etc.

- atragerea de investitori, în măsură să suporte costurile pentru reabilitarea clădirii, cu respectarea condițiilor impuse pentru monumente istorice, imobilul fiind inclus în Anexa la Ordinul ministrului Culturii nr.2314/2004 cu modificările aduse prin Ordinul nr.2361/2010, clădirea fiind inclusă în Lista Monumentelor Istorice la poziția 616, cod DB-II-m-B-17302;

- dezvoltarea activităților de prestări servicii;

- crearea de noi locuri de muncă, conform ofertelor;

- obținerea de venituri la bugetul județului prin încasarea redevenței;

- obținerea de venituri la bugetul local din impozite și taxe.

Investițiile ce se vor realiza în activitățile de prestări servicii nu vor afecta în niciun fel condițiile de mediu impuse de legislația în vigoare.

Eventualele modificări asupra clădirii se efectuează cu acordul proprietarului fără a afecta calitatea apei, atmosferei, solului și subsolului, cu asigurarea unui management corespunzător.

Concesionarul are obligația de a efectua, cu obținerea tuturor avizelor prevăzute de legislația în vigoare, investițiile necesare pentru restaurarea, protejarea și modernizarea monumentului istoric.

La încetarea contractului de concesiune, lucrările executate asupra monumentului istoric, în special cele asupra ornamentelor arhitectonice în relief (stucaturi), se vor prelua de către concedent cu titlu gratuit, obligația concesionarului fiind de a preda și un exemplar din documentația tehnică utilizată la realizarea investiției.

3. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

Redevența anuală se stabilește în cuantum de **189.381,36 lei**—bază de pornire a licitației publice

Aceasta se calculează în conformitate cu art.4 din O.U.G. nr.54/2006 și reprezintă, conform art.36(1) din același act normativ, criteriul principal de atribuire a contractului de concesiune.

Dacă în documentația de atribuire vor fi prevăzute mai multe criterii, ponderea redevenței trebuie să fie mai mare de 50% din total, conform art.40 (2) din HG nr.168/2007.

Redevența se va recalcula anual prin adoptarea de hotărâri de către Consiliul Județean Dâmbovița, în baza indicelui de inflație transmis de Direcția Județeană de Statistică Dâmbovița.

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

Conform art.15 din OUG nr.54/2006 concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune prin aplicarea procedurii de licitație publică, publicând *ANUNȚUL DE LICITAȚIE* în Monitorul Oficial al României, Partea a VI- a, într-un cotidian de circulație națională și unul de circulație locală.

Licitația se desfășoară dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile.

Dacă nu sunt depuse 3 oferte valabile, procedura se anulează și se organizează o nouă licitație, cu publicarea unui nou *ANUNȚ DE LICITAȚIE*.

Dacă nici în etapa a II-a nu se depun cel puțin 3 oferte valabile se trece la negocierea directă, în baza unui nou anunț de licitație.

5. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII

Concesionarea imobilului “Casa de oaspeți” situat în Târgoviște, Bd. Carol I nr.3 se face pentru o perioadă de 10 ani de la data semnării contractului, cu posibilitatea de prelungire a acestuia pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata inițială.

6. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

În condițiile în care licitația publică organizată pentru concesionarea prin licitație publică a **imobilului „Casa de oaspeți” situat în Târgoviște, Bd. Carol I nr.3**, aflat în domeniul public al județului Dâmbovița se finalizează într-o singură etapă, perioada maximă de finalizare a procedurii se ridică la 26 zile, având în vedere:

- 6.1. Aprobarea concesiunii prin hotărâre a Consiliului Județean Dâmbovița;
- 6.2. 5 zile pentru publicitate și confirmarea apariției Anunțului publicitar;
- 6.3. 20 zile termen minim prezent între anunțul de licitație și depunerea ofertelor;
- 6.4. Decalaj 1 zi între depunerea ofertelor și licitație;
- 6.5. Total: 26 zile.

În situația în care nu se depun cele 3 oferte valabile, perioada se prelungește cu:

- 26 de zile dacă se finalizează licitația în etapa a II-a;
- încă 14 zile dacă se recurge și la negocierea directă.

Este competența comisiei de licitație de a-și organiza cât mai eficient etapele prevăzute de licitația publică.

7. AVIZE DE SPECIALITATE DE LA STRUCTURILE CENTRALE

Bunul concesionat nu este situat în infrastructura sistemului național de apărare, astfel încât nu se impune obținerea avizelor de specialitate de la structurile centrale cu activitate în domeniu (Statul Major General, Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale, Ministerul Mediului și Schimbărilor Climatice.

8. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Pentru imobilul „Casa de oaspeți” situat în Târgoviște, Bd. Carol I nr.3 sunt asigurate următoarele utilități:

- Apă și canalizare;
- Energie electrică;
- Gaze.

CONSILIER
ec. Mățăoanu Nicolae



CAIET DE SARCINI
privind concesionarea prin licitație publică a imobilului “Casa de oaspeți”
situat în Târgoviște, Bd. Carol I nr.3

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Bunul imobil care urmează a fi concesionat este situat în **Târgoviște, Bd. Carol I nr.3**, suprafața construită 426 mp.

Datele de identificare sunt prezentate în Anexele nr.1 și nr.2 la proiectul de hotărâre.

1.2. Destinația bunului ce face obiectul concesiunii

Desfășurarea de către concesionar a unor activități specifice de alimentație publică, cazare, agrement, comerț, acțiuni de protocol, turism, conferințe, simpozioane, etc.

1.3. Condiții de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, urmărite de concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii

Acordarea concesiunii se justifică prin:

- atragerea de investitori, în măsură să suporte costurile pentru reabilitarea clădirii, cu respectarea condițiilor impuse pentru monumente istorice, imobilul fiind inclus în Anexa la Ordinul ministrului Culturii nr.2314/2004 cu modificările aduse prin Ordinul nr.2361/2010, clădirea fiind inclusă în Lista Monumentelor Istorice la poziția 616, cod DB-II-m-B-17302;

- desfășurarea de activități specifice de alimentație publică, acțiuni de protocol, turism, conferințe, simpozioane, etc;

- dezvoltarea activităților de prestări servicii;

- crearea de noi locuri de muncă, conform ofertelor;

- obținerea de venituri la bugetul județului prin încasarea redevenței;

- obținerea de venituri la bugetul local din impozite și taxe.

Investițiile ce se vor realiza în activitățile de prestări servicii nu vor afecta în vreun fel condițiile de mediu impuse de legislația în vigoare.

Eventualele modificări asupra clădirii se efectuează cu acordul proprietarului fără a afecta calitatea apei, atmosferei, solului și subsolului, cu asigurarea unui management corespunzător.

Concesionarul are obligația de a efectua, cu obținerea tuturor avizelor prevăzute de legislația în vigoare, investițiile necesare pentru restaurarea, protejarea și modernizarea monumentului istoric.

La încetarea contractului de concesiune, lucrările executate asupra monumentului istoric, în special cele asupra ornamentelor arhitectonice în relief (stucaturi), se vor prelua de către concedent cu titlu gratuit, obligația concesionarului fiind de a preda și un exemplar din documentația tehnică utilizată la realizarea investiției.

2. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

2.1. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii (bunuri de retur, de preluare și proprii).

Bunuri de retur – bunuri care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la expirarea contractului de concesiune.

Bunuri de preluare – bunuri care la expirarea contractului pot reveni concedentului, în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a le prelua, în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată.

Bunuri proprii – bunuri care la expirarea contractului de comodat rămân în proprietatea concesionarului.

Concedentul pune la dispoziția concesionarului ca bunuri de retur – **imobilul Casa de oaspeți situat în Târgoviște, Bd. Carol I nr.3**, în structura prevăzută în Anexele nr.1 și nr.2 la proiectul de hotărâre.

2.2. Protecția mediului

Atât concesionarul, cât și concedentul au obligația de a respecta prevederile legale din domeniul protecției mediului.

În conformitate cu Legea protecției mediului nr.137/1995 cu modificările și completările ulterioare, concesionarul are obligația de a se adresa Agenției pentru Protecția Mediului Dâmbovița în

vederea obținerii autorizației de mediu, după obținerea celorlalte avize, acorduri, autorizații ale autorităților competente.

2.3. Concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă a bunului, proprietate publică, în regim de continuitate și permanență în condițiile art.48 (1) din HG nr.168/2007.

2.4. Concesionarul nu poate subconcesiona bunul imobil ce face obiectul concesiunii decât în cazurile prevăzute de art.59 din OUG nr.54/2006.

2.5. Concesionarul nu poate închiria bunul imobil respectiv pe toată durata de existență a contractului de concesiune.

2.6. Durata concesiunii este de 10 ani, cu posibilitatea de prelungire a acestuia cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

2.7. Redevența minimă – baza de pornire a licitației publice este de **189.381,36 lei**.

Aceasta s-a calculat funcție de suprafața construită a clădirilor, suprafața terenului și redevența/mp practică de Consiliul Județean Dâmbovița cu alți agenți economici concesionari.

2.8. Concedentul solicită concesionarului să depună în termen de 90 de zile de la semnarea contractului, o garanție reprezentând 25% din redevența ce se cuvine pe primul an, în vederea acoperirii eventualelor prejudicii, penalități, etc.

2.9. Contractul de concesiune nu va cuprinde clauze speciale privind:

2.9.1. - protejarea secretului de stat;

2.9.2. - materiale cu regim special;

2.9.3. - condiții de siguranță și exploatare;

2.9.4. - condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului național, sau a celui cultural;

2.9.5. - protecția mediului este în sarcina concesionarului;

2.9.6. - protecția muncii este în sarcina concesionarului;

2.9.7. - concesiunea nu are legătură cu acorduri și convenții internaționale.

3. CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

Analiza ofertelor este atributul comisiei de evaluare, care trebuie să se pronunțe cu privire la valabilitatea acestora după verificarea plicurilor, respectarea precizărilor din plicul exterior și îndeplinirea criteriilor de atribuire.

3.1. – Ofertele se redactează în limba română.

3.2. – Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul „Oferte”, precizându-se data și ora.

3.3. – Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

3.3.1.- o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

3.3.2.- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului de la punctul 4.3. din „Documentația de atribuire”;

3.3.3.- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

3.4. – Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

3.5. - Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Contractul de concesiune va înceta în următoarele situații:

4.1. La expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

4.2. 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 concedentului;

4.3. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere, cu plata de despăgubiri în sarcina concesionarului;

4.4. În cazul în care redevența nu se plătește în termenele stabilite prin contract;

4.5. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;

4.6. La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

4.7. Alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și

condițiilor reglementate de lege.

5. CONTROL ȘI MONITORIZARE

Controlul respectării de către concesionar a caietului de sarcini și a obligațiilor asumate prin contractul de concesionare se efectuează de către factorii responsabili – salariați ai Consiliului Județean Dâmbovița, care vor avea sarcini exprese de monitorizare, sub aspect tehnic, economic și juridic, din momentul semnării contractelor de concesionare cu ofertanții declarați câștigători.

6. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul derulării contractului de concesiune care nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

CONSILIER
ec. Mățăoanu Nicolae

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mățăoanu', is written over the printed name.

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE
privind concesionarea prin licitație publică a imobilului "Casa de oaspeți"
situat în Târgoviște, Bd. Carol I nr.3

1.INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Consiliul Județean Dâmbovița, cu sediul în Târgoviște, Piața Tricolorului nr.1, cod fiscal 4280205, telefon 0245/207600, fax 0245/212230, e-mail: consjdb@yahoo.ro .

2.INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

2.1. Concesionarea prin licitație publică a imobilului „Casa de oaspeți” situat în Târgoviște, Bd. Carol I nr.3, aflat în domeniul public al județului Dâmbovița are loc din inițiativa concedentului și are la bază un STUDIU DE OPORTUNITATE ce se constituie în Anexa nr.3 la proiectul de hotărâre privind concesionarea prin licitație publică.

Studiul de oportunitate este pus la dispoziția tuturor agenților economici interesați de depunerea unei oferte.

2.2. După aprobare prin hotărâre a studiului de oportunitate, se întocmește ANUNȚUL PUBLICITAR care se publică în Monitorul Oficial al României partea a VI-a, într-un cotidian național și unul local.

2.3. Se va aplica procedura licitației publice.

2.4. Se obligă concedentul cu înființarea celor două registre: „Oferte” și „Contracte”.

2.5. Licitația publică.

Comisia de licitație primește plicurile sigilate.

După analiza plicurilor exterioare se pronunță cu privire la valabilitatea ofertelor și întocmește procesul-verbal care este semnat de toți cei prezenți și numai după aceea se deschid plicurile interioare.

Dacă nu există 3 oferte valabile, se organizează altă licitație cu păstrarea perioadei de minim 20 de zile până la depunerea ofertelor.

Dacă nici în etapa a II-a nu se depun 3 oferte valabile, se aplică NEGOCIEREA DIRECTĂ cu reluarea publicității.

3.CAIETUL DE SARCINI

Caietul de sarcini este parte componentă a documentației de atribuire și este prezentat în Anexa nr. 4 la proiectul de hotărâre.

4.INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Ofertele vor fi redactate în limba română și vor fi prezentate în două plicuri închise și sigilate, unul exterior și unul interior.

Pe plicul exterior se va indica *licitația publică deschisă din ziua de ___ _ orele _____ pentru* concesionarea în totalitate a imobilului aferent „Casa de oaspeți” situat în Târgoviște, Bd. Carol I nr.3, aflată în domeniul public al județului Dâmbovița. Plicul exterior va conține:

4.1. o fișă cu informații privind ofertantul (denumire/numele, codul fiscal, adresa sediului central, telefon/fax/e-mail, obiectul de activitate, principala piață a afacerilor etc.);

4.2. o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (model anexat la documentația de atribuire);

4.3. acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

4.3.1. declarație privind eligibilitatea conform Formularului nr.1 anexat;

4.3.2. certificate constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor de plată a taxelor și impozitelor către bugetul de stat și bugetul local (formulare tip eliberate de autoritățile competente);

4.3.3. certificat de înregistrare emis de Oficiul Registrului Comerțului (pentru persoane juridice române) ;

4.3.4. documente edificatoare care să dovedească o formă de înregistrare ca persoană juridică în conformitate cu prevederile legale din țara în care ofertantul este rezident (pentru persoane fizice străine);

4.3.5. copie după statutul societății.

4.4. copie după ordinul de plată sau chitanță prin care dovedește cumpărarea documentelor concesiunii (caiet de sarcini, instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune), în sumă de 300 lei;

4.5. copie după ordinul de plată sau chitanță prin care dovedește achitarea garanției de participare la licitația publică deschisă, în sumă de 3.000 lei. Aceasta se restituie ofertanților declarați necâștigători și poate fi parte din redevența anului I pentru ofertantul câștigător.

Neprezentarea documentelor solicitate poate duce la descalificarea ofertantului.

Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Acest plic va conține oferta propriu-zisă, în care vor fi cuantificate toate cele 4 criterii de atribuire structurate la pct.nr.5.

5. INFORMAȚII DETALIAȚE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDEREA LOR

Criteria de selecție ale ofertelor pentru concesiunea imobilului aferent „Casa de oaspeți” situat în Târgoviște, Bd. Carol I nr.3, aflat în domeniul public al județului Dâmbovița și în administrarea Consiliului Județean Dâmbovița.

Nr. Crt.	Criteriul	Nr. de puncte	%
1.	Redevența oferită pentru primul an de concesiune	90	53,00
2.	Capacitatea economico financiară a concesiionarului de a realiza investiții în imobilul respectiv: nominalizare și cuantificare (în mii lei) pentru anul I, II și III de concesiune, cu respectarea condițiilor impuse pentru monumente istorice	60	35,30
3.	Crearea de noi locuri de muncă, cu specificarea numerică și în structura de meserii pentru anul I, II și III de concesiune	10	5,85
4.	Protecția mediului înconjurător: măsuri concrete ce vor fi întreprinse	10	5,85
TOTAL GENERAL		170	100,00

Este declarată câștigătoare oferta cu cel mai mare punctaj.

Numărul maxim de puncte se acordă ofertei care răspunde întocmai criteriilor.

6. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

6.1. În termen de 5 zile calendaristice de la primirea copiei de pe procesul verbal de evaluare a ofertelor, ofertanții respinși pot face contestații cu privire la modul în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura concesiunii prin licitație publică.

6.2. Contestațiile se pot depune la sediul Consiliului Județean Dâmbovița – Registratura generală, cam.24, parter.

6.3. Soluționarea contestațiilor se face de către concedent în termen de 10 zile calendaristice de la primirea acestora, termen în care va fi comunicat și răspunsul către contestatar.

6.4. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările ulterioare.

6.5. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul concedentului.

6.6. Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de Apel, conform prevederilor legale.

7. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de concesiune trebuie să țină seama de modelul cadru prezentat în anexa nr.6 la HG nr.168/2007 și în Anexa nr.7 la proiectul de hotărâre.

Elemente obligatorii:

- obiectul, bunurile de retur, durata, modalitatea de prelungire a duratei, redevența și modul de plată;
- drepturile și obligațiile concesiionarului;
- drepturile și obligațiile concedentului;
- investițiile ce urmează a fi efectuate, structurate pe ani (nominalizate și cuantificate în mii lei), inclusiv obligațiile concedentului de urmărire a realizării acestora;
- numărul de locuri de muncă create pe ani;
- modalități de încetare a contractului;
- împărțirea responsabilităților de mediu;
- răspunderea contractuală;
- soluționarea litigiilor de orice fel;
- modalități de încetare a contractului de concesiune.

Contractul va fi încheiat în formă scrisă, în termen de 30 de zile de la data în care concedentul a informat ofertanții asupra acceptării ofertei.

Prezenta documentație de atribuire se constituie în Anexa nr.5 la proiectul de hotărâre.

CONSILIER

ec. Mățăoanu Nicolae



**MODUL DE CALCUL AL REDEVENȚEI CE REVINE CONSILIULUI
JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA PENTRU BUNURILE DE RETUR CONCESIONATE CONFORM
RAPORTULUI DE EVALUARE**

1 euro 4,4763lei la 08.02.2016

Nr. crt.	Structura bunurilor	Suprafața/ mp Valoarea/lei	Redevența mp teren/constr. euro/mp/lună	Redevența anuală conform raportului de evaluare		Termen de plată
				Redevența /an (euro)	Redevența /an (lei)	
0	1	2	3	4	5	6
1.	Teren	1.241 mp intravilan curți construcții	1,325	19.731,9	88.325,90	30 iunie
2.	Clădire 3 nivele: parțial demisol, parter, parțial mansardă	SC =408 mp SDC=508 mp	3,396	20.701,34	92.665,40	30 iunie
3.	Depozit tip parter	SC=18 mp	0,59	127,22	569,47	30 iunie
4.	Bunuri din dotarea clădirii (starea de fixație și mobile din anexa nr.2)	79.091,39 (17.148,11 + 61.943,28)	x	1.747,10	7.820,54	30 iunie
TOTAL GENERAL		x	x	42.307,56	189.381,36	30 iunie

CONSILIER
ec. Nicolae Mățăoanu

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA

Nr. _____ / _____

CONCESIONAR

Nr. _____ / _____

CONTRACT DE CONCESIUNE
privind concesionarea prin licitație publică a imobilului "Casa de oaspeți"
situat în Târgoviște, Bd. Carol I nr.3

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între Consiliul Județean Dâmbovița, cu sediul în Târgoviște, Piața Tricolorului nr.1, telefon 0245/207600, fax: 0245/212230, reprezentat prin conf. univ. dr. Adrian Țuțuianu, având funcția de președinte, în calitate de concedent, pe de o parte și

....., cu sediul în, Strada, reprezentat prin domnul/doamna, în calitate de concesionar pe de altă parte,

în temeiul Ordonanței de urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată cu modificări prin Legea nr.22/2007, a Hotărârii Guvernului nr.168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică și a Hotărârii Consiliului Județean Dâmbovița de aprobare a concesiunii nr., s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.1 (1) Obiectul contractului îl constituie concesionarea **imobilului „Casa de oaspeți” situat în Târgoviște, Bd. Carol I nr.3**, aflată în domeniul public al județului Dâmbovița, împreună cu toate mijloacele fixe și obiectele de inventar care se află în evidența contabilă și în inventarul imobilului, identificate prin Anexele nr.1 și nr.2, ce fac parte integrantă din contract.

(2) Exploatarea bunurilor ce fac obiectul concesiunii se va face de către concesionar conform cerințelor concedentului prevăzute în Caietul de sarcini, în vederea realizării obiectivelor stabilite de către acesta.

(3) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

➤ **Bunuri de retur – bunuri care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la expirarea contractului de concesiune.**

➤ **Bunuri de preluare – bunuri care la expirarea contractului pot reveni concedentului, în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a le prelua, în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată, (vor fi avute în vedere eventualele investiții realizate de concesionar pentru alimentarea cu energie electrică și asigurarea zidului de sprijin).**

➤ **Bunuri proprii – bunuri care la expirarea contractului de comodat rămân în proprietatea concesionarului.**

III. TERMENUL

Art.2(1) Durata concesiunii este de 10 ani începând de la data semnării prezentului contract.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit, cu acordul părților, prin act adițional, pe o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

IV. REDEVENȚA

Art.3 (1) Redevența este de lei/an, ce se plătește anual într-o singură tranșă până cel mai târziu la data de 31 martie din anul respectiv.

Pentru anul 2016 redevența se va calcula funcție de numărul de luni și fracțiune de lună de concesiune începând cu data încheierii contractului și va fi achitată până la 30 iunie 2016

(2) Redevența se va recalcula anual, în funcție de Indicele Prețurilor de Consum pentru servicii comunicat de Institutul Național de Statistică și va fi aprobată prin hotărâri ale Consiliului Județean Dâmbovița.

V. DOCUMENTELE CONTRACTULUI

- Studiul de oportunitate;
- Caietul de sarcini;
- Modul de calcul a redevenței;
- Hotărârea Consiliului Județean Dâmbovița nr.;
- Oferta financiară a concesionarului.

VI. PLATA REDEVENȚEI ȘI PENALITĂȚI

Art.4 Plata redevenței se face prin conturile:

- contul concedentului nr.deschis la
- contul concesionarului nr. deschis la

Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații după data de 30 iunie a fiecărui an, conduce la calculul de penalități de 0,15% pe zi întârziere pentru suma datorată concedentului, dobânda penalizatoare curgând de la scadență până la momentul plății, în condițiile art.1535 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările ulterioare, rezilierea de drept și imediată a contractului fără notificare, somație sau hotărâre judecătorească.

VII. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art.5 Drepturile concesionarului

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul proprietate publică ce face obiectul prezentului contract de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

Art.6 Drepturile concedentului

(1) Să încaseze redevența stabilită la art.(3) alin.(1) din contract.

(2) Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(3) Verificarea se va efectua cu notificarea prealabilă a concesionarului, în condițiile anunțării cu cel puțin 48 ore înainte de inspecția bunului.

(4) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

(5) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

(6) În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Acest dezacord nu poate în niciun caz să permită concesionarului să nu își execute obligațiile contractuale.

(7) Să beneficieze de imobil pentru acțiunile de protocol și mesele oficiale pe care le organizează la primirea unor delegații din țară și străinătate.

VIII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.7 Obligațiile concesionarului

(1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a **imobilului Casa de oaspeți situat în Târgoviște, Bd. Carol I nr.3** care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de concedent.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct **imobilul Casa de oaspeți situat în Târgoviște, Bd. Carol I nr.3** ce face obiectul concesiunii, potrivit destinației sale.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona imobilul care face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența, conform art.3 din contract.

(5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, prevenirea și stingerea incendiilor, asigurare bunuri, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului, etc.

(6) La încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(7) În termen de (cel mult) 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă de lei, reprezentând 25% din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de activitate, în vederea acoperirii eventualelor prejudicii și/sau penalități.

(8) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art.6 alin (3) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

(9) Concesionarul se obligă să încheie o asigurare pentru bunul imobil concesionat.

(10) Concesionarul este obligat să înregistreze contractul de concesiune în registrul de publicitate imobiliară sau în Cartea funciară prin Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dâmbovița.

(11) Concesionarul este obligat să realizeze investiții, conform criteriului nr.2 din documentația de atribuire, cu respectarea condițiilor impuse pentru monumente istorice, imobilul fiind inclus în Anexa la Ordinul ministrului Culturii nr.2314/2004 cu modificările aduse prin Ordinul nr.2361/2010, clădirea fiind inclusă în Lista Monumentelor Istorice la poziția 616, cod DB-II-m-B-17302. Investițiile ce urmează a fi realizate vor fi avizate de către concedent.

(12) Concesionarul este obligat să creeze un minim de locuri de muncă, conform criteriului nr.3 din documentația de atribuire.

(13) Concesionarul este obligat să respecte toate condițiile impuse de legislația în vigoare în domeniul protecției mediului înconjurător, conform criteriului nr. 4 din documentația de atribuire.

(14) Concesionarul are obligația de a menține destinația bunului concesionat pentru desfășurarea activităților de alimentație publică, acțiuni de protocol, turism, conferințe, simpozioane, etc.

(15) Concesionarul este obligat ca bunurile imobile să fie inventariate anual iar listele de inventariere să se transmită concedentului. În situația în care concesionarul consideră că unele bunuri de retur imobile/clădiri, construcții speciale preluate de la concedent nu-i mai sunt utile, se obligă să înștiințeze în scris proprietarul în vederea trecerii acestora în domeniul privat, scoaterii din funcțiune, dezmembrării/demolării/casării și scăderii din evidența contabilă;

(16) Materialele rezultate din demolare/dezmembrare care mai pot fi utilizate ca deșeuri re folosibile, vor fi preluate de către Consiliul Județean Dâmbovița în vederea valorificării prin vânzare, transfer fără plată etc., cu respectarea legislației în vigoare;

(17) Bunurile mobile regăsite în Anexa nr.2 la contract, ce fac obiectul concesiunii, vor fi inventariate anual și se vor transmite listele de inventar concedentului, cele degradate fiind propuse la casare și eliminate din contract, pe bază de acte adiționale;

(18) Bunurile mobile menționate la art.7 punctul 17, necesare îndeplinirii obiectului de activitate de către concesionar, se transmit de către concedent numai la data încheierii contractului de concesiune. Înlocuirea celor degradate cu altele noi, este atributul exclusiv al concesionarului.

(19) Concesionarul va înlocui, repara și întreține în stare de funcționare toate bunurile/mijloacele fixe ale concedentului pentru a putea fi folosite în scopurile pentru care au fost proiectate.

(20) Concesionarul se va asigura că toate bunurile sunt întreținute, depozitate și asigurate în conformitate cu normativele în vigoare și că sunt folosite conform normelor de siguranță.

(21) Concesionarul este de acord să exploateze și să întrețină bunurile din Anexa nr.2 la prețul pieței.

(22) Bunurile aflate în folosința și utilizarea concesionarului vor fi predate concedentului, pe bază de proces verbal de predare primire în starea inițială, în condițiile tehnice și de funcționare similare celor de la momentul preluării, cu excepția uzurii morale și fizice normale în cursul folosinței obișnuite și în conformitate cu scopul acestora. Bunurile concedentului vor fi guvernate de dispozițiile legale aplicabile în ceea ce privește regimul contabil, fiscal și juridic ale acestora.

(23) Să pună la dispoziția concedentului bunul imobil, în baza unor solicitări prealabile, în vederea organizării acțiunilor de protocol pe care le presupune primirea unor delegații oficiale din țară și străinătate.

(24) Să preia pe bază de contract de muncă personalul specific activităților de protocol, de la agentul economic subordonat concedentului.

(25) Concesionarul are obligația de a efectua, cu obținerea tuturor avizelor prevăzute de legislația în vigoare, investițiile necesare pentru restaurarea, protejarea și modernizarea monumentului istoric. La încetarea contractului de concesiune, lucrările executate asupra monumentului istoric, în special cele asupra ornamentelor arhitectonice în relief (stucaturi), se vor prelua de către concedent cu titlu gratuit, obligația concesionarului fiind de a preda și un exemplar din documentația tehnică utilizată la realizarea investiției.

Art.8 Obligațiile concedentului:

(1) Să pună la dispoziție pe bază de proces verbal bunurile de retur imobile/mobile în maxim 30 zile de la semnarea contractului

(2) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune;

(3) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege;

(4) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natura să aducă atingere drepturilor concesionarului.

IX. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.9 (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;

b) 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;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul în care redevența nu se plătește în termenele stabilite prin contract;

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;

f) la dispariția dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

g) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege;

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

➤ **Bunuri de retur – bunuri care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la expirarea contractului de concesiune.**

➤ **Bunuri de preluare – bunuri care la expirarea contractului pot reveni concedentului, în**

măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a le prelua, în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată.

➤ **Bunuri proprii** – bunuri care la expirarea contractului de comodat rămân în proprietatea concesionarului.

X. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA ÎMPĂRȚIREA RESPONSABILITĂȚILOR DE MEDIU ÎNTRE CONCEDENT ȘI CONCESIONAR

Art.10 (1) Concesionarul are obligația de a respecta prevederile legale privind protecția mediului, conform prevederilor cap.VIII alin.(5) din prezentul contract.

(2) În conformitate cu prevederile Legii protecției mediului nr.137/1995 actualizată, concesionarul are obligația de a se adresa Agenției de Protecție a Mediului Dâmbovița în vederea obținerii autorizației de mediu, după obținerea tuturor celorlalte avize, acorduri, autorizații ale autorităților competente.

(3) Avizul, acordul și autorizația de mediu se revizuiesc dacă apar elemente noi cu impact asupra mediului, necunoscute la date emiterii.

XI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.11. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

XII. LITIGII

Art.12(1) Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările ulterioare.

(2) Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesiune clauze compensatorii.

XIII. DEFINIȚII

Art.13 (1) Prin forța majoră în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru:

- Consiliul Județean Dâmbovița
- Concesionar.

CONCEDENT
CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
PREȘEDINTE
conf.univ.dr. Adrian ȚUȚUIANU

CONCESIONAR

SECRETARUL JUDEȚULUI
dr. Ivan Vasile IVANOFF

DIRECTOR EXECUTIV
jr. Dorina STOICA

DIRECTOR EXECUTIV
ec. Natalia CEPTUREANU

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT
ing. Sorin RADU

CONSILIER
ec. Nicolae MĂȚĂOANU

VIZAT C.F.P.

VIZAT JURIDIC

APROB
PREȘEDINTE
conf. univ. dr. Adrian Țuțuianu

RAPORT

**asupra necesității promovării proiectului de privind concesiunea prin
licitație publică a imobilului “Casa de oaspeți” situat în Târgoviște, Bd. Carol I nr.3**

Imobilul situat în Târgoviște Bd. Carol I nr.3 a fost concesiunat către S.C.CARPATMONTANA SERV S.A. în baza Hotărârii Consiliului Județean Dâmbovița nr.132/2010 și a Contractului de concesiune nr.287/153/30.06.2010.

Întrucât concesiunatul a comunicat că nu mai este interesat de desfășurarea activităților de alimentație publică și protocol, imobilul a fost trecut în domeniul public al județului Dâmbovița și în administrarea Consiliului Județean Dâmbovița prin Hotărârea Consiliului Județean Dâmbovița nr.438/2015.

În condițiile în care există deja solicitări pentru concesiune din partea altor agenți economici, Consiliul Județean Dâmbovița a inițiat proiect de hotărâre pentru concesiunea prin licitație publică, obținând anual o redevență.

În vederea concesiunii bunului imobil “Casa de Oaspeți” situat în Târgoviște, BD. Carol I nr 3 prin licitație publică, a fost întocmit de către SC Valuation Real Consulting SRL Târgoviște Raportul de evaluare nr. 01/VRC/08.02.2016, înregistrat la sediul Consiliului Județean Dâmbovița sub nr.3292/12.02.2016.

Proiectul de hotărâre este însoțit de următoarele anexe:

- Anexa nr.1 – datele de identificare ale bunului imobil (clădiri și terenul aferent);
- Anexa nr.2 – mijloacele fixe și obiectele de inventar aferente imobilului concesiunat;
- Anexa nr.3 – studiul de oportunitate;
- Anexa nr.4 – caietul de sarcini;
- Anexa nr.5 – documentația de atribuire;
- Anexa nr.6 – modul de calcul al redevenței;
- Anexa nr.7 – contractul cadru de concesiune;
- Anexa nr.8 – raportul de evaluare al imobilului.

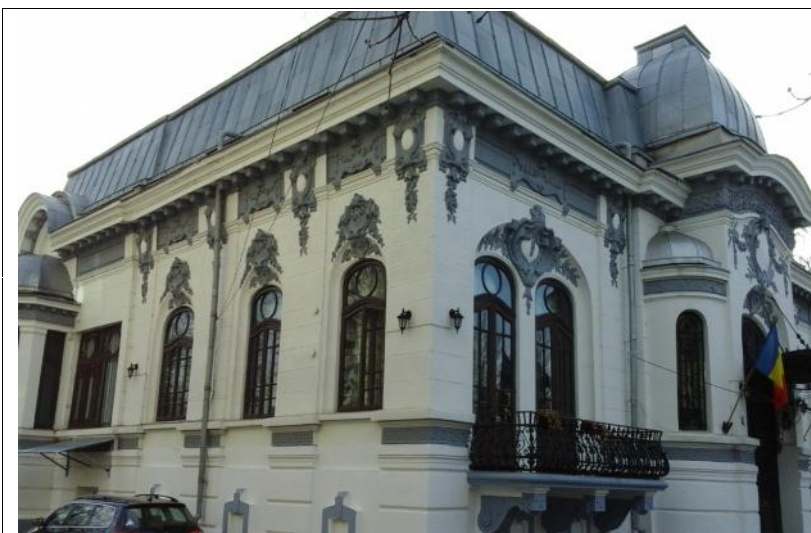
Față de cele prezentate, vă supunem spre analiză și adoptare proiectul de hotărâre privind concesiunea prin licitație publică a imobilului “Casa de oaspeți” situat în Târgoviște, Bd. Carol I nr.3.

CONSILIER
ec. Nicolae Mățăoanu

DIRECTOR EXECUTIV
ec. Natalia Ceptureanu

DIRECTOR EXECUTIV
jr. Dorina Stoica

Raport de evaluare a Proprietatii Imobiliare In vederea stabilirii cuantumului redeventei si a valorii de piata



PROPRIETAR: CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA
CLIENT: CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA
DESTINATAR: CONSILIUL JUDETEAN DAMBOVITA
Adresa imobil: mun.Targoviste, B-dul. Regele Carol I, nr. 3
Nr. de inregistrare raport: 01/VRC/08.02.2016

CUANTUMUL ESTIMAT AL REDEVENTEI (perioada de 10 ani):

Teren:

1. mun.Targoviste, B-dul. Regele Carol I, nr. 3 , EUR 1,325 eur/mp/luna
 1.241 mp x 1,325 eur/mp/luna x 12 luni = **19.731,9 eur / an**

Constructie – C1:

C1: 508 mp Sdc x 3,396 eur/mp/luna x 12 luni = **20.701,34 eur / an**

Depozit – C2:

C2: 18 Sc x 0.59 eur/mp/luna x 12 luni = **127,22 eur / an**

TOTAL Redeventa anuala aferenta perioadei de 10 (zece ani): 40.560,46 eur
 181.560,82 lei

Curs schimb valutar lei/eur la 08.02.2016: 4,4763

Metoda Comparatiilor de Piata imobil (teren + constructie):

Valoare de Piata imobil (teren + constructie C1+ depozit C2):
391.239 eur, 1.751.305 lei

Metoda Costului de Inlocuire Net (teren + constructie):

Valoare de Piata imobil compus din:

Teren: 1.241 mp x 159 eur/mp = 197.319 eur,

Cladire C1: 508 mp Sdc x 407,5 eur/ mp /Sdc = 207.013 eur,

Depozit C2: 18 mp x 70,67 eur/mp = 1.272 eur,

Total valoare imobil = 405.604eur,

Curs de schimb
 (1 EUR = 4.4763 LEI)

Data
 Inspectiei: 08.02.2016
 Evaluarii: 08.02.2016



SC Valuation Real Consulting SRL-D,
 CUI 33985315

Evaluator ANEVAR 2016

Ec. Bobeica Victor Dragos



SC Valuation Real Consulting SRL-D, CUI 33985315

cu sediul in Targoviste, str. dr. Dumitru Oprescu, bl.14, sc B, ap.34, inregistrata la Registrul Comertului sub
numarul 33985315, cont IBAN: RO41 RZBR 0000 0600 1743 5890 deschis la Banca Raiffeisen Bank, e-mail:
valuationconsulting@yahoo.com



Administrator, ec. Bobeica Victor Dragos, tel. 0729 707 547

Luni, 08 Februarie 2016

Catre: Consiliul Judetean Dambovita

Ref: Evaluarea imobilului situat in mun.Targoviste, B-dul Regele Carol, nr. 3.

In legatura cu cererea primita din partea Dumneavoastra pentru evaluarea imobilului situat in mun.Targoviste, B-dul Regele Carol, nr. 3, avem placerea sa va prezentam concluziile raportului de evaluare. Aceasta scrisoare reprezinta concluziile raportului de evaluare care va este prezentat in detaliu in paginile urmatoare.

OBIECTUL EVALUARII

Activ apartinand Consiliul Judetean Dambovita constand in imobil tip casa edificat in anul 1925, dezvoltat pe un teren in suprafata de 1,241mp si avand o suprafata construita la sol de 408mp respectiv o suprafata desfasurata estimata de 508mp. Proprietatea detine numarul cadastral 6600 si este inscrisa in cartea funciara cu nr. 12570 a mun. Targoviste.

SCOPUL EVALUARII

Scopul raportului de evaluare este estimare a valorii de piata precum si de a estima nivelul chiriei pentru imobilul evaluat.

Raportul de evaluare a fost intocmit in conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2015 – SEV.

CLIENTUL SI DESTINATARUL LUCRARII

Beneficiarul raportului de evaluare este Consiliul Judetean Dambovita, in calitate de client si destinatar.

Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si de destinatar.

DATA EVALUARII

Raportul de evaluare a fost intocmit pentru data de **08 Februarie 2016**.

REZULTATELE EVALUARII. OPINIA EVALUATORULUI

Compania Valuation Real Consulting a fost desemnata sa estimeze valoarea de piata pentru imobilul din Targoviste, B-dul Regele Carol I, nr. 3, aflat in proprietatea Consiliului Judetean Dambovita.



SC Valuation Real Consulting SRL-D, CUI 33985315

cu sediul in Targoviste, str. dr. Dumitru Oprescu, bl.14, sc B, ap.34, inregistrata la Registrul Comertului sub
numarul 33985315, cont IBAN: RO41 RZBR 0000 0600 1743 5890 deschis la Banca Raiffeisen Bank, e-mail:
valuationconsulting@yahoo.com



Administrator, ec. Bobeica Victor Dragos, tel. 0729 707 547

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si informatii care au condus catre o opinie independenta asupra valorii. Tinand cont de importanta acestor valori si de datele disponibile ce stau la baza lor, evaluatorul a selectat abordarea prin piata si cost pentru determinarea valorii de piata. Abordarea prin venit nu a fost selectata de catre evaluator din cauza lipsei unei pietete active pe acest segment.

Valoarea de piata prezentata mai jos, se refera la imobil considerat liber de sarcini, fara restrictii legale sau fizice (naturale). In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in acest raport, a rezultat urmatoarea valoare de piata estimata pentru proprietatea imobiliara supusa evaluarii:

Valoare de piata 391.239,38 Euro echivalent 1.751.304,81 Lei

Calcul Redevanta Anuala pe o perioada de 10 ani:

calcul	Calcul redevanta - teren	perioada de 10 ani
1	Suprafata teren - mp	1,241
2	Valoare teren	€ 197,319
3	Durata concesiunii (ani)	10
4=2/3	Redevanta Eur/an	€ 19,731.90
4	Redevanta eur/luna	€ 1,644.3
5=4/1	Redevanta eur/mp/luna	€ 1.325
6	total redevanta pentru terenul concesiunat(eur/luna)	€ 1,644.3
7	total redevanta pentru terenul concesiunat(eur/an)	€ 19,731.90

calcul	Calcul redevanta - cladire	perioada de 10 ani
1	Suprafata constructie - mp	508
2	Valoare constructie CIN	€ 207,013
3	Durata concesiunii (ani)	10
4=2/3	Redevanta Eur/an	€ 20,701.34
4	Redevanta eur/luna	€ 1,725.11
5=4/1	Redevanta eur/mp/luna	€ 3.396
6	total redevanta pentru cladirea concesiunata(eur/luna)	€ 1,725.11
7	total redevanta pentru cladirea concesiunata(eur/an)	€ 20,701.34

calcul	Calcul redevanta (depozit)	perioada de 10 ani
1	Suprafata constructie - mp	18
2	Valoare constructie CIN	€ 1,272
3	Durata concesiunii (ani)	10
4=2/3	Redevanta Eur/an	€ 127.22
4	Redevanta eur/luna	€ 10.60
5=4/1	Redevanta eur/mp/luna	€ 0.59
6	total redevanta pentru depozitul concesiunat(eur/luna)	€ 10.60
7	total redevanta pentru depozitul concesiunat(eur/an)	€ 127.22

Perioada redevanta	eur	lei
Total redevanta pe 10 ani	€ 40,560.47	181,560.82

Curs valutar ron/eur la 08.02.2016: 4.4763 lei



SC Valuation Real Consulting SRL-D, CUI 33985315

cu sediul in Targoviste, str. dr. Dumitru Oprescu, bl.14, sc B, ap.34, inregistrata la Registrul Comertului sub
numarul 33985315, cont IBAN: RO41 RZBR 0000 0600 1743 5890 deschis la Banca Raiffeisen Bank, e-mail:
valuationconsulting@yahoo.com



Administrator, ec. Bobeica Victor Dragos, tel. 0729 707 547

Nota: Data evaluarii este 08.02.2016

Cursul de schimb euro/lei la data evaluarii a fost de 4.4763

Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania)

Valuation Real Consulting

BOBEICA DRAGOS

Evaluator EPI

Membru Titular ANEVAR



SC Valuation Real Consulting SRL-D, CUI 33985315

cu sediul in Targoviste, str. dr. Dumitru Oprescu, bl.14, sc B, ap.34, inregistrata la Registrul Comertului sub
numarul 33985315, cont IBAN: RO41 RZBR 0000 0600 1743 5890 deschis la Banca Raiffeisen Bank, e-mail:
valuationconsulting@yahoo.com



Administrator, ec. Bobeica Victor Dragos, tel. 0729 707 547

ARGUMENTAREA VALORII

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considechirieele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- Cursul de schimb valutar luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de 08 Februarie 2016 este 4.4763RON/EUR;
- Valoarea estimata in RON si EUR este valabila la data evaluarii;
- Valoarea este o predictie si valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu.
- Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

CERTIFICARE

Serviciile furnizate de Valuation Real Consulting au fost efectuate in concordanta cu standardele de evaluare profesionala acreditate. Am actionat ca un contractor independent.

Compensatia noastra nu a depins de concluziile asupra valorii opiniate. Am presupus, fara verificare idependenta, ca informatiile puse la dispozitia noastra sunt reale si precise. Toate fisierele, hartiile de lucru sau documentele produse in timpul operatiei vor fi proprietatea noastra. Vom retine aceste informatii timp de cel putin 5 ani.

Evaluarea noastra este valabila doar pentru scopul mentionat in prezentul raport. Raportul este invalid daca este folosit pentru alte scopuri decat cel mentionat in raport sau este folosit ca reper. Puteti sa oferiti raportul in intregime catre acele terte din afara organizatiei dumneavoastra care au nevoie de raport.

Ne rezervam dreptul de a include numele companiei dumneavoastra in lista noastra de clienti. Vom pastra, in conformitate cu legile in vigoare, confidentialitatea tuturor conversatiilor, documentelor furnizate si a raportului nostru. Aceste conditii pot fi modificate doar cu acordul scris al ambelor parti.

CUPRINS

1. INFORMATII GENERALE	7
1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	7
1.2. SCOPUL SI UTILITATEA LUCRARIII	7
1.3. IDENTIFICAREA CLIENTULUI	7
1.4. OBIECTUL EVALUARII.....	7
1.5. SCOPUL EVALUARII	7
1.6. DATA EVALUARII	8
1.7. DREPTURILE EVALUATE	8
1.8. DATA EVALUARII	8
1.9. INSPECTIA	8
1.10. 1.8. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII	9
1.11. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA	9
1.12. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	9
1.13. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	10
1.14. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUATII CU STANDARDELE DE EVALUARE	11
1.15. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU SEV.....	11
2. PREZENTAREA DATELOR	12
2.1. IDENTIFICARE PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICA.....	12
2.2. DESCRIEREA ZONEI	12
2.3. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE.....	13
2.4. SITUATIA ECONOMICA	15
2.5. CEA MAI BUNA UTILIZARE	15
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	17
4. STUDIU DE PIATA PRIVIND NIVELUL CHIRIEI	19
5. CONCLUZIE FINALA	22
6. REFERINTE	23
7. ESTIMAREA VALORILOR – PROPRIETATI IMOBILIARE	24
7.1. PROCEDURA DE EVALUARE.....	24
7.2. ETAPE PARCURSE.....	24
7.3. METODA COMPARATIILOR.....	24
7.4. METODA COSTULUI.....	25
8. EVALUARE IMOBILE	29
8.1. METODA COSTULUI.....	29
9. ESTIMAREA FINALA A VALORII	31
10. CONDITII SPECIALE	33
11. SUMAR ANEXE	34



I. INFORMATII GENERALE

I.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Lucrarea este executata de catre Valuation Real Consulting. E-mail:
valuationconsulting@yahoo.com ; Tel 0729.707.547;

I.2. SCOPUL SI UTILITATEA LUCRARIII

Scopul acestei evaluari este stabilirea unei opinii independente asupra valorii de piata a imobilului de evaluat precum si estimarea nivelului chiriei.

I.3. IDENTIFICAREA CLIENTULUI

Beneficiarul raportului de evaluare este Consiliul Judetean Dambovitain calitate de client si destinatar.

Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si de destinatar.

I.4. OBIECTUL EVALUARII

Activ apartinand Consiliul Judetean Dambovita constand in imobil tip casa edificat in anul 1925, dezvoltat pe un teren in suprafata de 1,241mp si avand o suprafata construita la sol de 408mp respectiv o suprafata desfasurata estimata de 816mp.

I.5. SCOPUL EVALUARII

Raportul de evaluare a fost intocmit in conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2015. Standardele aplicate in prezentul de evaluare constau in:

Standarde de evaluare:

- SEV 100 – Cadrul general;
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;

Ghiduri de evaluare:

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.



TIPUL VALORII

Conform SEV 100 – Cadru General definitia valorii de piata este urmatoarea:

Definitie: “Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.

Valoarea de piata este pretul estimat de tranzactionare a unui activ, fara a se include costurile vanzatorului generate de vanzare sau costurile cumparatorului generate de cumparare si fara a se face o corectie pentru orice taxe platibile de oricare parte, ca efect direct al tranzactiei.

I.6. DATA EVALUARII

Data la care sunt considerate valabile valorile si informatiile cuprinse in raportul de evaluare este data de 08.02.2016.

Moneda in care sunt prezentate valorile este moneda nationala RON dar pentru determinarea valorilor a fost utilizata si valoarea in EURO. Cursul de schimb luat in calcul este cel anuntat de BNR pentru data evaluarii, respectiv 4.5013RON/EURO.

I.7. DREPTURILE EVALUATE

Drepturile de proprietate evaluate in cazul activelor imobiliare din patrimoniul Consiliul Judetean Dambovita. sunt definite in Standardele de evaluare Anevar 2015 „toate prerogativele, avantajele si beneficiile asupra bunurilor imobile ce fac obiectul acestor drepturi. Ele pot fi probate, in mod normal, prin documente (ex: titlu de proprietate)”.

Acestea includ dreptul de folosire a proprietatii, de vanzare, de inchiriere sau de instrainare. De asemenea, includ si dreptul de a refuza toate aceste actiuni.

I.8. DATA EVALUARII

Raportul de evaluare a fost intocmit pentru data de **08 Februarie 2016**.

I.9. INSPECTIA

Inspectia proprietatii imobiliare a fost facuta de evaluator impreuna cu reprezentantii Consiliul Judetean Dambovita in data de 08.02.2016. Ca urmare a inspectiei s-a constatat faptul ca fatada cladirii prezinta modificari in ceea ce priveste zugraveala (tencuiala). Din informatiile obtinute de la reprezentantul Beneficiarului sunt zugraveli considerate a fi „normale”. Nu s-a putut prezenta nici un certificat de calitate sau de laborator pentru zugravelile exterioare care sa concluzioneze daca reconditionare a fost efectuata conform normelor raportat la tipologia cladirii.



1.10.1.8. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

Evaluatorul a avut la dispozitie urmatoarele documente furnizate de catre Beneficiar:

- Memoriu tehnic din documentatia cadastrala;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 9519 din 18.05.2009;
- Fisa corpului de proprietate;

De asemenea, Beneficiarul nu a putut prezenta urmatoarele documente solicitate:

- Extras de carte funciara pentru informare actualizat;
- Relevee.

In cazul in care informatiile cuprinse in lista de documente ce nu a fost pusa la dispozitia evaluatorului sunt de natura sa influenteze valoarea de piata exprimata in prezentul raport, evaluatorul isi rezerva dreptul de a modifica prezenta lucrare fara a i se imputa omiterea voita a acestor date.

1.11. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documente privind situatia juridica a proprietatii imobiliare au fost puse la dispozitie de catre dl. Fogarcu Aurelian.
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;

1.12. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

Din datele si informatiile puse la dispozitia evaluatorului de reprezentantii clientului, activele analizate sunt in proprietatea societatii. Evaluatorul nu a avut la dispozitie date cu privire la existenta unor sarcini care sa greveze dreptul deplin de proprietate asupra activelor analizate iar evaluarea s-a efectuat in ipoteza ca societatea are drept de proprietate deplin asupra activelor.

In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa in mod deliberat nici o informatie. Dupa cunostinta evaluatorului toate aceste informatii sunt corecte.

Nu se asuma nici o responsabilitate in legatura cu situatia juridica sau consideratii privind titlul de proprietate si se presupune ca titlul de proprietate este valabil si ca activele pot fi tranzactionate. Informatiile furnizate sunt considerate autentice dar nu li se da nici o garantie asupra preciziei lor. Documentatiile tehnice se presupun a fi corecte.

Se presupune ca activele analizate respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare; in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata poate fi afectata. Aspectele juridice se bazeaza pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.



Administrator, ec. Bobeica Victor Dragos, tel. 0729 707 547

Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil. Valorile estimate in prezentul raport se bazeaza pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai cererii sau ofertei pe termen scurt si mediu, asa cum au fost prezentati in raport. Aceste previziuni se pot schimba in functie de evolutia economica viitoare.

Valorile estimate sunt valabile la data evaluarii pentru activele analizate in ansamblul lor, in ipoteza continuarii activitatii si nu pentru elemente constitutive considerate individual.

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale cladirilor, terenului sau amplasamentelor invecinate si valoarea estimata nu tine seama de deprecieri datorate factorilor de mediu.

Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive, schite si fotografii ale activelor, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si a starii acestora si pentru a ajuta pe client in aprecierea corecta calitativ si cantitativ.

Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra activelor, efectuand doar o inspectie vizuala si nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neapaChiriee) privind constructiile, care ar putea influenta in vreun sens valoarea.

Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre client, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia.

Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti. Serviciile de evaluare au fost prestate ca evaluator extern.

Dimensiunile constructive au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre beneficiar. Aceste documente sunt anexate la prezentul raport de evaluare.

1.13.RESTRICII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Prezentul raport este intocmit la cererea si in scopul informarii clientului. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului si evaluatorului. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului si destinatarului evaluarii si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.

Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa si prelabila a evaluatorului. Consimtamantul scris al evaluatorului trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, inclusiv altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate, iar valoarea prezentata in raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare.

Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor privind societatea CLIENT sau in ce priveste activele acesteia. Evaluatorul isi asuma intreaga responsabilitate fata de clientul si destinatarul lucrarii pentru opiniile exprimate in prezentul raport de evaluare.



SC Valuation Real Consulting SRL-D, CUI 33985315

cu sediul in Targoviste, str. dr. Dumitru Oprescu, bl.14, sc B, ap.34, inregistrata la Registrul Comertului sub
numarul 33985315, cont IBAN: RO41 RZBR 0000 0600 1743 5890 deschis la Banca Raiffeisen Bank, e-mail:
valuationconsulting@yahoo.com



Administrator, ec. Bobeica Victor Dragos, tel. 0729 707 547

I.14. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUATII CU STANDARDELE DE EVALUARE

Prezentul raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2015, devenite obligatorii pentru toti membrii incepand cu 1 Iulie 2015.

I.15. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU SEV

Raportul de evaluare este elaborat in conformitate cu Standardele ANEVAR de Evaluare.



2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. IDENTIFICARE PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICA

Dreptul de proprietate asupra imobilului tip casa edificat in anul 1925, dezvoltat pe un teren in suprafata de 1,241mp si avand o suprafata construita la sol de 408mp respectiv o suprafata desfasurata estimata de 816mp. Proprietatea detine numarul cadastral 6600 si este inregistrata in cartea funciara cu nr. 12570 a mun. Targoviste.

Imobilul apartine Consiliului Judetean Dambovita si face parte din domeniul public a Judetului Dambovita, conform Extrasului de Carte funciara pentru informare nr.9519 din 18.05.2005.

Ipoteci si limitari ale dreptului de proprietate – nu exista, conform Extrasului de Carte funciara pentru informare nr.87168 din 16.12.2014.

Documentele puse la dispozitia evaluatorului sunt urmatoarele:

- Memoriu tehnic din documentatia cadastrala;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 9519 din 18.05.2009;
- Fisa corpului de proprietate;

Toate aceste informatii au fost considerate credibile si corecte, neverificand autenticitatea actelor juridice detinute. Nu se asuma nici o responsabilitate de catre evaluator privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind actele de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile si proprietatea poate fi vanduta, daca nu se specifica altfel.

2.2. DESCRIEREA ZONEI

Proprietatea evaluata este situata in zona centrala a mun. Targoviste, in zona B-dul Castanilor – Rectoratul Univ, Valahia, in perimetrul delimitat de bulevardul Mircea cel Batran, la nord, b-dul Ion C-tin Bratianu, la sud, UPET, la est si Str. Col. Dumitru Baltaretu, la vest.

Fosta denumire Bulevardul Castanilor. Cel mai frumos bulevard din Targoviste, imprejmuit de castani, se intinde de la Gara Targovistei pana in Piata Mihai Viteazu. Casele aflate de-a lungul lui sunt majoritatea construite intre sec XIX - inceputul sec XX si sunt declarate monumente istorice

Zona este mixta, cuprinzand atat proprietati comerciale, hoteluri si cladiri de birouri, cat si blocuri de locuinte si case/vile transformate in spatii comerciale, restaurante sau chiar institutii publice.

Intre cladirile importante ce se afla de-a lungul acesteia putem mentiona: Gara Targovistei, Unitatea Militara, Teatrul Tony Bulandra, Liceul nr. 2, Sediul Politiei, etc. De asemenea, tinand cont de faptul ca este o artera principala cu trafic intens si istorie bogata, zona adaposteste numeroase cladiri monument.

Proprietatea evaluata este cladire monument incadrata in clasa B avand codul DB-II-m-B-17302 – fiind denumita casa Balaban si eset edificata in anul 1925

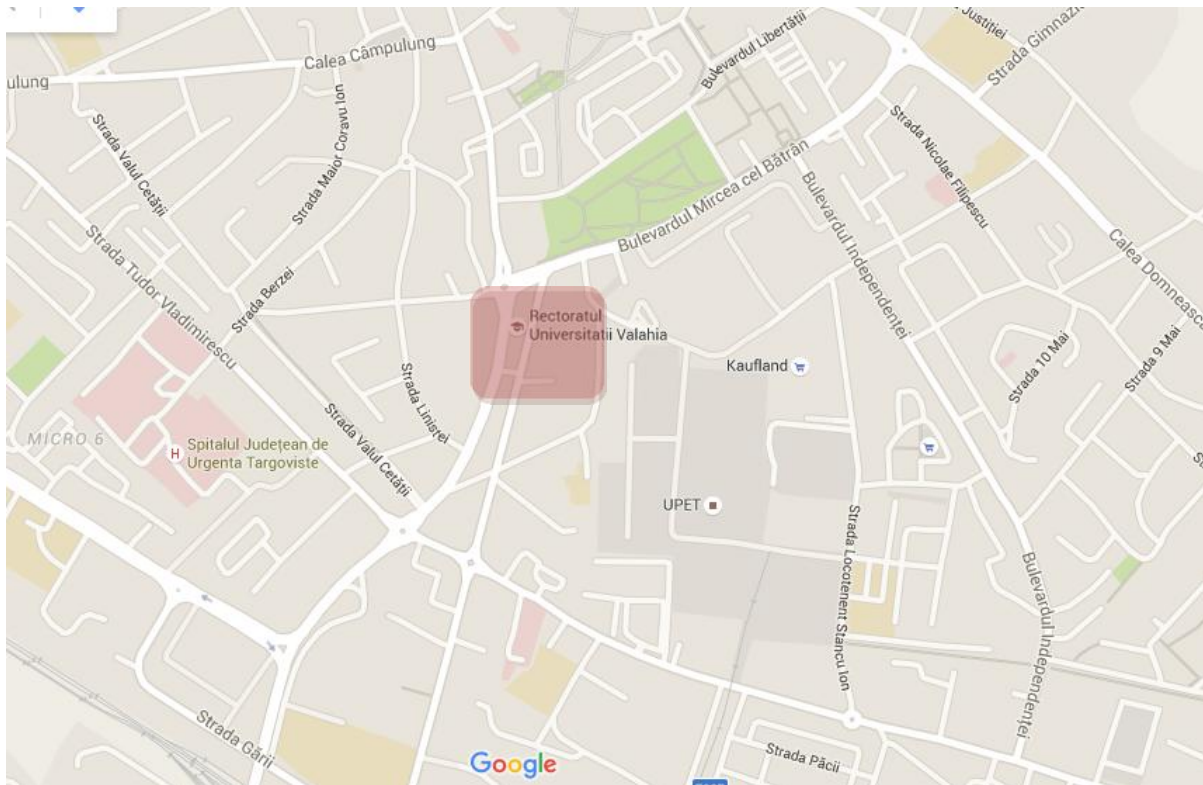
Din punct de vedere al mijloacelor de transport, zona este foarte bine deservita de linii de autobuz cu legaturi in toate zonele orasului.



SC Valuation Real Consulting SRL-D, CUI 33985315

cu sediul in Targoviste, str. dr. Dumitru Oprescu, bl.14, sc B, ap.34, inregistrata la Registrul Comertului sub
numarul 33985315, cont IBAN: RO41 RZBR 0000 0600 1743 5890 deschis la Banca Raiffeisen Bank, e-mail:
valuationconsulting@yahoo.com

Administrator, ec. Bobeica Victor Dragos, tel. 0729 707 547



Zona proprietati analizate

Zona este complet dezvoltata si are acces la toate utilitatile publice.

2.3. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

Date Generale

Proprietatea imobiliara este situata in zona centrala a mun. Targoviste, respectiv Parcul Mitropoliei, fiind amplasata pe B=dul Carol I, in apropierea intersectiei cu strada Mircea cel Batran. Zona beneficiaza de toate utilitatile, are infrastructura completa.

Imobilul situat in Targoviste, bulevardul Regele Carol I, nr. 3, Judetul Dambovita este o cladire de mari dimensiuni cu regim de inaltime de S+P+E, edificata in 1925 si renovata.

Cladirea detine numarul de inventar 1036088 si terenul are numarul de inventar 4000471.

Descrierea terenului

Terenul pe care se afla proprietatea are o suprafata de 1,241 mp conform masuratori si 1,567.81mp conform actelor de proprietate, este plan si are o forma neregulata, cu o deschidere de cca 37,13 ml la bulevardul Regele Carol I.

Specificatiile tehnice ale terenului sunt:

- ✓ Forma terenului este neregulata;
- ✓ Poluarea fonica in zona este in limitele medii;
- ✓ Terenul dispune de toate utilitatile publice: electricitate, apa, canalizare, gaze naturale si telecomunicatii;
- ✓ Regimul tehnic al terenului, conform PUG, este: POT 34% si CUT 0,7;



Harta amplasament

Vecinatatile terenului sunt:

- ✓ Sud – imobil proprietate privata;
- ✓ Nord – imobil proprietate privata;
- ✓ Est – imobil proprietate privata;
- ✓ Vest – drum de acces.

Terenul este imprejmuit cu gard din fier forjat pe soclu din beton in dreptul drumului de acces si din fier/beton in rest.

Descrierea constructiei

Cladirea, constructie de tip S+P+E, edificata in anul 1925 si renovata/modernizata in decursul anilor. Cladirea are o suprafata cosntruita la sol de 408mp si o suprafata desfasurata estimata de 816mp. Cladirea analizata are subsol partial precum si etajul este tot partial. Pe teren mai exista o anexa de 18mp cu destinatie anexa.

Arhitectura cladirii a fost pastrata, finisajele sunt considerate superioare specifice anilor 30.

Solutia constructiva a cladirii este:

Cladirea are structura de rezistenta conceputa pe zidarie portanta cu regim de înaltime demisol, parter si etaj.

Plansele intermediare sunt alcatuite din boltisoare de caramida ranforsate cu profile I de otel carbon.

Învelitoarea este realizata din tabla zicata fixata pe sarpanta din lemn ecarisat.



Administrator, ec. Bobeica Victor Dragos, tel. 0729 707 547

Finisajul interior este superior cu peretii tencuiti, gletuiti si placati cu stucaturi, profile si ancadrame florale. Tavanele sunt de asemenea ornamentale.

Tâmplaria este din lemn, vopsita cu geamuri din cristal. Tabliile usilor sunt placate cu elemente sculptate din lemn.

Pardoseala este din parchet de stejar fixata pe dusumea oarba.

Fatada cladirii este realizata din similipiatra cu asize mari, ancadrame în jurul ferestrelor, metope si basoreliefuri din piatra.

Instalatia electrica pe conducte de cupru este îngropata, instalatia sanitara modernizata, iar instalatia de încălzire are corpurile statice din fonta mascate de cache radiator. Incalzirea este asigurata de trei centrale murale.

Accesul pe verticala se poate realiza pe scara interioara.

2.4. SITUATIA ECONOMICA

La data inspectiei, imobilul se afla in proprietatea Consiliului Judetean Dambovita.

Proprietatea mai este cunoscuta ca si casa de oaspeti.

2.5. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Unul din principiile evaluarii proprietatilor imobiliare il constituie „principiul celei mai bune utilizari, care implica o utilizare legala, posibila si probabila a proprietatii imobiliare care ii va da cea mai mare valoare in prezent, pastrandu-i utilitatea”.

Definitia: Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Pentru a determina cea mai buna utilizare s-a analizat cea mai buna utilizare a terenului liber de constructii.

Cele patru criterii pe care cea mai buna utilizare va trebui sa le indeplineasca sunt: legal permisibil, fizic posibil, fezabil financiar si maxim profitabil.

Legal permisibil Proprietatea subiect este localizata intr-o zona dezvoltata si atractiva din punct de vedere urban. Proprietatea dispune de autorizatie de construire conforma cu legile in vigoare si a fost construita/consolidata conform normelor in vigoare.

Fizic posibil Marimea lotului de teren, forma acestuia si caracteristicile fizice sunt premisele unei dezvoltari de tip office. Dezvoltarea unui proiect intr-o zona cu vizibila si relativ usor accesibila reprezinta o utilizare compatibila cu vecinatatile.



SC Valuation Real Consulting SRL-D, CUI 33985315

cu sediul in Targoviste, str. dr. Dumitru Oprescu, bl.14, sc B, ap.34, inregistrata la Registrul Comertului sub
numarul 33985315, cont IBAN: RO41 RZBR 0000 0600 1743 5890 deschis la Banca Raiffeisen Bank, e-mail:
valuationconsulting@yahoo.com



Administrator, ec. Bobeica Victor Dragos, tel. 0729 707 547

Economic fezabil Majoritatea constructiilor de acest gen sunt fezabile economic si aduc profituri considerabile investitorilor atata timp cat costurile acestora sunt tinute sub control.

Maxim profitabil Tinand cont de locatie, marimea lotului de teren si de cele mentionate anterior sunt indeplinite premisele de maxima profitabilitate in conditiile dezvoltarii unui spatiu comercial.

Se pot fi identifica diverse utilizari/scenarii care sa defineasca Cea Mai Buna Utilizare a proprietatii insa evidentele vizibile, designul, arhitectura si locatia definesc **dezvoltarea unui spatiu comercial** ca fiind singura optiune rezonabila si probabila de utilizare a proprietatii imobiliare..



3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

DESCRIERE

Târgoviște este un municipiu, reședința de județ și cel mai mare oraș al județului Dâmbovița (Muntenia, România). Are o populație de aproximativ 89.000 de locuitori. Reședință domnească și capitală între 1396 și 1714, orașul a deținut mai bine de trei secole statutul de cel mai important centru economic, politico-militar și cultural-artistic al Țării Românești.

PIATA IMOBILIARA

Preturile de oferta pentru case in Targoviste variaza mult de la o proprietate la alta, atat in functie de amplasament, suprafata, utilitati si nu in ultimul rand de cat de nevoit este sa vanda un anumit proprietar.

Zona centrala este formata din unitati de locuit colective tip P+8E – P+4E si unitati unifamilare situate in planul secund sau amplasate in zone vechi constituite.

CEREREA

Clientii pentru cladiri de mari dimensiuni sunt fie persoane juridice sau fizice ce dispun de un venit peste medie, ce doresc achizitia unui teren atat pentru dezvoltare cat si pentru investitie.

OFERTA

Oferta de proprietati similare amplasate la arterele principale din oras variaza. Au fost identificate loturi de teren situate in zona centrala avand un pret mediu de oferta de 150 – 200 euro/mp, in zone mediane preturile variaza in jurul valorii de 100 euro/euro iar in zone periferice loturile de teren ajung la o valoare de aproximativ 20 euro/mp. Proprietatile tip casa amplasate in zona centrala au o valoare medie de oferta de 600 euro/mp in cazul caselor cu finisaje medii si ajung pana la 800 euro/mp in cazul proprietatilor ce beneficiaza de finisaje superioare si cu deschidere directa la arterele principale de circulatie.

ECHILIBRUL PIETEI

In momentul prezent estimez ca piata se afla intr-un dezechilibru in favoarea cererii, respectiv numarul de oferte depasind cu mult cererea efectiva a pietei. Estimez ca acest dezechilibru se va mentine si in continuare pe o perioada de minim 12-15 luni.

CONCLUZII

Se aproximeaza un timp de vanzare/inchiriere de peste 12 luni pentru proprietatea supusa evaluarii

Afectata de criza imobiliara international si piata imobiliara din regiune a inregistrat o stagnare urmata de un declin incepand cu sfarsitul anului 2008.

Anul 2014 a adus o stagnare a trendului descrescator inceput in 2009 si s-au stabilit noi minime in materie de preturi.



SC Valuation Real Consulting SRL-D, CUI 33985315

cu sediul in Targoviste, str. dr. Dumitru Oprescu, bl.14, sc B, ap.34, inregistrata la Registrul Comertului sub
numarul 33985315, cont IBAN: RO41 RZBR 0000 0600 1743 5890 deschis la Banca Raiffeisen Bank, e-mail:
valuationconsulting@yahoo.com



Administrator, ec. Bobeica Victor Dragos, tel. 0729 707 547

Va urma o perioada de stabilizare a pietei pentru urmatoarea perioada, pentru un orizont estimat de timp de 12-18 luni consideram ca piata imobiliara va mai inregistra fluctuatii si la finele perioadei va incepe un proces stabilizare.

Dupa acest moment estimam ca piata va intra pe un trend ascendent stabil.



4. STUDIU DE PIATA PRIVIND NIVELUL CHIRIEI

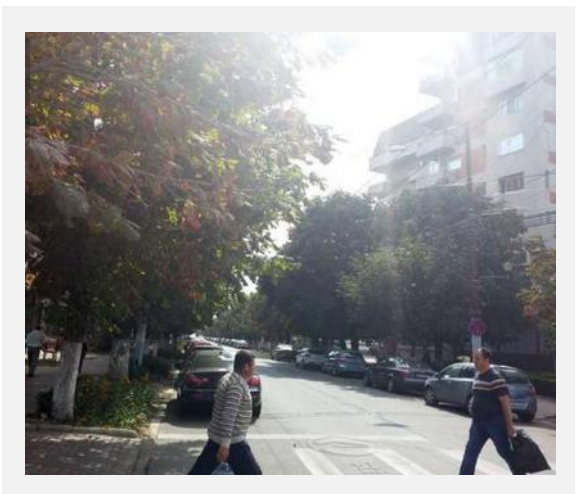
OFERTA ACTUALA

In procesul de analiza a zonei centrale a mun. Targoviste, s-a constatat ca spatiile comerciale disponibile spre inchiriere sunt foarte putine, majoritatea ofertelor identificate fiind amplasate in locatii invecinate Parcului Mitropoliei si Pietei Tricolorului. In continuare vor fi prezentate ofertele deschise spre inchiriere:

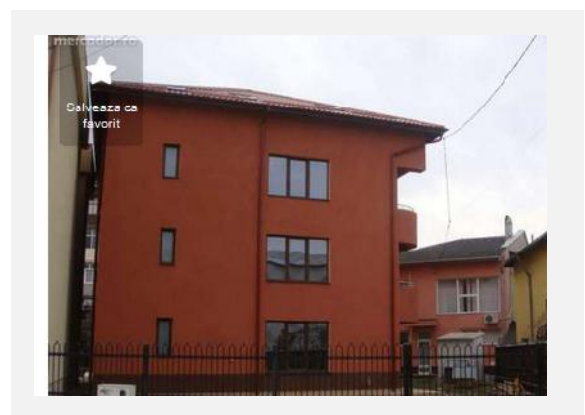
- Spatiu in zona ultracentrala a Targovistei cu suprafata utila de 180 mp, amplasat la parterul unui bloc. Spatiul este dispus pe parter si este open space. Spatiul este compus dintr-o incapere open-space, 2 spatii de depozitare, 2 grupuri sanitare, acesta are 3 intrari. Ca si dotari avem: spoturi, termopane, centrala termica, instalatie aerisire, 4 x A.C., il face potrivit pentru cele diverse activitati comerciale (sediul de banca, showroom). Chiria solicitata pentru acest spatiu este de 5,6 euro/mp/luna (1,000 euro/luna).



- Spatiu comercial pozitionat ultracentral, pe B-dul Re, langa Tgele Carol I, langa proprietatea de evaluat. Spatiul este complet open space, inasa se poate opta pentru cateva compartimentari. Pardoselile sunt la alegere in functie de specific. Spatiul va dispune de sistem de clima, control acces, iluminat. Suprafata totala inchiriabila este de 102 mp cu 6 euro/mp/luna + TVA. Chiria solicitata pentru spatiul de la parter este de 600 euro/luna si este format din doua camere. Spatiul poate sa fie utilizat ca si bar sau clun de noapte dat fiind amplasarea si accesul la facilitatile urbei.



- Un alt spatiu identificat ca si disponibil spre inchiriere, consta in spatiu in cladire de birouri situata median. Spatiul are P+2+M cu amprenta de 200mp si teren(curte) pentru 8 locuri de parcare. Configuratia spatiului se prezinta astfel: parterul are 150mp, iar etajul 1 si 2 cate 165mp fiecare, mansarda nu este compartimentata. Pe fiecare nivel exista centrala termica (Vaillant), grupuri sanitare. Utilitati: curent electric de 220 si 380V, apa si canalizare.



Se poate inchiria si pe variante:



SC Valuation Real Consulting SRL-D, CUI 33985315

cu sediul in Targoviste, str. dr. Dumitru Oprescu, bl.14, sc B, ap.34, inregistrata la Registrul Comertului sub
numarul 33985315, cont IBAN: RO41 RZBR 0000 0600 1743 5890 deschis la Banca Raiffeisen Bank, e-mail:
valuationconsulting@yahoo.com



Administrator, ec. Bobeica Victor Dragos, tel. 0729 707 547

Varianta A - tot spatiul la 5euro/mp, negociabil;

Varianta B - separat parter sau etaj I(etaj II) la 6euro/mp.

Spatiul se preteaza pentru policlinica, sedii firme, birouri, sala de comferinte, simpozioane.

- Spatiile comerciale in zona ultracentrala au un pret de oferta cuprins intre 5-8 euro/mp. Majoritatea spatiilor sunt amplasate la parterul blocurilor si au suprafete de aproximativ 100mp. Spatii tip casa ofertata spre inchiriere in zona ultracentrala nu au fost identificate.
- Spatii comerciale **adiacente** Parcului Mitropoliei si a Pletei Tricolorului sunt oferite spre inchiriere la un pret de oferta de 4-6 euro/mp/luna in functie de amplasament, forma spatiului, facilitati, deschidere, etc.

Conform informatiilor primite de la persoane locale ce activeaza in piata real estate, respectiv agentia imobiliara TerraImob, Evaluatori autorizati ANEVAR, spatiile comerciale din zona ceentrala si ultracentrala fezabile pentru spatii de birouri au o medie a chiriei de 4-5 euro/mp in functie de caracteristicile spatiului, facilitate, deschidere, etc. Chiria contractuala pentru spatii cu destinatie comerciala se situeaza in intervalul 4-8 euro/mp.

Desi in momentul de fata nu sunt multe spatii disponibile oferite pentru inchiriere, oferta poate sa apara de la acele persoane care au inchiriat un spatiu pe o perioada mai mare de timp si doresc sa vanda afacerea sau sa se relocheze.

Perioada de marketare in cazul unui spatiu devenit disponibil (pentru inchiriere) este de aproximativ trei luni, ceea ce se incadreaza intr-un termen normal de expunere pe piata.

In zona analizata insa, spatiile comerciale disponibile se inchiriaza rapid, de la cateva zile pana la doua saptamani din momentul in care devin libere. Exista si cazuri opuse, in care perioada de marketare a durat pana la 1 an; acest lucru a fost datorat faptului ca proprietarul a dorit obtinerea unei chiriei mai mari decat media pe piata, fara a accepta negocieri substantiale.

CEREREA

Majoritatea potentialilor cumparatori sunt societati comerciale ce doresc o proprietate in zona centrala fie pentru a o reinchiria sau pentru a desfasura o activitate generatoare de venit. Pentru zona analizata estimam o cerere solvabila din partea societatilor si persoanelor cu venituri mari, ce desfasoara activitati comerciale si doresc dezvoltarea portofoliului.

Cererea potentiala provine atat din partea clientilor din Targoviste, cat si clienti externi. Acestia isi propun sa patrunda pe piata locala, fie relocari ale unor clienti care deja opereaza pe piata damboviteana, fie clienti care acum ataca piata Targovistei pentru prima data.

Actualii chirTargoviste din zona Piata Unirii pot deveni o componenta a cererii prin incercarea de a-si asigura un spatiu mai vizibil sau de a redimensiona locatia actualului business.

ECHILIBRUL PIETEI

In momentul prezent estimam ca piata se afla intr-o stare de usor dezechilibru, in favoarea cererii, respectiv numarul de oferte fiind mare in raport cu cererea efectiva a pietei. Acest lucru este observabil tinand cont de media expunerii pe piata a spatiilor comrciale. Exista o



SC Valuation Real Consulting SRL-D, CUI 33985315

cu sediul in Targoviste, str. dr. Dumitru Oprescu, bl.14, sc B, ap.34, inregistrata la Registrul Comertului sub numarul 33985315, cont IBAN: RO41 RZBR 0000 0600 1743 5890 deschis la Banca Raiffeisen Bank, e-mail: valuationconsulting@yahoo.com



Administrator, ec. Bobeica Victor Dragos, tel. 0729 707 547

presiune de crestere a preturilor pentru chirii, insa actualele contracte sunt incheiate pentru o perioada de un an cu renegociere. Taxele aferente proprietatii cu impozitul, polita asigurare pica in sarcina proprietarului.

Asa cum este prezentat si mai sus, chiriile medii se situeaza intre 4 si 8 euro/mp util iar chiria obtinabila medie este **estimata in jurul valorii de 4,2 euro/mp**. Valoarea are la baza analiza privind nivelul chiriilor platibile si a ofertelor actuale corectate cu o marja de negociere de 15-20%.

De mentionat faptul ca aceasta chirie este obtinabila la data prezentului studiu de piata, ea fiind influentabila de mai multi factori.

Preturile de inchiriere pe metrul patrat util a spatiilor comerciale variaza in functie de:

Amplasament	Preturile cele mai ridicate sunt inregistrate la spatiile comerciale localizate in imobilele stradale, cu vizibilitate maxima, cu acces direct la zone importante de trafic si care beneficiaza de o forma, deschidere cat mai buna. Din analiza facuta putem spune ca diferenta dintre spatiile comerciale amplasate in planul II fata de cele situate ultracentral este de aproximativ 40%.
Marimea spatiului comercial	Marimea spatiului comercial este definitorie. Astfel cu cat suprafata este mai mica cu atat pretul pe metrul patrat creste. In cazul spatiilor comerciale de mici dimensiuni avem cele mai mici preturi per metrul patrat util.
Notorietatea zonei	Notorietatea de care spatiul comercial beneficiaza aduce clienti iar acest lucru genereaza vanzari mai mari. Astfel toate spatiile din zona B-dul Regele Carol I dispun de o notorietate crescuta comparativ cu strazile laterale / de acces catre aceasta zona.
Starea cladirilor	Cladirile ce fac parte din B-dul Regele Carol I sunt constructii vechi, avand o stare generala buna. Marea parte a acestora sunt monumente istorice, artera fiind una din cele mai importante puncte turistice din oras.
Facilitati si acces aprovizionare	Zona dispune de toate utilitatile edilitare, zona a fost modernizata in ultimii ani astfel putem spune ca acestea sunt de buna calitate. Accesul in zona este bun, aprovizionarea se poate face la orice ora. Drumul de acces are doua benzi pe sens, in zona sunt locuri suficiente de parcare.



5. CONCLUZIE FINALA

Studiul de piata efectuat in zona centrala are ca scop prezentarea informatiilor privind piata spatiilor comerciale si a nivelului chiriei.

La data intocmirii prezentului studiu de piata, s-a constatat ca oferta de spatii comerciale in zona este limitata, spatiile disponibile identificate fiind amplasate adiacent acesteia. Chiriile solicitate pentru acestea se incadreaza in intervalul 4 - 8 euro/mp/luna. In plus fata de acestea, spatiile cu destinatie de birou, situate la etajele superioare ale cladirilor sunt mai numeroase, cu chirii curpinse intre 3 - 4 euro/mp/luna.

In zona exista totusi spatii neinchiriate, cu suprafete generoase, pretabile atat desfasurarii de activitati comerciale, cat si pentru spatiu de birouri. Majoritatea acestora sunt spatii revendicate, aflate inca in litigiu.

Cererea potentiala provine atat din partea clientilor din Targoviste, cat si clienti externi. Acestia isi propun sa patrunda pe piata locala, fie relocari ale unor clienti care deja opereaza pe piata damboviteana, fie clienti care acum ataca piata Targovistei pentru prima data.

Perioada de expunere pe piata in cazul unui spatiu devenit disponibil (pentru inchiriere) variaza de la cateva zile pana la doua luni din momentul in care devin libere. Exista si situatii in care perioada de marketare a durat pana la 1 an; acest lucru a fost datorat faptului ca proprietarul a dorit obtinerea unei chirii mai mari decat media pe piata, fara a accepta negocieri substantiale.

Marja de negociere a chiriilor cerute variaza intr-un spectru foarte larg; exista proprietari care refuza total orice negociere si isi mentin nivelul chiriilor solicitate foarte sus, avand avantajul pozitiei spatiului si cererii foarte mari. Acestia sunt dispusi sa prelungeasca perioada de marketare pana la un an sau mai mult pentru a obtine chiria dorita. Pe de alta parte, exista spatii la care chiria s-a negociat la 35% din cea ceruta initial de proprietar. Ca si valoare medie, pe piata marja de negociere se situeaza in jurul valorii de 15%.

Atat analiza spatiilor prezentate cat si a informatiilor primite din partea persoanelor din zona s-a constatat ca media chiriei obtenabile in zona este de **4-5 euro/mp/luna** pentru locatii pretabile pentru spatii comerciale si de birouri – unitati bancare.



6. REFERINTE

Acest studiu a fost intocmit pe baza informatiilor colectate in urma unui studiu amanuntit precum si din materialele avute la dispozitie din surse publice si alte surse externe. In ceea ce priveste informatiile externe, am considerat ca sursele sunt sigure, prin urmare au fost folosite cu buna-credinta.

Cu toate acestea, Valuation Real Consulting nu isi asuma responsabilitatea pentru exactitatea si integralitatea acestora si nici pentru orice alte aspecte nedezvaluite care ar putea afecta concluziile trase. Valuation Real Consulting va colabora in eventualitatea in care i se solicita din partea beneficiarului informatii cu privire la mentiunile prezentate in studiul elaborat.

Totusi, in interpretarea informatiilor folosite, a trebuit sa ne bazam pe valabilitatea si exactitatea surselor de date si informatii disponibile.

Am fost extrem de atenti in elaborarea acestei prezentari. Opiniile exprimate in raport se bazeaza pe experienta noastra in piata imobiliara si functionarea acesteia, precum si pe perceptiile noastre asupra fortelor si factorilor care pot influenta piata in timp. Prin urmare, aceste optiuni reprezinta opinia noastra la data curenta, insa acestea pot face obiectul modificarii pe durata de viata a proiectului si dupa, pe masura ce noi informatii devin disponibile. Dezvoltatorul va utiliza aceste informatii pe propriul sau risc. Aceast scrisoare nu reprezinta o recomandare privind investitiile (avantaje si dezavantaje), ci o opinie indicativa care nu este obligatorie.

Conform practicii standard, confirmam ca acest studiu este confidential pentru partile carora le este adresat, dar este destinat utilizarii exclusive a acestora si numai in scopul pentru care a fost elaborat respectiv pentru stabilirea nivelului chiriei din Centrala din mun. Targoviste. Nu se accepta nicio responsabilitate fata de niciun tert in ceea ce priveste o parte sau intreg continutul raportului.

Opinia, in tot sau in parte, si orice trimitere la aceasta nu pot fi incluse in niciun document, prospect sau declaratie fara aprobarea in scris a formei si continutului in care apare. De asemenea, nu pot fi stocate sau reproduse, indiferent de mijloc (electronic sau altfel) fara acordul prealabil al Valuation Real Consulting.

Anumite ipoteze folosite cu privire la anumite parti din aceasta lucrare de cercetare, precum si definitiile utilizate si metodologia generala de cercetare sunt mentionate in text



7. ESTIMAREA VALORILOR – PROPRIETATI IMOBILIARE

7.1. PROCEDURA DE EVALUARE

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este **valoarea justa** asa cum a fost ea definita mai sus.

Pentru determinarea acestei valori au fost folosite urmatoarele:

- abordarea prin cost – evaluare teren prin metoda comparatiilor la care se adauga valoarea constructiilor prin metoda costului de inlocuire net;
- metoda comparatiilor – teren liber de constructii;
- metoda comparatiilor pentru mijloace de transport.

Prin aplicarea acestor metode si a tehnicilor aferente, s-au obtinut o serie de valori, care au fost interpretate de catre evaluator si prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea justa posibil obtenabila in zona respectiva si la data evaluarii.

7.2. ETAPE PARCURSE

Etapele care au stat la baza procesului de evaluare au fost:

- Documentarea, pe baza documentatiei puse la dispozitie de catre client;
- Stabilirea limitelor, ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- Selectarea tipurilor de valoare estimata in prezentul raport;
- Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

7.3. METODA COMPARATIILOR

Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea justa a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.



Analiza comparativa se poate realiza pe criterii cantitative – *analiza pe perechi de date* sau/si criterii calitative – *analiza comparatiilor relative*. In cazul de fata, date fiind natura si relevanta informatiilor de piata culese, s-a recurs la *analiza pe perechi de date*.

Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea rezultata in urma tranzactiilor cu imobile efectuate in zona.

Abordarea prin comparatia vanzarilor reprezinta o analiza prin care valoarea justa este estimata prin compararea proprietatii imobiliare cu proprietati similare care au fost recent vandute, sunt propuse pentru vanzare ori sunt contractate.

Aplicarea metodei a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare, site-uri web specializate si publicatii locale, care prezinta informatii privind oferte de proprietati imobiliare comparabile, in cazul nostru terenuri, in zona analizata.

7.4. METODA COSTULUI

Aceasta abordare este deosebit de utila in evaluarea unor constructii noi sau aproape noi si pentru acele proprietati ce nu se vand frecvent pe piata. Rezultatele pot fi folosite pentru comparatii cu rezultatele altor abordari ce se pot aplica.

Abordarea prin cost, cunoscuta si sub denumirea de metoda antreprenorului, este o metoda de evaluare acceptata pe plan international si prin care se stabileste valoarea unei proprietati pe baza costului de achizitionare al terenului si de construire a unei noi unitati, cu aceeasi utilitate (sau adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie/adaptare).

In cazul unei proprietati vechi, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea justa, se scad unele alocari (repartizari) pentru diferitele forme de depreciere cumulata (depreciere fizica, depreciere functionala sau tehnologica si depreciere economica sau externa), pentru a estima un pret care reflecta aproximativ valoarea justa

EVALUAREA CONSTRUCTIILOR – METODA COSTULUI DE INLOCUIRE

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

- determinarea costului de inlocuire brut, de “NOU”
- estimarea deprecierei cumulate;
- determinarea costului de inlocuire depreciat, prin scaderea deprecierei cumulate din costul de inlocuire, de “NOU”;

Determinarea costului de inlocuire de “Nou”:

In functie de costurile practicate pe piata libera a constructiilor, pentru destinatia functiunii constructiei (cladiri tip hale industriale si zona administrativa).



Costul de inlocuire: Reprezinta costul estimat pentru a construi la preturile curente de la data evaluarii un substitut din punct de vedere al utilitatii, folosind materiale, normative de constructii, arhitectura, planuri de calitate si manopera valabile la data evaluarii.

Aceasta valoare s-a stabilit pe baza documentatiei pusa la dispozitie de catre beneficiar si a inspectiei.

Deprecierea

Reprezinta pierderea de valoare fata de costul de inlocuire / reconstructie datorita unor cauze fizice, functionale sau externe. Teoretic, deprecierea poate incepe sa se acumuleze, de la finalizarea constructiei, chiar daca reprezinta "cea mai buna utilizare".

Deprecierea este de fapt diferenta intre costul de reconstructie sau de inlocuire a constructiei (cladirii) si valoarea ei de piata. Exista 5 tipuri de depreciere care pot afecta o cladire:

Uzura fizica recuperabila se estimeaza in cazul elementelor ce necesita reparatii la data evaluarii, cuantificandu-se prin costul de readucere a elementului analizat la starea normala.

Uzura fizica nerecuperabila se refera la elementele deteriorate fizic, care din diferite motive nu pot fi corectate in prezent – se aplica la diferenta dintre costul de inlocuire/ reconstructie si costul de eliminare a uzurii fizice recuperabile (se aplica pentru elemente cu viata scurta, respectiv pentru elemente cu viata lunga).

Neadekvarea functionala recuperabila reprezinta o pierdere in valoare datorita deficientelor de conceptie sau proiectare a cladirii, de schimbările in timp referitoare la aspectul cladirii, materialele sau standardele de constructii.

Neadekvarea functionala nerecuperabila in general se regaseste in supra- dimensionari, inadekvare de stil si/sau de instalatii, inclusiv facilitati tehnice.

Deprecierea externa (economica) poate fi temporara. Presupune diminuarea utilizarii unei cladiri datorita unor influente negative din mediul extern al cladirii; de obicei este nerecuperabila.

METODOLOGIE DE ESTIMARE A DEPRECIERII FIZICE

Coeficientii de depreciere in cazul uzurii fizice au fost calculati avand la baza **Ghidul cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din Grupa 1 – „Constructii” Indicativ P135-99, elaborat de Institutul National de Cercetare-Dezvoltare in constructii si Economia Constructiilor INCERC – Targoviste.**



Pasul urmat a avut in vedere starea tehnica a cladirilor astfel:

- **Foarte buna (FB):** situatie in care s-au efectuat la timp lucrari de intretinere, reparatii curente si reparatii capitale;
- **Buna (B)**– situatie in care s-au efectuat la timp reparatii de intretinere, in conditii acceptabile, fara reparatii capitale;
- **Fara imbunatatiri (FI)**– situatie in care s-au efectuat doar mici reparatii de intretinere, fara reparatii capitale si fara inlocuire a elementelor de tipul tamplariei, finisajelor, acoperisului, etc.

Ultimul pas de clasificare a avut in vedere urmatoarele medii de folosinta:

- **Nornal (N):** Conditii normale
- **Agresiv (A):** Medii cu umiditate, medii cu temperaturi inalte, coroziv normal;
- **Puternic agresiv (PA):** Medii combinate de umiditate, temperaturi inalte si / sau coroziv mediu;

Coeficientii de urzura fizica din ghid au fost aproximati in procente in functie de valoare de inlocuire a mijlocului fix la care se refera respectiv aprecierea unei uzuri fizice recuperabile.

<i>Grad de realizare</i>	
Pondere Structura	40%
Pondere Anvelopa	17%
Pondere Finisaje	25%
Pondere Instalatii	18%
Deteriorarea fizica structura	51%
Deteriorarea fizica anvelopa	19%
Deteriorarea fizica finisaje	64%
Deteriorarea fizica instalatii	45%
Total deteriorare fizica	47.6%

DETERMINAREA DEPRECIERII FUNCTIONALE

Deprecierea sau neadecvarea functionala in cazul imobilelor apartinand Consiliul Judetean Dambovita a a fost estimata in procente avand la baza urmatoarele principii si considerente:

- Depreciere 25% in cazul imobilelor ce **prezinta doar neadecvare functionala recuperabila.**

DETERMINAREA DEPRECIERII EXTERNE

Deprecierea externa are la baza urmatoarele principii:

Raportul cost constructie / pret vanzare in conditiile furnizarii unui imobil nou la pretul zilei comparat cu potentialul de re-vanzare al acestui imobil.

- Deprecierea externa poate fi rezultatul conditiilor de piata nefavorabile. Din pricina caracterului imobil, proprietatea sufera influente externe pe care, de obicei, proprietarul sau chiriasul nu le poate controla.



SC Valuation Real Consulting SRL-D, CUI 33985315

cu sediul in Targoviste, str. dr. Dumitru Oprescu, bl.14, sc B, ap.34, inregistrata la Registrul Comertului sub
numarul 33985315, cont IBAN: RO41 RZBR 0000 0600 1743 5890 deschis la Banca Raiffeisen Bank, e-mail:
valuationconsulting@yahoo.com



Administrator, ec. Bobeica Victor Dragos, tel. 0729 707 547

Nu am estimate coretii economice.



8. EVALUARE IMOBILE

8.1. METODA COSTULUI

Pentru estimarea valorii de piata a activului prin aceasta metoda, evaluatorul a apelat la informatiile provenite din ofertele la vanzare din zona. In cadrul analizei au fost alese 3 comparabile aflate pe piata, situate in zona industriala a municipiului Targoviste si s-au aplicat corectii in functie de amplasament, deschidere, caracteristici urbanistice.

Specificatiile terenurilor comparabile sunt:

Comparabila 1

Teren ultra central targoviste teren intravilan, destinatie rezidential, suprafata 1300 m patrati, deschidere 13-15m. strada justitiei, vis a vis de liceul enachita vacarescu. toate utilitatile. Pret Vanzare: 180

Comparabila 2

Vand Teren In Targoviste Centru

Vanzare teren intravilan, central, Targoviste

Terenul situat in zona centrala a orasului, in apropiere de Primarie, are o suprafata de 1000 mp cu o deschidere de 25 ml la drum asfaltat (str. Poet Grigore Alexandrescu). Acesta dispune de toate utilitatile (apa curenta, gaze, curent electric si canalizare) si are dubla deschidere (este pe colt).

Pretul de vanzare este de 200.000 euro, negociabil. Id titirez: 469111

o Utilitati

- o General: **Curent electric, Apa, Gaz, Canalizare**

Comparabila 3

Oferit de Agentie

Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata 360 m²

Terenul, cu o deschidere de 15 m la strada principala, este situat in Targoviste in zona Biserica Alba si are pe el toate utilitatile: gaze, curent, apa, canalizare. Are toate utilitatile trase fiindca pe acest teren a fost o casa care s-a demolat, ramanandu-i utilitatile. Este o pozitie excelenta, o zona linistita, pretul este decent, este momentul sa va faceti o casa.

Pret de vanzare 138 eur.

Criteriile de corectie aplicate sunt de mai multe tipuri si se refera la aspectele juridice ale proprietatii – eventuale restrictii legale, restrictii sau facilitati financiare, conditii de piata care au in vedere dinamica pietei, caracteristici ale proprietatii – amplasament, starea terenului, deschidere si raportul laturilor, conformarea cu Cea Mai Buna Utilizare a zonei.



SC Valuation Real Consulting SRL-D, CUI 33985315

cu sediul in Targoviste, str. dr. Dumitru Oprescu, bl.14, sc B, ap.34, inregistrata la Registrul Comertului sub numarul 33985315, cont IBAN: RO41 RZBR 0000 0600 1743 5890 deschis la Banca Raiffeisen Bank, e-mail: valuationconsulting@yahoo.com

Administrator, ec. Bobeica Victor Dragos, tel. 0729 707 547



S-a estimat o corectie de 15% tinand cont de comparabilele (oferte), corectia reprezentand marja de negociere, au fost exprimate corectiiprocentuale tinand cont de suprafata, drumul de acces si utilitatati.

Valoarea rezultata pentru teren considerat liber de constructii este prezentata in Anexa 2;

EVALUARE CONSTRUCTII- COST DE INLOCUIRE NET

Avand in vedere caracteristicile constructiei analizate, evaluarea s-a realizat prin aplicarea metodei costurilor segregate, avand ca baza lucrarea scrisa de Corneliu Schiopu - "Costuri de reconstructie - costuri de inlocuire" - "Cladiri industriale, comerciale si agricole; Constructii speciale" - 2010 si indici de actualizare.

Conform acestei lucrari, costurile sunt structurate intre cost materiale, cost manopera si cost transport materiale pentru fiecare tip de constructie in parte.

Evaluatorul a estimat pe baza inspectiiei gradul de uzura fizica, functionala si economica pentru constructiile situate in incinta din Targoviste.

- S-a estimat o deprecire fizica cuprinsa intre 49% pentru proprietatea analizata.

Abordarea prin cost este cel mai des folosita la evaluarea bunurilor relativ noi sau bunurilor specializate.

Costul de inlocuire brut reprezinta costul curent al unei proprietati noi, asemanatoare, care are cea mai apropiata utilitate echivalenta cu cea a proprietatii evaluate, in timp ce costul de reproducie reprezinta costul curent de constructie a unei copii identice a proprietatii evaluate, utilizand aceleasi sau aproape aceleasi materiale. In abordarea prin cost, evaluatorul compara proprietatea in cauza cu una care ar putea sa o inlocuiasca.

Exista mai multe metode de determinare a costului curent (de nou) al unei proprietati. Cele mai importante sunt metoda devizului, indexarea, si metoda cost - capacitate.

Sunt incluse toate costurile directe si indirecte.

In cazul bunurilor de evaluat, costurile pe care le vom considera sunt cele directe si anume costul de achizitie, indexat cu indici de actualizare.

Valoarea rezultata prin metoda costului este prezentata in tabelul de mai jos:

Calculul valorii prin cost

		euro	lei
1	Costul de Inlocuire Net al Constructiei C1	207,013.45	926,654.30
2	Costul de Inlocuire Net al Constructiei C2	1,272.22	5,694.85
3	Valoare teren	197,319.00	883,259.04
4=1+2+3	Valoare prin cost	405,604.67	1,815,608.19

Curs schimb valutar lei/euro 08.02.2016

4.4763



9. ESTIMAREA FINALA A VALORII

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in acest raport, au rezultat urmatoarele valori estimate pentru activul avaluat aflat in patrimoniul Consiliul Judetean Dambovita

Metode de evaluare	Abordarea prin metoda comparatiilor piata	Abordarea prin cost
Valoare in euro	391,239.38	405,604.67
Valoare in ron	1,751,304.81	1,815,608.19

Curs schimb valutar lei/euro 08.02.2016

4.4763

Valorile estimate nu tin cont de TVA sau alte taxe de vanzare.

Cursul de schimb euro/leu la data evaluarii este de 4.4763

Valuation Real Consulting

BOBEICA DRAGOS

Evaluator EPI

Membru Titular ANEVAR



Avand in vedere rezultatul obtinut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acesteia si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii, evaluatorul a estimat valoarea de piata pentru activul identificat conform inspectiei. Au fost gasite modificari intre situatia contabila si inspectii. Evaluatorul a luat in considerare cladirile conform situatiei juridice. Evaluatorul recomanda actualizarea listelor conform situatiei existente.

FUNDAMENTAREA CONCLUZIEI

Criteriile pentru estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt urmatoarele: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea Prin acest criteriu, se analizeaza cat de pertinenta este fiecare metoda in concordanta cu scopului si utilizarii evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei imobiliare. Desi estimarea finala a valorii este bazata pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finala nu este in mod necesar identica cu valoarea obtinuta prin metoda cea mai aplicabila.

Precizia Precizia unei evaluari este masurata de increderea in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile. Numarul de proprietati comparabile, numarul de corectii si corectiile absolute si nete, reflecta precizia relativa a unei anumite aplicatii a metodei. De regula, corectia totala neta este un indicator mai nesigur pentru precizie si nu se poate conta pe faptul ca impreciziile in corectiile pozitive si negative se compenseaza.

Cantitatea informatiilor Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii. In termeni statistici, intervalul de incredere in care va fi valoarea reala, va fi ingustat de informatiile suplimentare disponibile.



10. CONDITII SPECIALE

Serviciile furnizate de Valuation Real Consulting au fost efectuate in concordanta cu standardele de evaluare profesionala acreditate. Am actionat ca evaluator extern independent. Compensatia noastra nu a depins de concluziile asupra valorii opiniate. Am presupus, fara verificare, ca informatiile puse la dispozitia noastra sunt reale si precise. Toate fisierile, hartiile de lucru sau documentele produse in timpul operatiei vor fi proprietatea noastra. Vom retine aceste informatii timp de cel putin 6 luni.

Evaluarea noastra este valabila doar pentru scopul mentionat in prezentul raport. Raportul este invalid daca este folosit pentru alte scopuri decat cel mentionat in raport si/sau de alte persoane decat cele mentionate in prezentul raport. Ne rezervam dreptul de a include numele companiei dumneavoastra in lista noastra de clienti. Vom pastra, in conformitate cu legile in vigoare, confidentialitatea tuturor conversatiilor, documentelor furnizate si a raportului nostru. Aceste conditii pot fi modificate doar cu acordul scris al ambelor parti.

Conditii actuale de piata in opinia noastra sunt diferite de conditiile unei pietei normale in special datorita scaderii economice generale. Principala influenta negativa este lipsa lichiditatii pietei care creste substantial timpul de promovare si marketabilitate a oricarei proprietati aflate spre vanzare. Evaluările prezente si valorile estimate nu reprezinta o garantie asupra unei valori care s-ar putea obtine in urma unei vanzari, valoarea de vanzare putand fi considerabil mai mica decat valoarea justa estimata.

Valorile evaluate sunt valori estimate si ar trebui considerate ca „cea mai buna estimare” a unei valori obtinabile. Nu garantam ca valorile evaluate s-ar obtine in cazul unei vanzari desi toate calculele si estimarile folosite in prezentul raport au fost pregatite constiincios si sunt fundamentate de experienta si expertiza noastra in domeniul cercetarii si evaluarii imobiliare.

CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate si conditiile limitative specifice sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara ce face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Conform normelor ANEVAR suma ce revine drept plata pentru realizarea raportului de evaluare nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.



SC Valuation Real Consulting SRL-D, CUI 33985315

cu sediul in Targoviste, str. dr. Dumitru Oprescu, bl.14, sc B, ap.34, inregistrata la Registrul Comertului sub
numarul 33985315, cont IBAN: RO41 RZBR 0000 0600 1743 5890 deschis la Banca Raiffeisen Bank, e-mail:
valuationconsulting@yahoo.com



Administrator, ec. Bobeica Victor Dragos, tel. 0729 707 547

II. SUMAR ANEXE

Anexa 1 – Metoda comparatiei prin piata – teren;

Anexa 2 – Metoda costului de inlocuire;

Anexa 3 – Metoda comparatiei prin piata – case;

Anexa 5 – Fotografii;

Anexa 6 – Comparabile;



SC Valuation Real Consulting SRL-D, CUI 33985315

cu sediul in Targoviste, str. dr. Dumitru Oprescu, bl.14, sc B, ap.34, inregistrata la Registrul Comertului sub numarul 33985315, cont IBAN: RO41 RZBR 0000 0600 1743 5890 deschis la Banca Raiffeisen Bank, e-mail: valuationconsulting@yahoo.com



Administrator, ec. Bobeica Victor Dragos, tel. 0729 707 547

Anexa 1 - Metoda comparatiilor de piata -teren

Anexa 1 - Metoda comparatiilor de piata -teren

Nr. Crt.	Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:		Oferta de vanzare teren situat in zona centrala, in apropiere de Primarie, are o suprafata de 1000 mp cu o deschidere de 25 ml la drum asfaltat(str. Poet Grigore Alexandrescu).Acesta dispune de toate utilitatile si are dubla deschidere.	Oferta de vanzare teren ultra central Targoviste teren intravilan, destinatie rezidential, suprafata 1300 m patrati, deschidere 13-15m. strada justitiei, vis a vis de liceul enachita vacarescu, toate utilitatile	Oferta de vanzare teren cu deschidere de 15 m la strada principala, este situat in zona Biserica Alba si are pe el toate utilitatile. Pozitie excelenta, o zona linistita, pretul este decent.
	Suprafata (in mp):	1,241.00	1,000.00	1,800.00	360.00
	Euro per mp:	159.10 €	200.0 €	180.0 €	138.0 €
	Marja de negociere (in %)		-20%	-20%	-20%
	Pret corectat (Euro/mp)		159 €	144 €	110 €
	Link:		http://www.multecase.ro/vanzare-teren-central-targoviste-dambovita_i7945638	http://www.imobiliare24.ro/vand-teren-in-targoviste-centru-365070	http://olx.ro/oferta/360-mp-teren-in-targoviste-zona-biserica-alba-IDGSeX.html#f97b9bef93
1	Drepturi de proprietate transmise	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		159 €	144 €	110 €
2	Conditii de finantare	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		159 €	144 €	110 €
3	Conditii de vanzare	Conditii normale	Conditii normale	Conditii normale	Conditii normale
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		159 €	144 €	110 €

**SC Valuation Real Consulting SRL-D, CUI 33985315**

cu sediul in Targoviste, str. dr. Dumitru Oprescu, bl.14, sc B, ap.34, inregistrata la Registrul Comertului sub
 numarul 33985315, cont IBAN: RO41 RZBR 0000 0600 1743 5890 deschis la Banca Raiffeisen Bank, e-mail:
valuationconsulting@yahoo.com



Administrator, ec. Bobeica Victor Dragos, tel. 0729 707 547

4	Conditii de piata	Februarie 2016	Februarie 2016	Februarie 2016	Februarie 2016
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		159 €	144 €	110 €
5	Alte conditii pentru				
	5.1 Localizare	Central, B-dul Regele Carol	Central, zona Primarie	Central, Str. Justitie	Median, zona Biserica Alba
	in %		0%	5%	15%
	in €		0 €	7 €	17 €
	5.2 Categorie	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	5.3 Destinatie	Curti- constructii	Curti-constructii	Curti-constructii	Curti-constructii
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	5.4 Cea mai buna utilizare	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	5.5 Urbanism				
	CUT	0.48	n/a	n/a	1.00
	POT	15%	n/a	30%	30%
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	5.6 Documentatie urbanistica				
	Cerificat de urbanism	-	Nu	Nu	Nu
	PUZ/PUD	-	Nu	Nu	Nu
	Autorizatie de construire	-	Nu	Nu	Nu
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	5.7 Drum de acces	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada Asfaltata
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €



SC Valuation Real Consulting SRL-D, CUI 33985315

cu sediul in Targoviste, str. dr. Dumitru Oprescu, bl.14, sc B, ap.34, inregistrata la Registrul Comertului sub
numarul 33985315, cont IBAN: RO41 RZBR 0000 0600 1743 5890 deschis la Banca Raiffeisen Bank, e-mail:
valuationconsulting@yahoo.com



Administrator, ec. Bobeica Victor Dragos, tel. 0729 707 547

5.8 Utilitati disponibile

Curent	Da	Da	Da	Da
Apa curenta	Da	Da	Da	Da
Canalizare	Da	Da	Da	Da
Gaze	Da	Da	Da	Da
in %		0%	0%	0%
in €		0 €	0 €	0 €

5.9 Caracteristici fizice

Dubla deschidere

Topografie	Plat	Plat	Plat	Plat
Forma	Neregulata	Dreptunghilar	Dreptunghilar	Dreptunghilar
Deschidere (l)	37.13	25	13	15
Lungime (L)	33	40	138	24
Raportul laturilor	1 11/100	63/100	9/100	63/100
Suprafata teren (mp)	1,241.00	1,000.00	1,800.00	360.00
in %		0%	15%	25%
in €		0 €	22 €	28 €

Total corectii alte conditii	0 €	29 €	44 €
Pret corectat (Euro/mp)	159 €	173 €	155 €

Corectie totala neta		-40.9 €	-7.2 €	16.6 €
Corectie totala neta (% din pret vanz)		-20.45%	-4.00%	12.00%
Corectie totala bruta		0.0 €	28.8 €	44.2 €
Corectie totala bruta (% din pret vanz)		0.00%	16.00%	32.00%
Pret corectat (euro/mp)	159 €	159 €	173 €	155 €

	Euro	Ron
Valoare finala (euro/mp)	159 €	712
Valoare absoluta (euro)	197,319 €	883,259

Curs schimb valutar lei/euro 08.02.2016

4.4763



SC Valuation Real Consulting SRL-D, CUI 33985315

cu sediul in Targoviste, str. dr. Dumitru Oprescu, bl.14, sc B, ap.34, inregistrata la Registrul Comertului sub
numarul 33985315, cont IBAN: RO41 RZBR 0000 0600 1743 5890 deschis la Banca Raiffeisen Bank, e-mail:
valuationconsulting@yahoo.com



Administrator, ec. Bobeica Victor Dragos, tel. 0729 707 547

Anexa 2 - Abordarea prin cost

Calcul	Descriere	UM	Constructie C1		Constructie Anexa C2	
			Euro	Lei	Euro	Lei
			Valoare C1	Valoare C1	Valoare Anexa C2	Valoare Anexa C2
1	Suprafata construita estimata	mp	508	508	18	18
2	Cost unitar conform fisa cost	euro/mp	2,456	10,992	108	484
3	TVA	%	24%	24%	24%	24%
4=2*(1-3)	Cost unitar per mp construit fara TVA	euro/mp	1,980	8,864	87	391
5	Profit dezvoltator	%	10%	10%	0%	0%
6=4*(1+5)	Cost per mp rezultat	euro/mp	2,178	9,751	87	391
	Grad rams de realizare	%	52.4%	52.4%	0.0%	0.0%
7=1*6	Cost de Inlocuire Brut (CIB)	euro	527,003	2,359,024	1,571	7,031
Calculul corectiilor						
8	Depreciere fizica	%	47.6%	47.6%	19.0%	19.0%
9=8*7	Valoarea corectie	euro	250,985	1,123,485	298	1,336
10	Depreciere functionala	%	25.0%	25.0%	0.0%	0.0%
11=10*(7-9)	Valoarea corectie	euro	69,004	308,885	-	-
12	Depreciere externa	%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
13=12*(7-9-11)	Valoarea corectie	euro	-	-	-	-
14	Total Depreciere	%	60.7%	60.7%	19.0%	19.0%
15=9+11+13	Valoarea corectii	euro	319,990	1,432,370	298	1,336
16=7-15	Costul de Inlocuire Net al Constructiei	euro	207,013	926,654	1,272	5,695

Calculul valorii prin cost

		euro	lei
1	Costul de Inlocuire Net al Constructiei C1	207,013.45	926,654.30
2	Costul de Inlocuire Net al Constructiei C2	1,272.22	5,694.85
3	Valoare teren	197,319.00	883,259.04
4=1+2+3	Valoare prin cost	405,604.67	1,815,608.19

Curs schimb valutar lei/euro 08.02.2016

4.4763

Grad de realizare	
Pondere Structura	40%
Pondere Anvelopa	17%
Pondere Finisaje	25%
Pondere Instalatii	18%
Deteriorarea fizica structura	51%
Deteriorarea fizica anvelopa	19%
Deteriorarea fizica finisaje	64%
Deteriorarea fizica instalatii	45%
Total deteriorare fizica	47.6%



SC Valuation Real Consulting SRL-D, CUI 33985315

cu sediul in Targoviste, str. dr. Dumitru Oprescu, bl.14, sc B, ap.34, inregistrata la Registrul Comertului sub
numarul 33985315, cont IBAN: RO41 RZBR 0000 0600 1743 5890 deschis la Banca Raiffeisen Bank, e-mail:
valuationconsulting@yahoo.com



Administrator, ec. Bobeica Victor Dragos, tel. 0729 707 547

Anexa 4 - Metoda comparatiei directe

Nr. Crt.	Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:				
	Suprafata utila totala (in mp):	431.80	611.00	300.90	240.00
	Suprafata desfasurata (in mp):	508.00	667.00	354.00	288.00
	Suprafata teren (in mp):	1,241.00	800.00	600.00	800.00
	Pret in euro:	391,239 €	300,000 €	220,000 €	159,000 €
	Pret in euro.mp per sd:		450 €	621 €	552 €
	Marja de negociere (in %)		-10%	-10%	-10%
	Pret corectat (Euro/mp)		405 €	559 €	497 €
1	Drepturi de proprietate transmise	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		405 €	559 €	497 €
2	Conditii de finantare	Fara	Fara	Fara	Fara
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		405 €	559 €	497 €
3	Conditii de vanzare	Normale	Normale	Normale	Normale
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		405 €	559 €	497 €
4	Conditii de piata	Februarie 2016ara	similar	similar	similar
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		405 €	559 €	497 €
5	Alte conditii pentru				
	5.1 Localizare	B-dul Carol	Central Pitesti	CentralTargoviste	la 50 m de B-dul Carol
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	5.2 Suprafata teren (mp)	1,241.00	800.00	600.00	800.00
	<i>Diferenta (mp)</i>		441.00	641.00	441.00
	in %		10%	15%	10%
	in €		40 €	84 €	50 €
	5.3 Anul constructiei	1938	similar	mai favorabil	mai favorabil
	in %		0%	-10%	-10%



SC Valuation Real Consulting SRL-D, CUI 33985315

cu sediul in Targoviste, str. dr. Dumitru Oprescu, bl.14, sc B, ap.34, inregistrata la Registrul Comertului sub
numarul 33985315, cont IBAN: RO41 RZBR 0000 0600 1743 5890 deschis la Banca Raiffeisen Bank, e-mail:
valuationconsulting@yahoo.com



Administrator, ec. Bobeica Victor Dragos, tel. 0729 707 547

in €		0 €	-56 €	-50 €
5.4 Tipul constructiei	S+P+M	S+P+M	D+P+E+M	S+P+E
in %		0%	0%	0%
in €		0 €	0 €	0 €
5.5 Compartimentare	Decomandata	Decomandata	Decomandata	Decomandata
in %		0%	0%	0%
in €		0 €	0 €	0 €
5.6 Destinatie	Comerciala	Comerciala	Comerciala	Rezidentiala
in %		0%	0%	10%
in €		0 €	0 €	50 €
5.7 Drum de acces	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata
in %		0%	0%	0%
in €		0 €	0 €	0 €
5.8 Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
in %		0%	0%	0%
in €		0 €	0 €	0 €
5.9 Suprafata desfasurata totala (mp)	508.00	667.00	354.00	288.00
<i>Diferenta (mp)</i>		-159	154	220
<i>Valoare euro/mp (CIN)</i>		405	405	405
in %		10%	15%	15%
in €		371 €	84 €	75 €
5.10 Finisaje	Superioare, anii 30	Superioare, anii 30	Medii	Medii
in %		0%	25%	25%
in €		0 €	140 €	124 €
5.11 Anexe(foisar, piscina, etc)	Anexa	Fara	Curte amenajata	Curte amenajata
in %		2%	0%	0%
in €		8 €	0 €	0 €
5.12 Altele	Cladire monument	Da	Nu	Nu
in %		0%	5%	5%
in €		0 €	28 €	25 €
5.13 Costuri de finalizare (din CIN)	Da	Fara	Fara	Fara
in %		0.0%	0.0%	0.0%
in €		0 €	0 €	0 €
Total corectie absoluta		419 €	280 €	273 €
Pret corectat (Euro/mp)		824 €	839 €	770 €

Corectie totala neta		374 €	218 €	218 €
Corectie totala neta (% din pret vanz)		0.12%	0.10%	0.14%
Corectie totala bruta		419 €	392 €	373 €
Corectie totala bruta (% din pret vanz)		0.14%	0.18%	0.23%



SC Valuation Real Consulting SRL-D, CUI 33985315

cu sediul in Targoviste, str. dr. Dumitru Oprescu, bl.14, sc B, ap.34, inregistrata la Registrul Comertului sub
numarul 33985315, cont IBAN: RO41 RZBR 0000 0600 1743 5890 deschis la Banca Raiffeisen Bank, e-mail:
valuationconsulting@yahoo.com



Administrator, ec. Bobeica Victor Dragos, tel. 0729 707 547

Pret corectat (euro/mp)	770 €	824 €	839 €	770 €
-------------------------	-------	-------	-------	-------

	Euro	Ron
Valoare finala (rotunjita)	391,239 €	1,751,305
Valoarea per mp util	906 €	4,056
Valoarea per mp construit	770 €	3,447

Curs de schimb ron/euro pentru 08.02.2016

4.4763



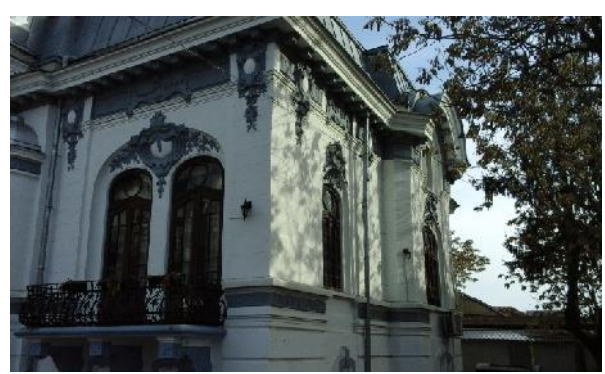
SC Valuation Real Consulting SRL-D, CUI 33985315

cu sediul in Targoviste, str. dr. Dumitru Oprescu, bl.14, sc B, ap.34, inregistrata la Registrul Comertului sub
numarul 33985315, cont IBAN: RO41 RZBR 0000 0600 1743 5890 deschis la Banca Raiffeisen Bank, e-mail:
valuationconsulting@yahoo.com



Administrator, ec. Bobeica Victor Dragos, tel. 0729 707 547

Fotografii





SC Valuation Real Consulting SRL-D, CUI 33985315

cu sediul in Targoviste, str. dr. Dumitru Oprescu, bl.14, sc B, ap.34, inregistrata la Registrul Comertului sub
numarul 33985315, cont IBAN: RO41 RZBR 0000 0600 1743 5890 deschis la Banca Raiffeisen Bank, e-mail:
valuationconsulting@yahoo.com



Administrator, ec. Bobeica Victor Dragos, tel. 0729 707 547





SC Valuation Real Consulting SRL-D, CUI 33985315

cu sediul in Targoviste, str. dr. Dumitru Oprescu, bl.14, sc B, ap.34, inregistrata la Registrul Comertului sub
numarul 33985315, cont IBAN: RO41 RZBR 0000 0600 1743 5890 deschis la Banca Raiffeisen Bank, e-mail:
valuationconsulting@yahoo.com



Administrator, ec. Bobeica Victor Dragos, tel. 0729 707 547



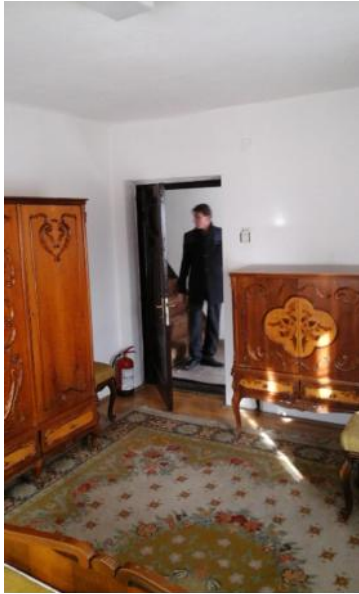


SC Valuation Real Consulting SRL-D, CUI 33985315

cu sediul in Targoviste, str. dr. Dumitru Oprescu, bl.14, sc B, ap.34, inregistrata la Registrul Comertului sub
numarul 33985315, cont IBAN: RO41 RZBR 0000 0600 1743 5890 deschis la Banca Raiffeisen Bank, e-mail:
valuationconsulting@yahoo.com



Administrator, ec. Bobeica Victor Dragos, tel. 0729 707 547



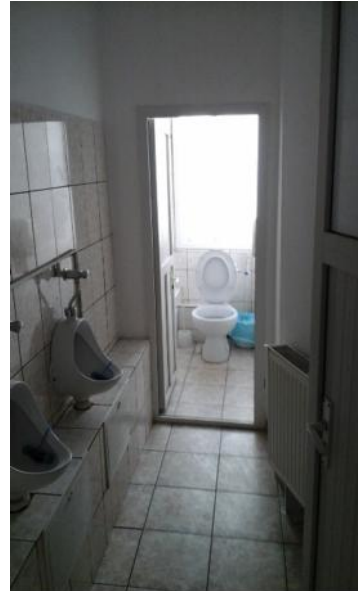


SC Valuation Real Consulting SRL-D, CUI 33985315

cu sediul in Targoviste, str. dr. Dumitru Oprescu, bl.14, sc B, ap.34, inregistrata la Registrul Comertului sub
numarul 33985315, cont IBAN: RO41 RZBR 0000 0600 1743 5890 deschis la Banca Raiffeisen Bank, e-mail:
valuationconsulting@yahoo.com



Administrator, ec. Bobeica Victor Dragos, tel. 0729 707 547





SC Valuation Real Consulting SRL-D, CUI 33985315

cu sediul in Targoviste, str. dr. Dumitru Oprescu, bl.14, sc B, ap.34, inregistrata la Registrul Comertului sub
numarul 33985315, cont IBAN: RO41 RZBR 0000 0600 1743 5890 deschis la Banca Raiffeisen Bank, e-mail:
valuationconsulting@yahoo.com



Administrator, ec. Bobeica Victor Dragos, tel. 0729 707 547



Camera tehnica(3 CT – murale)



Foto ANEXA C2



SC Valuation Real Consulting SRL-D, CUI 33985315

cu sediul in Targoviste, str. dr. Dumitru Oprescu, bl.14, sc B, ap.34, inregistrata la Registrul Comertului sub
numarul 33985315, cont IBAN: RO41 RZBR 0000 0600 1743 5890 deschis la Banca Raiffeisen Bank, e-mail:
valuationconsulting@yahoo.com

Administrator, ec. Bobeica Victor Dragos, tel. 0729 707 547



ANUNTURI TERNURI

Comparabila 1

www.multecase.ro/vanzare-teren-central-targoviste-dambovita_i7945638

Pret Min: Pret Max:
SEARCH

ALL 50% CFF

260,00 €

59,50 €
~~440,00 €~~

Anunturi Imobiliare

Vanzare Teren Central Targoviste , 180 €

18 Ianuarie 2016

SALE

Pret Vanzare: 180 €

Telefon: 0723565969

Teren ultra central targoviste teren intravilan, destinatie rezidential, suprafata 1300 m patati, deschidere 13-15m, strada justitiei de liceul enachita vacarescu, toate utilitatile.

		500 €/luna		39.500 €		64.500 €
--	--	-------------------	--	-----------------	--	-----------------

ADAUGATI PROPRIETATEA GRATUIT

BOOKRENTSTAY

http://www.multecase.ro/vanzare-teren-central-targoviste-dambovita_i7945638

Comparabila 2



SC Valuation Real Consulting SRL-D, CUI 33985315

cu sediul in Targoviste, str. dr. Dumitru Oprescu, bl.14, sc B, ap.34, inregistrata la Registrul Comertului sub numarul 33985315, cont IBAN: RO41 RZBR 0000 0600 1743 5890 deschis la Banca Raiffeisen Bank, e-mail: valuationconsulting@yahoo.com



Administrator, ec. Bobeica Victor Dragos, tel. 0729 707 547

The screenshot shows a web browser window with the URL www.imobiliare24.ro/vand-teren-in-targoviste-centru-365070. The page features a navigation menu on the left with categories like 'Prima pagina', 'Adauga anunt', and 'Contactati-ne'. A sidebar lists various Romanian cities. The main content area displays a real estate advertisement for a plot of land in Targoviste, including details about the plot size, location, and price.

<http://www.imobiliare24.ro/vand-teren-in-targoviste-centru-365070>

Comparabila 3

The screenshot shows a web browser window with the URL olx.ro/oferta/360-mp-teren-in-targoviste-zona-biserica-alba-IDGSeX.html#f97b9bef93. The page features a purple header with the OLX logo and a navigation bar. The main content area displays a real estate advertisement for a plot of land in Targoviste, including details about the plot size, location, and price. A sidebar on the left shows a search bar and a '3,4 milioane' badge. The right sidebar contains a '138 €' price tag and a 'Trimite mesaj' button.

<http://olx.ro/oferta/360-mp-teren-in-targoviste-zona-biserica-alba-IDGSeX.html#f97b9bef93>



SC Valuation Real Consulting SRL-D, CUI 33985315

cu sediul in Targoviste, str. dr. Dumitru Oprescu, bl.14, sc B, ap.34, inregistrata la Registrul Comertului sub
numarul 33985315, cont IBAN: RO41 RZBR 0000 0600 1743 5890 deschis la Banca Raiffeisen Bank, e-mail:
valuationconsulting@yahoo.com

Administrator, ec. Bobeica Victor Dragos, tel. 0729 707 547



COMPARABILE CHIRII

Comparabila 1

2 CAMERE
Incepand de la
26.300 €
tva inclus
finisate la cheie

Inchiriere Casa/Vila Centru
Targoviste
4 cam. 500 Euro, 130 MP, 1 etaj 500 MP

500 EUR
Targoviste Cod: 670634

SHARE FAVORITE

TRIMITI E-MAIL

titirez.ro

GALAXY IMOB
Grupul Imobiliar

GLX45 Maria Pastin

<https://www.titirez.ro/inchirieri-case-vile/targoviste/centru/casavila-de-inchiriat-4-camere-galaxy-imb-grup-edgq>



SC Valuation Real Consulting SRL-D, CUI 33985315

cu sediul in Targoviste, str. dr. Dumitru Oprescu, bl.14, sc B, ap.34, inregistrata la Registrul Comertului sub numarul 33985315, cont IBAN: RO41 RZBR 0000 0600 1743 5890 deschis la Banca Raiffeisen Bank, e-mail: valuationconsulting@yahoo.com



Administrator, ec. Bobeica Victor Dragos, tel. 0729 707 547

Comparabila 2

URL: <http://olx.ro/oferta/spatiu-putru-firme-in-targoviste-judet-dambovita-IDvCo8.html#06b052002f>

Spatiu pentru firme in targoviste judet dambovita
Targovista, judet Dambovita | Adaugat La 09:30, 6 februarie 2018, Numar anunt 7774084

5 €

Începe-ți propria afacere!
Ia un împrumut săptămânal sau lunar
cu sume între 500 și 10.000 de lei!

Trimitte mesaj
0729 XXX XXXX (nume telefon)
Căutați pe OLX
Căutați pe OLX

Targovista, judet Dambovita
[Vezi pe harta](#)

cu miinu andrei
De la sfârșit apr 2013
[Anunțurile utilizatorului](#)

Salveaza ca favorit
Trasorob
Maretea
Modifica

Ofertă de: **Agentie** Vânzare/inchiriere **Inchiriere**

Suprafata: 500 m²

Ma oferim spre inchiriere imobil de lux, nou, din cartierul Pleștoara învecinat cu fabrica Lindab. Spatiul are P+2+M cu amplasarea de 200mp și terenul curte pentru 8 locuri de parcare. Configuratia spatiaului este precum in desenele, parterul are 100mp, iar etajul 1 și 2 care 100mp fiecare. In aceasta nu este compartimentata, Pardoseala are gresie la parter iar la etaje este parchet. Pe fiecare nivel exista 2 bai. In primul etaj exista o camera de baie si o camera de baie si o camera de baie.

<http://olx.ro/oferta/spatiu-putru-firme-in-targoviste-judet-dambovita-IDvCo8.html#06b052002f>

COMPARABILE IMOBIL

Comparabila 1

URL: olx.ro/oferta/casa-pitesti-zona-centrala-800-mp-monument-istoric-clasa-b-ID3bk03.html#174266c882

Casa Pitesti zona centrala, 800 mp monument istoric clasa B
Pitesti, judet Arges | Adaugat La 10:22, 10 februarie 2018, Numar anunt 47030500

300 000 €

Începe-ți propria afacere!
Ia un împrumut săptămânal sau lunar
cu sume între 500 și 10.000 de lei!

0729 XXX XXXX (nume telefon)

Pitesti, judet Arges
[Vezi pe harta](#)

Terra Nova Imobiliario
De la sfârșit dec 2013
[Anunțurile utilizatorului](#)

Salveaza ca favorit
Trasorob
Maretea
Modifica

Ofertă de: **Agentie** Camere: **4 sau mai multe**

Suprafata: 800 m² Luxuina mobilara / utilitata: **Nesurbita / nou/lata**

Casa de patrimoniu stil eclectic cu elemente baroca, constructia 1901, renovata in totalitate, zona centrala, pretabila restaurant, hotel de lux cu circuit inchis, locuinta- 10 camere cu bai proprii, sala evenimente si lobby grupuri sanitare, birouri, etc. Structura: lezi, parter invarcanda. Suprafata totala teren 800 mp, suprafata construita -887 mp.

LUXURY GIFTS.RO
V-Day
Alege cadouri din



SC Valuation Real Consulting SRL-D, CUI 33985315

cu sediul in Targoviste, str. dr. Dumitru Oprescu, bl.14, sc B, ap.34, inregistrata la Registrul Comertului sub
numarul 33985315, cont IBAN: RO41 RZBR 0000 0600 1743 5890 deschis la Banca Raiffeisen Bank, e-mail:
valuationconsulting@yahoo.com



Administrator, ec. Bobeica Victor Dragos, tel. 0729 707 547

<http://olx.ro/oferta/casa-pitesti-zona-centrala-800-mp-monument-istoric-clasa-b-ID3bkO3.html#174266c882>

Comparabila 2

Vila superba centrala
Județul Jamborec | Adăugați la 14.13.5 kilometre 7010, Număr anunț: 48344205

220 000 €
negociabil

Incepe-ți propria afacere!
la un împrumut săptămânal sau lunar
cu sume între 500 și 10.000 de lei!

Trimitte mesaj

07XX XXX XXX Anula telefon

Targoviste, Județul Dambovitza
Vezi pe harta

Viorel Vuille
+4 0767 586 421
Anula telefon

Salveaza ca favorit
Trimitte
Modifica
Inapoi

Clienți de: **Proprietar** Camere: **4 sau mai multe**

Suprafata: **354 m²** Locuinta mobila / utilata: **Parțial**

Vila in centrul I Regovitelor, an constructie 2004 - 800 mp teren 104 constructii, 15/ mp asfaltata la col, dimensiuni 18 mp, dimensiuni parter: cistă, marșarș, b. camera, 2 dol. 7 bucatarie, scara (palete) la fiecare etaj, arșină deșeurilor, camera 380 V, scara din lemn în interior și 3 pași de scara exterior, câștigă solarizată, spațiu bratară, paraj la demisol, paraj de zăpez. Prețuri sacu fermă, polimerizat, vitreg, veșnică, paraj de zăpez.

LUXURY GIFTS.ro
Spune-i:
I You

<http://olx.ro/oferta/vila-superba-centrala-ID3gQyP.html#13b254420c>

Comparabila 3

Vila Targoviste 5 camere, 240 mp.
Targoviste, județul Dambovitza | Adăugați la 10.03.19 kilometre 2010, Număr anunț: 48610847

159 000 €
negociabil

Incepe-ți propria afacere!
la un împrumut săptămânal sau lunar
cu sume între 500 și 10.000 de lei!

Trimitte mesaj

07XX XXX XXX Anula telefon

Targoviste, Județul Dambovitza
Vezi pe harta

Pop
Pe site din noi 2012
Anula telefon

Salveaza ca favorit
Trimitte
Modifica
Inapoi

Clienți de: **Proprietar** Camere: **4 sau mai multe**

Suprafata: **240 m²** Locuinta mobila / utilata: **Complet**

TARGOVISTE bui. Carol I (Aleea Tinerdănilor), 3+P+1, garaj, toate utilitățile, localitate superă, în spatele la Teatrul Bulandica, suprafața utilă 240 mp, suprafața curte 200 mp, 5 camere, la cheie unicat. Preț NFRONCIAR. Proprietar

LUXURY GIFTS.ro
Spune-i:
I You

<http://olx.ro/oferta/vila-targoviste-5-camere-240-mp-ID3nrG3.html#5516da4915>



SC Valuation Real Consulting SRL-D, CUI 33985315

cu sediul in Targoviste, str. dr. Dumitru Oprescu, bl.14, sc B, ap.34, inregistrata la Registrul Comertului sub
numarul 33985315, cont IBAN: RO41 RZBR 0000 0600 1743 5890 deschis la Banca Raiffeisen Bank, e-mail:
valuationconsulting@yahoo.com



Administrator, ec. Bobeica Victor Dragos, tel. 0729 707 547
