

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. 5 /2018

privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unui spațiu cu destinația de depozit pesticide, aflat în domeniul privat al Județului Vaslui și în administrarea Consiliului Județean Vaslui

având în vedere:

- expunerea de motive a președintelui Consiliului Județean Vaslui prin care se propune aprobarea închirierii unui spațiu cu destinația de depozit pesticide, proprietate privată a Județului Vaslui și în administrarea Consiliului Județean Vaslui;

- referatul Direcției Tehnice nr. 9476/04.07.2018;

- referatul de oportunitate nr. 9567/05.07.2018;

- Hotărârea Consiliului Județean nr. 177/09.09.2016 privind aprobarea Regulamentului și a Contractului- cadru de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public sau privat al Județului Vaslui, aflate în administrarea Consiliului Județean Vaslui;

în conformitate cu prevederile:

- art.14, 15 și 16 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 91 alin.(1), lit.c) și alin. (4) lit. a) și ale art.123 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

în temeiul art.97 alin. (1) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Județean Vaslui;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1.-(1) Se aprobă închirierea, prin licitație publică, a unui spațiu cu destinația de depozit pesticide, aflat în domeniul privat al Județului Vaslui și în administrarea Consiliului Județean Vaslui, având datele de identificare prevăzute în anexa nr. 1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Închirierea se va face pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire prin act adițional.

(3) Prețul de pornire al licitației este de 504,58 lei/ lună.

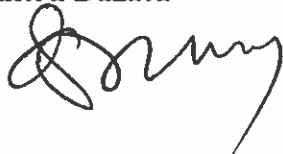
Art.2. - Se aprobă Referatul de oportunitate și Caietul de sarcini pentru organizarea licitației în vederea închirierii spațiului prevăzut la art.1, conform anexelor nr. 2 și 3 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. - Se mandatează președintele Consiliului Județean Vaslui să semneze contractul de închiriere în forma prevăzută în anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Județean nr. 177/09.09.2016 privind aprobarea Regulamentului și a Contractului- cadru de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public sau privat al județului Vaslui, aflate în administrarea Consiliului Județean Vaslui.

Art. 4. - Suma încasată din închirierea imobilului prevăzut la art. 1 se face venit la bugetul Județului Vaslui.

Art.5. - Prezentul act administrativ se va comunica Instituției Prefectului – Județul Vaslui și Direcției Tehnice din cadrul aparatului de specialitate al consiliului județean în vederea aducerii la îndeplinire.

**PREȘEDINTE,
Dumitru Buzatu**



Vaslui, ___ iulie 2018

Avizat pentru legalitate

Secretarul județului Vaslui

Diana-Elena Ursulescu

DIRECȚIA ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ

Am luat la cunoștință de acest înscris oficial
și îmi asum responsabilitatea asupra legalității.

Director executiv

Adriana-Manuela Huides



DIRECȚIA TEHNICĂ

Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
corectitudinea și legalitatea întocmirii acestui înscris oficial.

Director executiv ,

Mariana Vieru



DATELE DE IDENTIFICARE

Ale spațiului cu destinația de depozit pesticide aflat în domeniul privat al Județului Vaslui și în administrarea Consiliului Județean Vaslui

Nr. crt.	Locul unde se află spațiile	Categoria suprafețelor	Persoana juridică care deține spațiile	Caracteristicile tehnice ale spațiilor
0	1	2	3	4
1	Municipiul Vaslui, Str.General Ion Rășcanu, nr. 2B	Depozit pesticide	Județul Vaslui Consiliul județean Vaslui	- Suprafață utilă -50,17 m.p. - Rampă de încărcare betonată – 19,75 m.p. Total suprafață – 69,92 m.p.

Direcția Tehnică

*Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea,
corectitudinea și legalitatea întocmirii acestui înscris oficial*

Director Executiv,
Vieru Mariana





ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
CONSILIUL JUDEȚEAN



Str. Ștefan cel Mare, nr. 79, Vaslui, cod 730168,
tel: 40-0235-361089, fax: 40-0235-361091, web: www.cjvs.ro,
e-mail: cjvaslui@consiliu.vaslui.ro, consiliu@consiliu.vaslui.ro

DIRECȚIA TEHNICĂ

Nr. 9564/05-07-2018

Anexa nr. 2

La Hotărârea Nr...../2018

Se aprobă, / Nu se aprobă,

PREȘEDINTE,

Dumitru Buzatu

REFERAT DE OPORTUNITATE

privind închirierea, prin licitație publică, a unui spațiu cu destinația de depozit pesticide, aflat în domeniul privat al Județului Vaslui și în administrarea Consiliului Județean Vaslui

1. Descrierea bunului care urmează a fi închiriat.

Spațiile propuse pentru închiriere se află în domeniul privat al Județului Vaslui și în administrarea Consiliului Județean Vaslui.

Nr. crt.	Locul unde se află spațiile	Categoria suprafețelor	Persoana juridică care deține spațiile	Caracteristicile tehnice ale spațiilor	Tarif minim acceptat / lună
0	1	2	3	4	5
1	Municipiul Vaslui, Str.General Ion Rășcanu, nr. 2B	Depozit pesticide	Județul Vaslui Consiliul Județean Vaslui	- Suprafață utilă -50,17 m.p. - Rampă de încărcare betonată – 19,75 m.p. Total suprafață – 69,92 m.p.	504,58 lei/lună

2. Motivele de ordin economic și social, care justifică închirierea spațiului.

Având în vedere faptul că la licitațiile publice organizate de Consiliul Județean Vaslui, în vederea vânzării acestui imobil, nu a fost depusă nici o ofertă care să fie declarată câștigătoare, s-a luat decizia închirierii acestui spațiu în vederea eliminării cheltuielilor nerentabile pentru funcționare, reamenajare, utilități și întreținere și va permite, în subsidiar, obținerea unor venituri la bugetul Județului Vaslui.

Prin Hotărârea Consiliului Județean Vaslui nr. 213/2016 s-a aprobat închirierea, prin licitație publică, a spațiului cu destinație de depozit de pesticide, aflat în domeniul privat al Județului Vaslui și în administrarea Consiliului Județean Vaslui, pe o perioadă de 1 an cu posibilitate de prelungire prin act adițional cu o perioadă maximă de 6 luni. Drept urmare pe data de 05.07.2018 contractul de închiriere nr. 16505/29.12.2016 va expira.

3. Activitatea pentru care se solicită închirierea spațiului.

Activitatea desfășurată în spațiul care urmează a fi închiriat va fi potrivită cu destinația acestuia, respectiv activitate de depozitare și comercializare pesticide.

4. Durata închirierii.

Închirierea se va face pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire prin act adițional.

5. Chiria minimă.

Prețul de pornire al licitației este de 504,58 lei/ lună, determinat de comisia numită prin Dispoziția președintelui Consiliului Județean Vaslui nr. 414/2018, conform Raportului înregistrat sub nr. 9562/05.07.2018.

Numele și prenumele	Funcția	Data	Semnătura
Avizat – Vieru Mariana	Director executiv	05.07.2018	
Avizat – Toma Cătălin	Director executiv adjunct	C.O.	
Verificat – Săponariu Costel	Șef birou	05.07.2018	
Întocmit 2 ex. – Ouatu Isabela	Consilier	05.07.2018	

CAIETUL DE SARCINI

1. DATE GENERALE

Titlul contractului de servicii „Închirierea unui spațiu cu destinația de depozit pesticide proprietate privată a Județului Vaslui și în administrarea Consiliului Județean Vaslui”.

Autoritatea contractantă: **Județul Vaslui**

Cod fiscal :3394171

Adresa : Consiliul județean Vaslui, Str. Ștefan cel Mare, nr. 79, Cod poștal: 730168, județul Vaslui

Nr. telefon : 0235/361095

Nr. fax : 0235/361091

2. TITLUL ȘI SCOPUL PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Județul Vaslui prin Consiliul Județean Vaslui închiriază un spațiu cu destinația de depozit pesticide, proprietate privată a Județului Vaslui și în administrarea Consiliului Județean Vaslui. Bunul ce urmează a fi închiriat este prezentat în următorul tabel:

Nr. crt	Categoria spațiilor	Caracteristici tehnice
1	Depozit pesticide	50,17 m.p.
2	Rampă încărcare betonată	19,75 m.p.
	TOTAL	69,92 m.p.

Procedura de închiriere stabilită este **licitație publică**.

Tariful de pornire al licitației este de 504,58 lei/lună pentru spațiul cu destinația de depozit pesticide.

Chiria stabilită în urma licitației și prevăzută în contractul de închiriere se va actualiza anual, ca urmare a indexării cu indicele de inflație.

Închirierea se va face pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire prin act adițional.

Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este tariful cel mai mare /lună.

3. DREPTURILE LOCATARULUI

- Să folosească bunul închiriat conform destinației stabilite prin contract;
- Să exploateze bunul închiriat ca un bun proprietar, evitând distrugerea, degradarea sau deteriorarea acestuia.

4. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

- să folosească, pe toată durata închirierii, bunul imobil ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
- să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului imobil închiriat, precum și alte cheltuieli care privesc folosința imobilului (taxe și impozite);
- să efectueze lucrările de reparații ce cad în sarcina sa, conform legii;
- să plătească chiria lunară la termenul stipulat în contract;
- să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități desfășurate în cadrul imobilului;
- să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului imobil închiriat, care s-ar datora culpei sale;
- să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat și starea acestuia;

- să nu aducă modificări bunului imobil închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al locatorului și cu respectarea legislației în vigoare, respectiv obținerea autorizației de construcție;
- să nu schimbe destinația imobilului fără acordul scris al locatorului;
- să nu subînchirieze;
- să restituie bunul imobil la expirarea/încetarea contractului în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare-primire, luându-se în considerare gradul normal de uzură;
- să răspundă integral pentru deteriorările aduse spațiului de către persoanele aduse de acesta în spațiu, precum prepușii, vizitatorii etc.;
- să înștiințeze administratorul bunului imobil cu privire la orice atingere adusă dreptului de administrare/proprietate;
- să respecte dispozițiile legale privind prevenirea și stingerea incendiilor, normele sanitare și de protecție a mediului.

5. DREPTURILE LOCATORULUI

- să primească chiria în condițiile stabilite prin contract ;
- să controleze periodic bunul imobil închiriat pentru a verifica dacă acesta este folosit conform scopului pentru care a fost încheiat contractul de închiriere. Acest control se exercită fără a stânjeni folosința bunului imobil de către locatar.
- să verifice și să constate starea integrității bunului care face obiectul închirierii pe întreaga durată a contractului.

6. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

- să predea bunul imobil închiriat;
- să asigure liniștită și utilă folosință a bunului imobil închiriat;
- să mențină bunul în stare de folosință pe toată durata locațiunii.

7. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

În termen de 15 zile lucrătoare de la împlinirea termenului de contestare sau de la soluționarea irevocabilă a contestației, dacă o asemenea cale de atac nu a fost formulată, titularul dreptului de administrare are obligația de a încheia contractul de închiriere, în formă scrisă, cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Contractul de închiriere va cuprinde în mod obligatoriu prevederile din contractul-cadru aprobat prin hotărârea consiliului județean, clauzele din caietul de sarcini și alte clauze stabilite de părțile contractante în completarea celor din caietul de sarcini, care nu contravin obiectivelor închirierii.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere în termen de 5 zile lucrătoare atrage reținerea garanției de participare la licitație.

CONDIȚII DE PARTICIPARE

Cererile de închiriere și documentația solicitată se depun cu cel puțin 48 de ore înainte de data organizării licitației la registratura titularului dreptului de administrare. Acestea trebuie să conțină în mod detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini.

Condițiile pe care trebuie să le îndeplinească licitatorul pentru a fi admis la licitație (condițiile de participare):

- cazier fiscal;
- certificat fiscal;
- certificat de înmatriculare al societății comerciale - dovada înregistrării la ORC sau autorizația pentru persoane fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative;

- statut și act constitutiv .

Garanția de participare se constituie de către ofertant în scopul protejării titularului dreptului de administrare față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia pe întreaga perioadă derulată până la încheierea contractului de închiriere.

Valoarea garanției de participare este reprezentată de minimul chiriei lunare și se constituie prin scrisoare de garanție bancară/ordin de plată, fie se depune în numerar la casieria instituției.

Garanția de participare se restituie în cazul ofertanților a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, în termen de maxim 10 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere.

Garanția de participare a ofertantului câștigător va fi reținută de proprietar până în momentul lichidării definitive a contractului încheiat.

Dacă este necesar din această sumă vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate proprietarului de către locatar, în baza contractului de închiriere.

Cererea de înscriere la licitație va cuprinde următoarele elemente:

- a) datele de identificare a ofertantului;
- b) datele de identificare ale bunului imobil pentru care se solicita înscrierea la licitație;
- c) precizări cu privire la acceptarea de către ofertant a prevederilor caietului de sarcini, instrucțiunilor pentru ofertanți și ale contractului de închiriere;
- d) durata solicitată de ofertant pentru închiriere.

(2) Cererea de înscriere la licitație va fi însoțită de următoarele documente:

- a) buletinul sau cartea de identitate a persoanei participante (copie), pentru ofertanți persoane fizice;
- b) certificatul de înmatriculare al societăților comerciale sau autorizația pentru persoanele fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative (copie);
- c) împuternicirea dată participantului de către ofertant pentru a participa la licitație în numele său;
- d) dovada de plată a garanției (original);
- e) certificatul doveditor din care sa rezulte că ofertantul nu are datorii către bugetul de stat și/sau bugetele locale;
- f) cazier fiscal.

La licitație se pot înscrie persoane fizice sau juridice.

Valoarea caietului de sarcini este de 10 lei și se achită la casieria institutiei.

PREȘEDINTE,
Dumitru Buzatu

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unui spațiu cu destinația de depozit pesticide, aflat în domeniul privat al Județului Vaslui și în administrarea Consiliului Județean Vaslui

Doamnelor și domnilor consilieri,

Prin Hotărârea de Guvern nr. 669/1999 privind stabilirea patrimoniului aferent activităților serviciilor publice de protecția plantelor județene și al municipiului București și Protocolul nr. 128947/2000, imobilul din municipiul Vaslui, str. G-ral Ion Rășcanu, nr. 2 B a trecut din proprietatea publică a statului în proprietatea publică a Județului Vaslui.

Așa cum rezultă și din Referatul Direcției Tehnice nr. 9476/04.07.2018, în anul 2013, prin Hotărârea Consiliului Județean Vaslui nr. 124/2013, acest imobil a trecut din domeniul public al Județului Vaslui în domeniul privat al acestuia, în vederea vânzării prin licitație publică.

Având în vedere faptul că la licitațiile publice organizate de Consiliul Județean Vaslui, în vederea vânzării acestui imobil, nu a fost depusă nici o ofertă care să fie declarată câștigătoare, s-a luat decizia închirierii acestui spațiu în vederea eliminării cheltuielilor nerentabile pentru funcționare, reamenajare, utilități și întreținere și va permite, în subsidiar, obținerea unor venituri la bugetul Județului Vaslui.

În prezent acest imobil este închiriat în temeiul Contractului de închiriere nr. 16505/29.12.2016 care urmează să expire pe data de 05.07.2018.

Având un statut aparte față de alte construcții, singura formă de a fi profitabil rămâne închirierea și exploatarea în continuare pentru activități care au legătură cu specificul activităților pentru care a fost construit: depozit pentru pesticide.

Din acest motiv, este necesar a se promova un proiect de hotărâre privind aprobarea închirierii unui spațiu cu destinația de depozit pesticide, proprietate privată a Județului Vaslui și în administrarea Consiliului Județean Vaslui.

Tariful de bază lunar pe m.p. al chiriei pentru spațiul de 69,92 mp, cu destinația de depozit pesticide, a fost determinat de comisia numită prin Dispoziția președintelui Consiliului Județean Vaslui nr. 414/2018. În baza raportului de evaluare nr. 9562/05.07.2018 a fost întocmit Referatul de oportunitate nr. 9567/05.07.2018, anexa nr. 2 la proiectul de hotărâre, Licitatia publică cu strigare se va desfășura conform Regulamentului aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean nr. 177/2016.

Pentru asigurarea transparenței și a unui tratament egal al tuturor ofertanților, în conformitate cu dispozițiile legale în materie, închirierea acestor imobile se face prin licitație publică, pe baza unor criterii stabilite în caietul de sarcini, anexă la proiectul de hotărâre.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, precum și ale Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, consiliile județene au dreptul de a închiria bunuri proprietate publică/privată prin licitație publică, în condițiile legii.

Față de considerentele prezentate mai sus, am inițiat proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii unui spațiu cu destinația de depozit pesticide proprietate privată a județului Vaslui și în administrarea Consiliului Județean Vaslui, pe care vă rog să-l aprobați în forma prezentată.

PREȘEDINTE,
Dumitru Buzatu



**ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
CONSILIUL JUDEȚEAN
DIRECȚIA TEHNICĂ**

R A P O R T

la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unui spațiu cu destinația de depozit pesticide, aflat în domeniul privat al Județului Vaslui și în administrarea Consiliului Județean Vaslui

În conformitate cu prevederile art. 98 coroborate cu art. 44 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Direcția Tehnică, analizând la proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unui spațiu cu destinația de depozit pesticide, aflat în domeniul privat al Județului Vaslui și în administrarea Consiliului Județean Vaslui, constată că acesta este elaborat cu respectarea prevederilor legale în materie.

DIRECTOR EXECUTIV ,

Vieru Mariana





ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
CONSILIUL JUDEȚEAN



Str. Ștefan cel Mare, nr. 79, Vaslui, cod 730168,
tel: 40-0235-361089, fax: 40-0235-361091, web: www.cjvs.ro,
e-mail: cjvaslui@consiliu.vaslui.ro, consiliu@consiliu.vaslui.ro

Direcția Tehnică

Nr. 9476/04.07.2018

Se aprobă, ~~Nu se aprobă,~~

Președinte

Dumitru Buzatu

REFERAT

Prin Hotărârea de Guvern nr.669/1999 privind stabilirea patrimoniului aferent activităților serviciilor publice de protecția plantelor județene și al municipiului București și a Protocolului nr.128947/2000, imobilul din municipiul Vaslui, str. G-ral Ion Râșcanu, nr. 2 B și terenul aferent a trecut din proprietatea publică a statului în proprietatea publică a județului Vaslui.

În anul 2013, prin Hotărârea Consiliului Județean Vaslui nr. 124, acest imobil a trecut din domeniul public în domeniul privat al județului Vaslui, în vederea vânzării prin licitație publică.

Având în vedere faptul că la licitațiile publice organizate de Consiliul Județean Vaslui, în vederea vânzării acestui imobil, nu a fost depusă nici o ofertă care să fie declarată câștigătoare, s-a luat decizia închirierii acestui spațiu în vederea eliminării cheltuielilor nerentabile pentru funcționare, reamenajare, utilități și întreținere și va permite, în subsidiar, obținerea unor venituri la bugetul local al județului Vaslui.

Prin Hotărârea Consiliului Județean Vaslui nr. 213/2016 s-a aprobat închirierea, prin licitație publică, a spațiului cu destinație de depozit de pesticide, aflat în domeniul privat al Județului Vaslui și în administrarea Consiliului Județean Vaslui, pe o perioadă de 1 an cu posibilitate de prelungire prin act adițional cu o perioadă maximă de 6 luni.

În prezent acest imobil este închiriat în temeiul Contractului de închiriere nr. 16505/29.12.2016 care urmează să expire pe data de 05.07.2018.

Având un statut aparte față de alte construcții, singura formă de a fi profitabil rămâne închirierea și exploatarea în continuare pentru activități care au legătură cu specificul activităților pentru care a fost construit: depozit pentru pesticide.

Din acest motiv, este necesar a se promova un proiect de hotărâre privind aprobarea închirierii unui spațiu cu destinația de depozit pesticide, proprietate privată a Județului Vaslui și în administrarea Consiliului Județean Vaslui.

Numele și prenumele	Funcția	Data	Semnătura
Avizat – Vieru Mariana	Director executiv	03.07.2018	
Verificat – Toma Cătălin	Director executiv adjunct	03.07.2018	
Verificat – Săponariu Costel	Șef birou	03.07.2018	
Întocmit 2 ex. Ouatu Isabela	Consilier	03.07.2018	

Raport privind determinarea tarifului de bază lunar pe mp al chiriei pentru spațiul de 69.92 mp, cu destinația de depozit pesticide, situat în suburbia Moara Grecilor Vaslui str. General Ion Rășcanu, nr. 2B, aflat în proprietatea privată a județului Vaslui și în administrarea Consiliului Județean Vaslui

În concordanță cu Dispoziția Nr. 414/2018 privind constituirea comisiei pentru determinarea tarifului de bază lunar pe mp al chiriei pentru spațiul de 69.92mp, cu destinația de depozit pesticide, situat în suburbia Moara Grecilor Vaslui, str. General Ion Rășcanu, nr. 2B, aflat în proprietatea privată a județului Vaslui și în administrarea Consiliului Județean Vaslui, comisia, numită prin Dispoziția menționată, formată din Președinte – Crețu Bogdan și Membrii – Novac Leonid și Năstăsache Ciprian, începând cu data de 04.07.2018 a procedat la estimarea cuantumului chiriei spațiului de 69.92mp, cu destinația de magazie, situat în suburbia Moara Grecilor Vaslui, str. General Ion Rășcanu, nr. 2B, aflat în proprietatea privată a județului Vaslui și în administrarea Consiliului Județean Vaslui.

1. Obiectul Evaluării

Obiectul evaluării îl constituie spațiul proprietate privată a județului Vaslui și în administrarea Consiliului Județean Vaslui, în suprafața de 69.92mp, cu destinația de magazie, situat în suburbia Moara Grecilor Vaslui, str. General Ion Rășcanu, nr. 2B

2. Scopul Evaluării

Scopul evaluării este determinarea tarifului de bază lunar pe mp al chiriei pentru spațiul mai sus menționat în ipoteza închirierii acestuia.

3. Metoda evaluării – Compararea prețurilor chiriilor

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi tranzacții sau oferte de proprietăți similare și compararea acestora cu subiectul analizat.

4. Inspecția imobilului și data întocmirii raportului

Data inspecției: 04.07.2018

Data întocmirii raportului: 05.07.2018

Curs de schimb utilizat: 1 euro=4.6617 Lei

Imobilul a fost inspectat de către comisia menționată mai sus și pe parcursul acesteia s-au identificat căile de acces, vecinătățile, eventuale deficiențe fizice și funcționale. De asemenea, s-au realizat fotografii ale acestui imobil.

Nu s-au efectuat expertize structurale ale clădirilor. Nu s-au inspectat părțile ascunse ale proprietăților. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau ale amplasamentului.

5. Sursele de Informații

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în baza următoarelor surse:

- documentele avute la dispoziție de Consiliul Județean Vaslui: relevee imobil, extrase carte funciară, plan de încadrare în zona;
- informații publice preluate de pe site-urile specializate cu oferte imobiliare (www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.publi24.ro);
- informații preluate de la vânzători și cumpărători imobiliari de pe piața imobiliară specifică;
- informații colectate la inspecție.

6. Prezentarea imobilului

Proprietatea imobiliară ce face obiectul acestui raport este formată din 2 magazine de 25.26 mp, respectiv 24.91 mp situate într-o clădire C1 (conform extras de carte funciară pentru informare), cu regim de înălțime P, din care mai fac parte încă 3 magazine, conform releveului prezentat. Clădirea are fundații din beton armat, închideri exterioare și compartimentări interioare din cărămidă, acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă, ușă de acces din tablă. Proprietatea dispune în plus de o rampă de încărcare betonată de 19.75 mp.

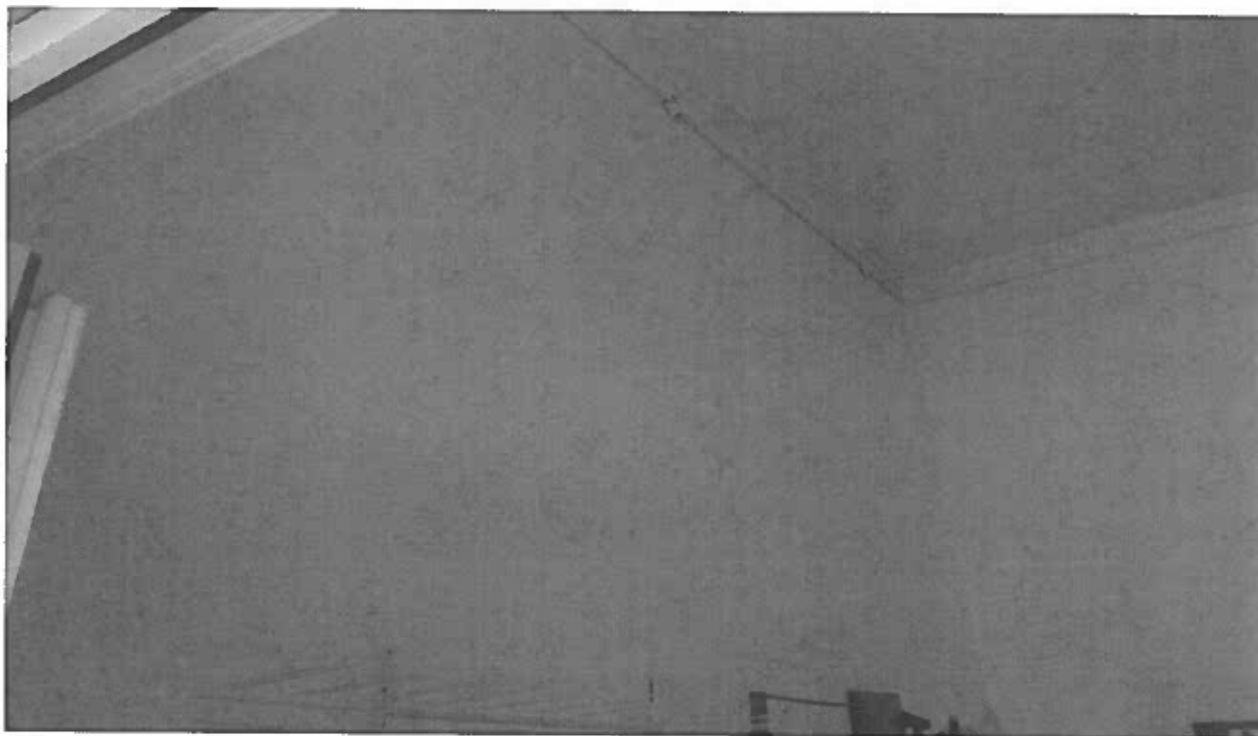
Imobilul este în proprietatea privată a județului Vaslui și în administrarea Consiliului Județean Vaslui și este liber de sarcini.

NOTĂ: Suprafața luată în considerare pentru stabilirea prețului de închiriere este suprafața utilă a celor 2 magazine (50.17 mp), la care s-a adăugat suprafața de 19.75 mp a rampei de încărcare betonată, al cărei chirie de piață va fi indexată cu un coeficient de 0.2.

Fotografii exterioare spatiu depozitare



Fotografii interior magazii:



NOTĂ1: Întrucât magaziile au fost folosite o perioadă foarte îndelungată ca depozit de pesticide, nivelul poluării din interior este ridicat, iar acestora nu li se mai poate schimba destinația de uz, deoarece ar implica niște costuri suplimentare ce se dovedesc a fi nerentabile pentru administrator sau pentru un viitor chiriaș, de aceea comisia recomandă închirierea acestora doar către persoane/societăți având ca activitate pesticide sau echivalente acceptate, pentru a obține un preț cât mai bun și pentru a nu apărea sesizări sau litigii viitoare.

Din acest motiv, prețul final de închiriere stabilit de către comisie reflectă realitatea din teren.

Amplasare:

Proprietatea vizată este situată în zona nord-periferică a municipiului Vaslui, la o distanță de cca 150 față de drumul național DN 24 Vaslui-Iași.

Din punct de vedere urbanistic, zona este mixtă, caracterizată prin spații comerciale amplasate la stradă, birouri și hale industriale/depozitare amplasate în planul doi și case unifamiliale în rest.

Localizare la nivelul municipiului Vaslui



Localizare mai detaliată



7. Analiza pieței imobiliare

Cererea

Nivelul cererii pentru spații de depozitare edificate înainte de anul 1990 a scăzut destul de mult în ultimii ani la nivelul municipiului Vaslui, scăderea fiind cauzată de condițiile economice, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

Având în vedere tipul proprietății analizate (proprietate industrială, amplasată în incinta unei foste platforme industriale), suprafața proprietății (doar 69.92 mp construiți), caracterul zonei de amplasare (planul 2 față de drumul național), cât și posibilitățile de utilizare (doar ca depozit de pesticide sau auxiliare), se apreciază că cererea pentru proprietatea analizată este foarte scăzută, aproape inexistentă.

Oferta

În ceea ce privește oferta cu spații industriale/depozitare aflate la închiriere în zone cu proprietăți similare subiectului analizat (periferice), aceasta este scăzută, însă depășește cu mult cererea. Chiria lunară se situează în intervalul 1.5-3 €/mp util și variază în funcție de amplasament, dotările oferite, utilități etc.

Analizând piața imobiliară a municipiului Vaslui, s-au găsit următoarele oferte pentru proprietăți cu un potențial similar aflate la închiriere:

Oferta 1: <https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-hala-400-mp-ID7bNag.html#5a3f7b476c>

The screenshot shows an OLX listing for a warehouse. On the left is an aerial map of the location. The main text reads: 'Închiriez hala 400 mp', 'Vaslui, judet Vaslui', 'Adăugat de pe telefon la 20:24, 24 iunie 2018, Numar anunt: 106244952'. Below this is a table with details: 'Ofertă de' (Agentie), 'Vanzare/Inchiriere' (Inchiriere), and 'Suprafata utila' (500 m²). A description follows: 'Hala 400 mp impartita in doua una de 300 mp si una de 100 mp, situata pe strada Decembal, nr.3, in spatele autogării noi si vis-a-vis de autogara Morandi. Hala dispune de apa, curent electric, canalizare, acces tir, parcare clienti. Înălțime hala 5 m, pod hala care poate fi folosit pentru depozitare. Zona are un flux constant de calatori. Zona parcare 300 mp.' On the right side of the ad, there is a price tag '1 000 €', a button 'Trimite mesaj', a phone number '0720 550 243', a location pin 'Vaslui, judet Vaslui', a user profile for 'micu vlad' (member since 2015), and a 'Topper Hero: 50% Reducere' badge. At the bottom right, there is a banner for 'Top Shop Iasi' and 'Profita de Ultimele Zile'.

Ofertă de	Agentie	Vanzare/Inchiriere	Inchiriere
Suprafata utila	500 m²		

Hala 400 mp impartita in doua una de 300 mp si una de 100 mp, situata pe strada Decembal, nr.3, in spatele autogării noi si vis-a-vis de autogara Morandi. Hala dispune de apa, curent electric, canalizare, acces tir, parcare clienti. Înălțime hala 5 m, pod hala care poate fi folosit pentru depozitare. Zona are un flux constant de calatori. Zona parcare 300 mp.

Pret mp/lună: $1000:400=2.5$ euro/mp/lună.

Oferta 2: <https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-productie-depozitare-ID5Y3Ok.html#5a3f7b476c>

[Salvatarea ca favorit](#)



2 €

IA-TI TELEVIZIUNEA TA
PACHETUL PROMO INTERNET TV PLUS
SMARTWATCH CADOU

Trimite mesaj

0765 131 220

Vaslui, Judet Vaslui
Vezi pe harta


florin
Pe site din sep 2013

Anunturile utilizatorului

[Raporteaza](#) [Tipareste](#)

Inchiriez spatiu productie depozitare

Vaslui, Judet Vaslui Adaugat de pe telefon La 06:52, 13 iunie 2018, Numar anunt: 88196012

Imi place Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de **Proprietar** **Vanzare/Inchiriere** **Inchiriere**

Hale 5m H. 480mp (12m×40). ×2 , curte proprie 1700 mp.delimitata cu gard, toate utilitatile curte betonata, 2cai de acces. Zona industriala,posibilitate compartimentare. Spatiu de birouri separate 200mp.

Topper Hero:

Pret mp/lună: 2 euro/mp/lună.

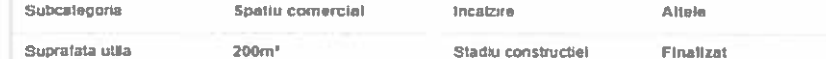
Oferta 3: <https://www.romimo.ro/imobiliare/Comerciale/Spatiu-comercial/Vaslui/Vaslui/anunt-4854496.html?pgsource=publi24.ro>

Ofer spre inchiriere spatiu de depozitare si birouri

Vaslui, Vaslui

425 EUR /luna

actualizat in urma cu 1 zi



Contacteaza utilizatorul

0235311133

0235311133

Contacteaza

Distribuite pe



★ Adauga la favorite

🖨 Listeaza la imprimanta

📄 Export in pdf

Alte detalii

Cod anunt	4854496
Valabil: de la	02.07.2018
Pana la	31.08.2018
Cod de identificare extern	classified_19754391
Raporteaza anunt fals	

Detalii

Judet	Vaslui	Adresa	Garaj
Localitatea	Vaslui		
Tip contract	De inchiriat	Pret (RON)	1.981 RON
Categoria	Spatii comerciale	Suprafata construita	250 m²
Subcategoria	Spatiu comercial	Incalzire	Altele
Suprafata utila	200m²	Stadiu constructiei	Finalizat
Suprafata terenului	2.000m²	Clasa birouri	B+
Numar camere	5	Numar locuri parcare	30
Pret chirie	425 EUR	Anul constructiei	1965

Descriere

Activul este format dintr-un spatiu comercial in suprafata de 140 m p., doua birouri, hol si grup sanitar - 60m p. Imobilul are rampa pentru incarcare-descarcare, are tamplarie din termopan, gresie, faianta, este dotat cu centrala proprie si este racordat la apa si electricitate
Relati la tel 0235 311 133 sau 0744 186 522

Specificatii

Utilitati:

Utilitati Generale: Apa, Caldura, Curent

Alte caracteristici:

Parter: exista

Suprafata totala de inchiriat: 200 mp; pret mp/luna: 425:200=2.125 euro

Concluzie

Comisia formată din membrii mai sus menționați, după analiza comparativă a pieței imobiliare, studierea avantajelor și dezavantajelor proprietății subiect, **recomandă** un preț total de **108,24 euro TVA inclus, echivalentul în RON: 504,58 RON, TVA inclus** pentru întreaga proprietate, calculat astfel:

- magazia 1 (25.26 mp) + magazia 2 (24.91 mp): 2,00 euro/mp/lună; total: 50.17 mp * 2,00 euro = 100.34 euro/lună;
- rampă de încărcare: 19.75 mp * 0.2 * 2,00 = 7.90 euro/lună.

Acest raport de determinare a chiriei lunare pentru spațiul de 69.92 mp cu destinația de depozit pesticide este realizat de către comisie strict pentru uzul exclusiv al Consiliului Județean Vaslui. Comisa își declină orice responsabilitate față de terți; orice utilizare în alte scopuri cu excepția celor indicate mai sus sau de către alte entități în afara Consiliului Județean Vaslui vor fi făcute exclusiv pe responsabilitatea utilizatorului. Acest raport nu este un raport de evaluare realizat de către evaluator autorizat; comisia nu își asumă nici o responsabilitate în cazul în care o expertiză tehnică a clădirii constată eventuale deficiențe fizice și funcționale ale acesteia.

Președinte: Crețu Bogdan-Andrei

Membri: Novac Leonid

Năstăsache Ciprian

