



ROMÂNIA JUDEȚUL ARGEȘ
COMUNA VLĂDEȘTI CUI 4122132
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VLĂDEȘTI



PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind stabilirea redevenței pentru delegarea sistemului de alimentare cu apă și canalizare din comuna Vlădești, județul Argeș către S.C EDILITARE VLĂDEȘTI S.R.L, CUI 43863269

Consiliul local al comunei Vlădești, județul Argeș, întrunit în ședință ordinară ;

Luînd în discuție și analizând :

- referatul de aprobare nr 5068 din 14.08. 2025 prezentat de către primarul comunei Vlădești în calitate de initiator prin care propune, spre aprobare delegarea gestiunii serviciului de canalizare al comunei Vlădești

- raportul de specialitate nr 5069 din 14.08. 2025 întocmit de către compartimentul de specialitate cu privire la necesitatea și oportunitatea delegării gestiunii Serviciului de alimentare cu apă și canalizare al comunei Vlădești către firma S.C. EDILITARE VLĂDEȘTI S.R.L;

-Raportul de evaluare privind determinarea valorii redevenței rețelei de apă și canalizare din comuna Vlădești întocmit de către SC evaluator SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL evaluator autorizat ANEVAR

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv :

-Hotărârea nr.11/22.02.2021 la Consiliul local Vlădești, prin care s-a aprobat înființarea unei societăți comerciale cu răspundere limitată, de interes local, cu asociat unic COMUNA VLĂDEȘTI, subordonată Consiliului Local al Comunei Vlădești, în vederea furnizării și prestării serviciului de alimentare cu apă și canalizare al comunei Vlădești

- H.C.L nr. 67 din 15.10.2024 privind gestiunea directă și delegarea gestiunii serviciului de alimentare cu apă și canalizare din comuna Vlădești, județul Argeș, către S.C EDILITARE VLĂDEȘTI S.R.L, CUI 43863269, modificată și completată prin HCL nr. 59 din 30.06.2025.

- art.1,lit.(a), art..3,alin(4), art .8,art.22 alin. (2) lit. a),art. 23 ,alin(1) lit.a) ,art.24, și art .28 alin (2) lit.b din Legea nr.51/2006 -Legea serviciilor comunitare de utilități publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art.19 alin (4) ,art. 25,art. 36⁵, din Legea 241/2006- legea serviciului de alimentare cu apă și de canalizare, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legea nr.31/1990 privind societățile, republicată, cu modificările și completările ulterioare
-,art.136 alin .(10), art 154 alin(6) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

- Ordinul Președintelui Autorității Naționale de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilități Publice nr. 230/2022 privind aprobarea Metodologiei de ajustare tarifară a prețurilor/tarifelor pentru serviciile publice de alimentare cu apă și de canalizare, pe baza strategiei de tarifare aferente planului de afaceri,

Tinând seama de prevederile art. 43 alin. (4) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată;

- avizul favorabil al secretarului comunei și al comisiilor de specialitate din cadrul consiliului local ;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. d) coroborat cu alin. (3) lit. e) și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, adoptă prezenta

HOTĂRÂRE :

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare privind stabilirea cuantumului redevenței pentru exercitarea dreptului de operator asupra sistemului public de alimentare cu apă și canalizare, precum și pentru gestiunea sistemului public de alimentare cu apă și canalizare al comunei Vlădești, județul Argeș, întocmit de către evaluator SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL prevăzut în **Anexa** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Articolul 5 al H.C.L. nr. 67 din 15.10.2024 ,modificata prin HCL nr. 59/30.06.2025 a Consiliului local Vlădești se modifică și va avea următorul cuprins ., Pentru anul 2025 se aprobă cuantumul redevenței pentru delegarea gestiunii serviciului de alimentare cu apă și canalizare din comuna Vlădești, județul Argeș, către S.C EDILITARE VLĂDEȘTI S.R.L, CUI 43863269, la suma de 22.554 lei fără TVA ,echivalent a 4.448 euro. ”

Art.3. Plata redevenței se va face conform contractului de delegare .

Art.4. Primarul comunei Vlădești și administratorul societății SC EDILITARE VLĂDEȘTI S.R.L vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri .

Art. 5 . Prezenta hotărâre poate fi atacată în condițiile Legii nr.554/2004 privind Contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.6 . Prezenta hotărâre se comunică Primarului comunei Vlădești, SC EDILITARE VLĂDEȘTI SRL și factorilor interesați precum și Instituției Prefectului Județului Argeș în vederea exercitării controlului de legalitate și se aduce la cunoștință publică prin afișare pe pagina de internet a primăriei Vlădești prin grija secretarului general al comunei Vlădești

Data 14.08 2025

PRIMAR

Șerban Leonard ~~Austinian~~

Avizat pentru legalitate
Secretar general ,
Bebeșelea Magdalena

Cvorum necesar 7 voturi

Proiect Nr. 69 din 14.08. 2025

Adoptată în ședință **ordinară**, prin vot deschis , cu ____ voturi pentru, - împotriva; - abțineri, din numărul total de 13 consilieri în funcție .

ROMANIA
JUDETUL ARGES
PRIMĂRIA COMUNEI VLĂDEȘTI
PRIMAR

Nr. 5068 din 14.08. 2025

REFERAT DE APROBARE

privind stabilirea redevenței pentru delegarea sistemului de alimentare cu apă și canalizare din comuna Vlădești, județul Argeș către S.C. EDILITARE VLĂDEȘTI S.R.L, CUI 43863269

Având în vedere delegarea gestiunii al serviciilor de apă și canalizare operatorului SC EDILITARE VLĂDEȘTI SRL, a fost emisă HCL nr. 59/30.06.2025 de modificare a HCL nr. 67/15.10.2025 prin care s-au aprobat modificări ale hotărârii anterioare în concordanță cu prevederile legale invocate prin nota de control numărul 4308 din 10/04/2025 emisă de către ANRSC.

Tinând cont de faptul că redevența a fost stabilită fără a fi întocmit un raport de evaluare, am convenit întocmirea unui astfel de raport de către personal autorizat ANEVAR .

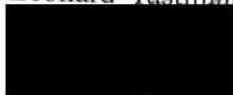
Astfel prin raportul de evaluare privind determinarea valorii redevenței rețelei de apă și canalizare din comuna Vlădești întocmit de către S.C. PATRICK CONSULT EXPERT SRL evaluator autorizat ANEVAR a rezultat o altă redevență fata de cea aprobată prin HCL nr. 59/30.06.2025 de 8926 lei , respectiv suma de 22.554 lei/ an (fără TVA) la cursul euro de 1 euro = 5,0708 lei.

Astfel, analizând raportul de evaluare privind stabilirea redevenței anuale am inițiat proiectul de hotărâre privind aprobarea / însușirea Raportului de evaluare și stabilirea redevenței conform raportului de evaluare .

De asemenea, operatorul are obligația să întocmească Strategia de tarifare și să obțină avizele necesare.

PRIMAR

Șerban Leonard -Iustinian



Raport de specialitate

Obiectiv: Proiect de hotarare privind stabilirea redevenței pentru delegarea sistemului de alimentare cu apă și canalizare din comuna Vlădești, județul Argeș către S.C EDILITARE VLĂDEȘTI S.R.L, CUI 43863269

Initiator primar

Compartimentul financiar contabil din cadrul primăriei comunei Vlădești, primind referatul de aprobare și proiectul de hotărâre inițiat de primarul comunei Vlădești cu privire la aprobarea stabilirii redevenței pentru delegarea sistemului de alimentare cu apă și canalizare din comuna Vlădești, județul Argeș către S.C EDILITARE VLĂDEȘTI S.R.L, CUI 43863269

precizăm că o hotărâre în acest sens poate fi adoptată având în vedere următoarele prevederi legale

- raportul de evaluare privind determinarea valorii redevenței rețelei de apă și canalizare din comuna Vladesti intocmit de către S.C. PATRICK CONSULT EXPERT SRL evaluator autorizat ANEVAR a rezultat o altă redevență **de 22.554 lei/ an** (fără TVA) la cursul euro de 1 euro = 5,0708 lei.

-Hotararea nr.11/22.02.2021 la Consiliului local Vlădești, prin care s-a aprobat infiintarea unei societati comerciale cu răspundere limitată, de interes local, cu asociat unic COMUNA VLĂDEȘTI, subordonată Consiliului Local al Comunei Vlădești, în vederea furnizării și prestării serviciului de alimentare cu apă și canalizare al comunei Vlădești

- H.C.L nr. 67 din 15.10.2024 privind gestiunea directă și delegarea gestiunii serviciului de alimentare cu apă și canalizare din comuna Vlădești, județul Argeș, către S.C EDILITARE VLĂDEȘTI S.R.L, CUI 43863269, modificată și completată prin HCL nr. 59 din 30.06.2025.

- art.1,lit.(a), art..3,alin(4), art .8,art.22 alin. (2) lit. a),art. 23 ,alin(1) lit.a) ,art.24, și art .28 alin (2) lit.b ,aert.29,lit.m) din Legea nr.51/2006 -Legea serviciilor comunitare de utilități publice, republicata, cu modificarile și completările ulterioare; art.29 lit m) conform căroră: „ nivelul redevenței sau al altor obligații, după caz; la stabilirea nivelului redevenței, autoritatea publică locală va lua în considerare valoarea calculată similar amortizării pentru mijloacele fixe aflate în proprietate publică și puse la dispoziție operatorului odată cu încredințarea serviciului/activității de utilități publice și gradul de suportabilitate al populației. Nivelul redevenței se stabilește în mod transparent și nediscriminatoriu pentru toți potențialii operatori de servicii de utilități publice, utilizându-se aceeași metodologie de calcul;

- art.19 alin (4) ,art. 25, ART. 25 (3) ,conform căroră : „La stabilirea redevenței se va lua în considerare valoarea calculată similar amortizării pentru mijloace fixe aflate în proprietate publică, componente ale sistemului public de alimentare cu apă și de canalizare concesionat, puse la dispoziția operatorului/operatorului regional, și gradul de suportabilitate al populației.

-art. 36⁵, din Legea 241/2006- legea serviciului de alimentare cu apă și de canalizare, republicata, cu modificarile și completările ulterioare;

- Legea nr.31/1990 privind societățile comerciale republicată, cu modificările și completările ulterioare

-,art.136 alin .(10) , art 154 alin(6) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

- Ordinul Președintelui Autorității Naționale de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilități Publice nr. 230/2022 privind aprobarea Metodologiei de ajustare tarifară a prețurilor/tarifelor pentru serviciile publice de alimentare cu apă și de canalizare, pe baza strategiei de tarifare aferente planului de afaceri,

Plata redevenței se face conform clauzelor contractuale prevazute în contractul de delegare a gestiunii.

Fată de cele de mai sus apreciem necesitatea și oportunitatea adoptării proiectului de hotarare în forma inițiată de primarul comunei Vlădești .

Compartiment financiar contabil,impozite și taxe, achizitii publice și proiecte ,
Inspector superior Bădoiu Tania-Carmen

S.C. PATRICK CONSULT EXPERT SRL

Câmpulung, str. Primăverii, nr. 18,

Jud. Argeș

Perioada	
NTR ARG 4753	
MESTR	
NUM 2025	OT 29

Către,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VLADESTI

Str. Principala ,nr.143, Vladesti.

Vă transmit în două exemplare Raportul de Evaluare, privind determinarea
valorii redeventei rețelelor de apă și canalizare, conform contract nr. 4581/95/21.07.2025
/.....

Cu stima

Evaluator

Beneficiar,

SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - autorizatia 0593
CUI 36768574, J3/1932/2016
Judetul Arges, Cămpulung, strada Primaverii, nr.18
Telefon : 0745076400 ,
E-mail : petrisor.stoica@yahoo.com
BT/ CONT RO64 BTRL RONC RT0T 1037 5601
Trezoreria Campulung RO73 TREZ 0475 069X XX00 4999
Nr. 95 /27.07.2025

RAPORT DE EVALUARE

privind

SISTEM DE ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE MENAJERA
situate in comuna VLADESTI , județul Argeș.



Proprietar: CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VLADESTI
Solicitant: CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VLADESTI
Destinatar: CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VLADESTI
Evaluator: SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrării, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanta

Catre:

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VLADESTI – in calitate de client si utilizator desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru determinarea redeventei aferente SISTEMULUI DE ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE MENAJERA din comuna VLADESTI ,Jud. ARGES .

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, precum si a conventiei cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunurilor, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele de evaluare a bunurilor 2022 si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

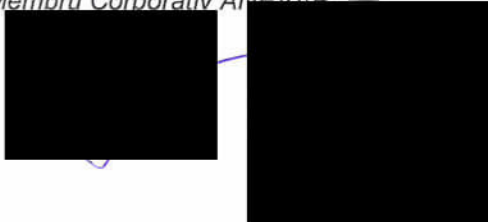
Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea bunurilor supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor 2022.
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Descrierea juridică
2. Date despre amplasare
3. Descrierea tehnică
4. Aspecte privind utilizarea
5. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

III. Analiza pieței bunurilor mobile

IV. Evaluare

1. Abordarea prin piață
2. Abordarea prin cost
3. Abordare prin venit

V. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VI. Anexe raport

SINTEZA

Evaluator	SC PATRICK CONSULT EXPERT S.R.L.
Autorizatie	Membru Corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0593 emisa in 01.01.2025, valabil pana la 31.12.2025.
Reprezentant	Stoica Petrisor_Administrator; E_mail Petrisor.stoica@yahoo.com
Autor lucrare Evaluator autorizat	Stoica Petrisor, Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EI, EBM, Legitimatie si parafa: 16399 / valabil 2025.
Bunurile evaluate	Obiectul evaluarii il constituie : Obiectul evaluarii il constituie reseaua de apa si canalizare – a comunei VLADESTI. Drepturile de proprietate evaluate cuprind dreptul integral asupra bunurilor si accesoriilor din dotare.
Proprietar	CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VLADESTI
Solicitantul evaluarii	CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VLADESTI
Identificarea solicitantului	Cod Unic de Identificare: 4122132 .
Adresa solicitant	Sat Vladesti, Strada Principala Nr.143, Cod postal 117840, Comuna Vladesti, Judetul Arges
Utilizator desemnat	Comuna VLADESTI, Judetul Arges
Locatia la data evaluarii	Satele apartinand Comunei VLADESTI, judetul Arges.
Data inspectiei	21.07.2025. Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Stoica Petrisor, in prezenta reprezentantului proprietarului.
Data evaluarii	27.07.2025.
Data raportului	27.07.2025.
Curs de schimb	1 euro = 5,0708 lei, afisat BNR la data de referinta evaluare.
Scopul evaluarii	determinarea valorii de concesionare a retelei de apa si canal,
Tipul valorii	Redeventa .
Ipoze sau conditii speciale	Bunurile s-a evaluat in acceptiunea drepturilor depline, integrale, negrevate de sarcini si obligatii

**Valoarea redeventei
totale a retelelor de
apa și canalizare.**

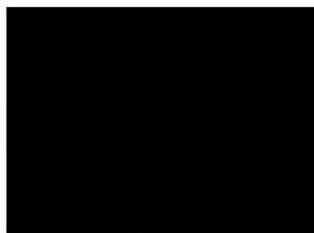
**Anuala 22.554 lei , echivalent a 4.448 euro.
Valoarea rotunjita a redeventei lunare este de 1.879 lei.**

Valori fara TVA, curs valutar 1 eur = 5,0708 lei.

SC PATRICK CONSULT EXPERT
Membru Corporativ ANEVAR



STOICA PETRISOR
*Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Legitimatie 16399 valabila 2025*



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

II. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL, prin Evaluator Autorizat STOICA PETRISOR , Membru Titular ANEVAR, specializat EBM, EI, EPI, posesor legitimatie nr. 16399.

Subsemnatul declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.

Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de strict

realizat in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

1. Identificarea clientului și a oricaror alti utilizatori desemnati

Client persoana juridica: CONSILIUL LOCAL al COMUNEI VLADESTI, judetul Arges, Cod Unic de Identificare : **4122132**.

Utilizator desemnat : **CONSILIUL LOCAL al COMUNEI VLADESTI**

2. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru determinarea valorii redeventei retelei de apa si canalizare a comunei Bughea de Sus..

Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

3. Identificarea bunurilor supuse evaluarii

Denumire: Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara, alcatuita din **retea apa si retea canalizare aflate in folosinta domeniului public al comunei VLADESTI.**

RETEA DE APA POTABILA IN LUNGIME DE 32.781 ml pentru sistemul 1.

RETEA DE APA POTABILA IN LUNGIME DE 12.739 ml pentru sistemul 2.

RETEAUA DE CANALIZARE MENAJERA IN LUNGIME DE 13.394 ml.

CONDUCTELE DE REFULARE IN LUNGIME TOTALA DE 2.160 ml.

Drepturile de proprietate evaluate cuprind dreptul integral asupra bunurilor si accesoriilor din dotare.

Locatia la data evaluarii: Comuna VLADESTI, judetul Arges.

Proprietar: **CONSILIUL LOCAL al COMUNEI VLADESTI.**

4. Tipul valorii

Se estimeaza **redeventa** . Aceasta este definita ca: " *suma platita pentru dreptul de utilizare si ocupare a retelelor, in conformitate cu conditiile de concesiune a retelelor* "Valoarea estimata nu contine TVA.

5. Data evaluarii:

Data inspectiei: 21.07.2025. Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Stoica Petrisor, in prezenta reprezentantului proprietarului.

Data evaluarii: 27.07.2025

Data finalizarii raportului: Forma scrisa a raportului a fost finalizata in 21.07.2025.

6. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul reperelor analizate, impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la capitolul ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

Conform constatarilor la inspectie, bunurile mobile subiect sunt utilizate in conditii normale, conform destinatiei, fiind estimat in aceasta ipoteza.

7. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate în raport au fost preluate din surse diferite.

- informațiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de către proprietar;
- informațiile referitoare la datele de piață s-au preluat de pe site-uri specializate în vânzarea de bunuri similare;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare a bunurilor 2022, valabile la data evaluării;
- Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL;
- Bibliografie ANEVAR și IROVAL;

Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.

8. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în formă necertificată, așa cum acestea furnizate de către proprietarul bunurilor mobile și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare.
- drepturile de proprietate asupra bunurilor mobile analizate au fost considerate depline, valabile și marketabile, în afara cazului în care a fost identificată, sau indicată de către proprietar o neconformitate, litigiu, situație juridică atipică. Bunurile mobile subiect a fost evaluate și considerate ca fiind liber de sarcini.

Aspecte fizice și tehnice:

- evaluatorul a preluat caracteristicile bunurilor din informațiile preluate din documentele de proprietate furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea;
- Caracteristici
- nu s-au inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar;
- acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea sistemului și caracteristicile sale fizico-tehnice;

Mediu

- din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea bunurilor mobile evaluate.
- evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- dacă se va stabili ulterior că bunurile sunt contaminate aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluări a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii și de informațiile disponibile;
- bunurile mobile se evaluează ca element individual, valorificabil independent.

Consultanța viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior.

- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale.

Ipooteze speciale: nu s-a prezentat Certificat de Urbanism , utilizarea retelelor este conformă cu categoria de folosinta a acestora .

9. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale, in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului, nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

10. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor 2022.

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022:

SEV100 – Cadrul general;

SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii;

SEV102 – Implementare;

SEV103 – Raportare;

SEV 104 – Tipuri ale valorii;

SEV 105 - Abordari si metode de evaluare;

SEV 220 – Masini, echipamente si instalatii;

si

Ghidurile de evaluare

GEV 620 - Evaluarea masinilor, echipamentelor si instalatiilor

11. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

III. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

S-a evaluat dreptul integral, al actualului titular proprietar, asa cum rezulta din urmatoarele documente primite in copie necertificata.

- AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE NR.33/16.11.2016
- AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE NR.15/26.07.2018
- AUTIRIZATIE DE CONSTRUIRE NR. 03 /20.03.2023
- PROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR NR. 2280/22.05.2018.
- PROCES VERVAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR NR. 2952/08.09.2020
- PROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR NR.194 / 12.01.2024

2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In evaluarea imobilului subiect nu au fost luate in considerare alte bunuri mobile .

3.Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Zona:

- Zona rezidentiala si comerciala : situată in zona comunei VLADESTI
- Unitati comerciale: la distanta apropiate ;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta medie: scoala generala si gimnaziala,
- Unitati medicale: amplasate la distanta mica ;
- Sedii de banci: -
- Muzeu ; -
- Institutii de cult: la distanta medie ;;

Utilitati:

- Retea de energie electrica: existenta ;
- Retea de apa: existenta;
- Retea de termoficare: nu este cazul;
- Retea de gaze: inexistentă;
- Retea de canalizare: existenta;
- Retea de telefonie: inexistentă;
- Altele: internet, CATV.

Artere de circulatie:

- Auto: accesul se face din drumuri comunale . Calitatea retelelor de transport: drum asfaltat
- Magistrale metrou: nu este cazul;
- Feroviar: nu este cazul.
- Naval: nu este cazul.

Ambient

- Ambient civilizat;
- Trafic auto : existent
- Trafic pietonal : redus.

4.Descriere amplasament

- Retelele sunt amplasate in zona comunei VLADESTI .
- Zona este majoritar rezidentiala .
- Drum judetean si comunal.

4. Descrierea proprietatii imobiliare

Descrierea retelelor:

Date generale

- Regimul juridic : intravilan ;
- Categoria de folosinta : racordari rezidentiale si comerciale ;
- Sistemul de alimentare cu apa din satul VLADESTI care cuprinde (captare,aductiune,inmagazinare,statie clorinare,distributie) in lungime de 32.781 ml pus in functiune in 2018 in valoare de 5.315.145 lei.

- Sistemul de alimentare cu apa din satele COTEASCA, DRAGHESCU SI PUTINA care cuprinde (captare, aductiune, inmagazinare, statie clorinare, distributie) in lungime de 12.739 ml pus in functiune in 2020 in valoare de 3.370.189,57 lei.
-
- Sistem de canalizare in satul VLADESTI , in lungime de 13.394 ml, pus in functiune in anul 2024 in valoare de 15.925.785 lei.
- Tip drum de acces: strada asfaltata si de pamant.
- Nu exista pericol de alunecari de teren sau alte pericole naturale ,

Utilitati la limita proprietatii: apa si energie electrica.

Acces : accesul la proprietate se face din drumuri asfaltate sau pietruite

6. Date privind impozitele si taxele

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al Comunei VLADESTI impozitele pe bunuri de tip teren sunt aplicate in functie de suprafata.

Fiind vorba despre evaluarea sistemelor de alimentare cu apa si canalizare menajera ,evaluatorul a lucrat cu datele contabile si informatiile puse la dispozitie de catre beneficiar.

ORDIN nr. 88 din 20 martie 2007(ANRSC)
pentru aprobarea Regulamentului-cadru al serviciului de alimentare cu apa și de canalizare

1.37. serviciu de alimentare cu apă - totalitatea activităților necesare pentru:

- captarea apei brute, din surse de suprafață sau subterane;
- tratarea apei brute;
- transportul apei potabile și/sau industriale;
- înmagazinarea apei;
- distribuția apei potabile și/sau industriale;

2.38. serviciu de canalizare - totalitatea activităților necesare pentru:

- colectarea, transportul și evacuarea apelor uzate de la utilizatori la stațiile de epurare;
- epurarea apelor uzate și evacuarea apei epurate în emisar;
- colectarea, evacuarea și tratarea adecvată a deșeurilor din gurile de scurgere a apelor pluviale și asigurarea funcționalității acestora;
- evacuarea, tratarea și depozitarea nămolurilor și a altor deșeuri similare derivate din activitățile prevăzute mai sus;
- evacuarea apelor pluviale și de suprafață din intravilanul localităților;

2.39. sistem de alimentare cu apă - ansamblul construcțiilor și terenurilor, instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și dotărilor specifice, prin care se realizează serviciul de alimentare cu apă. Sistemele de alimentare cu apă cuprind, de regulă, următoarele componente:

- captări;
- aducțiuni;
- stații de tratare;
- stații de pompare, cu sau fără hidrofor;
- rezervoare de înmagazinare;
- rețele de transport și distribuție;
- branșamente, până la punctul de delimitare;

2.40. sistem de canalizare - ansamblul construcțiilor și terenurilor aferente instalațiilor tehnologice, echipamentelor funcționale și dotărilor specifice, prin care se realizează serviciul de canalizare. Sistemele de canalizare cuprind, de regulă, următoarele componente:

- racorduri de canalizare, de la punctul de delimitare și preluare;
- rețele de canalizare;
- stații de pompare;
- stații de epurare;
- colectoare de evacuare spre emisar;
- guri de vărsare în emisar;

- depozite de nămol deshidratat;
- 2.41. utilaj de bază - totalitatea aparatelor și mașinilor necesare asigurării procesului tehnologic și a căror oprire sau scoatere din funcțiune afectează sau poate afecta esențial desfășurarea activității;
- 2.42. utilizatori - persoane fizice sau juridice care beneficiază, direct sau indirect, individual sau colectiv, de serviciile de utilități publice, în condițiile legii.

IV .ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.

Comuna Vlădești, Argeș

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Vlădești este o comună în județul Argeș, Muntenia, România, formată din satele Coteasca, Drăghescu, Putina și Vlădești (reședința).

Comuna se află în estul județului, în Gruiurile Argeșului, pe malurile râului Bratia. Este străbătută de șoseaua județeană DJ732, care o leagă spre nord de Aninoasa (unde se termină în DN73C) și spre sud de Bălilești și Stâlpeni (unde se termină în DN73).

Toponimia și atestarea documentară

În ceea ce privește denumirea comunei, potrivit legendei, Negru-Vodă i-a împroprietărit cu moșii pe vitejii care au participat la bătălia de la Posada (1330). Vlad, căpitan în oastea domnitorului, a primit locurile care, în timp, au creat numele antroponimic Vlădești.

Ulterior, pe măsura dezvoltării așezării și implicit a numărului de locuitori, au fost consemnate toponimele de Vlădeștii de Sus și Vlădeștii de Jos, diferența făcându-se după altitudine.

Către sfârșitul sec. XVII și începutul sec. XVIII, unii români din Transilvania care se afla atunci sub stăpânire ungară, au populat mai multe sate de la sud de Carpați printre care și actuala comună Vlădești. În Vlădești de Sus sunt multe familii cu numele de Ungureanu, românii veniți de peste munte atribuindu-le se denumirea de ungureni. Un cătun unde se află urmași ai românilor ungureni emigrați din localitatea Sâmbăta de lângă Făgăraș, se numește Sâmbeteni.

În sec XVII-XIX, au venit în Vlădești îndeosebi prin căsătorie, multe familii din Rucăr (localitate aflată astăzi tot în județul Argeș la o distanță de 50 de km, spre nord) în special în zona Prislop, unele casele au fost construite după arhitectura de la Rucăr, iar portul popular este adus tot de acolo.

Atestarea documentară, satul existând cu mult timp înainte, este datată 23 august 1437, când Domnitorul Vlad al-II-lea Dracul, tatăl domnitorului Vlad Țepeș, a emis un act în care se spune:

A binevoit domnia mea cu a sa bunăvoință și am dăruit acest atotcinstit și de față hrisov al domniei mele, slugii și boierului domniei mele Jupân Bodin cu fiii lui, ca să-i fie Vlădeștii de ocină și de ohabă, cât va trăi domnia meaAstfel, Vlădeștiul devine din sat domnesc, proprietatea unui singur boier.

Ulterior, numele comunei se mai regăsește și în alte documente semnate de voievozii: Petru I cel Tânăr, Mihai Viteazul, Radu Voievod.¹

Organizarea administrativ-teritorială

În câteva sute de ani, Vlădeștiul a avut diverse sate în componență, a cunoscut mărituri sau micșorări de teritoriu atât din rațiuni practice cât și ca urmare a intereselor marilor proprietari.

Forma inițială de stăpânire a pământului a fost devălmășia absolută a teritoriului care dădea posibilitatea fiecărui țăran de a folosi cât pământ putea lucra împreună cu familia sa. Forma de organizare și conducere era obștea.

Adâncirea diferențelor sociale a făcut posibilă transformarea care a dus în secolul al-XVII-lea la stăpânirea întregului teritoriu de către un singur boier, Tudoran Pitar. Locul obștii la conducerea satului a luat-o sfatul satului, acesta fiind format din proprietari, preoți și arareori reprezentanți ai țăranimii. Relațiile sociale dintre săteni au fost reglementate de biserică. Actele de botez, cununie, deces, testamente și altele, necesitau cunoștințe în grafia utilizată în vremurile respective: slavonă pentru limba slavonă folosită în cancelaria de atunci, ulterior caractere chirilice dar în limba română și din secolul al-XIX-lea limba română a avut grafia actuală, cea latină.

Locuitorii comunei Vlădești au beneficiat în ultimele două secole de următoarele Legi funciare: 1864, 1919-1930, 1945, precum și de retrocedările terenurilor agricole și clădirilor către proprietari și moștenitori după 1990.

În timpul domniei lui Cuza-Vodă, la 14 august 1864, *Legea pentru regularea proprietății rurale* a dus la anularea unei prestații gratuite în favoarea boierilor, claca, și la împrumutarea țăranilor, un exemplu fiind satul Băhneni unde țăranii cu 4 boi primesc 6 hectare de pământ, cei cu câte 2 boi 3,5 hectare, iar cei care nu au animale de tracțiune numai câte 2,5 hectare.

Ca urmare a unei noi legi din anul 1919, care viza exproprierea în cazul deținerii unor mari suprafețe de teren, mai mulți locuitori ai Vlădeștiului primesc acte de proprietate în Dobrogea.

După schimbările politice care au urmat celui de-al Doilea Război Mondial, se înființează la Vlădești, Cooperativa Agricolă Colectivă denumită *Partizanii Păcii*, care devine Cooperativa Agricolă de Producție și unde au fost înscrși cu forța țăranii deținători de pământuri și atelaje. Ei își puteau păstra doar în jurul casei un lot ajutător de 3 000 m², dar aveau obligația de a participa și la muncile agricole ale unității cooperatiste. Pentru că munca la țară devenise dificilă și prost plătită, în anii următori mulți țărani au părăsit agricultura și au lucrat în fabrici și uzine sau au urmat universități.

După Revoluția din anul 1989, Decretul nr 42/1990 a pus la îndemâna sătenilor un lot ajutător de 833 ha iar toate dotările C.A.P.-ului au fost vândute, sumele obținute ajungând la membrii cooperatori proporțional cu zilelor-muncă efectuate cu începere din 1962.

Au urmat legi funciare prin care proprietarii sau urmașii acestora au redevenit proprietari ai pământurilor deținute odinioară, însă regresul financiar și tehnic i-au adus în situația de a folosi din nou atelaje trase de cai și măgari. Productivitatea a scăzut și datorită distrugerii sistemului de irigații.

Istorie

Vechi familii boierești

În secolul al-XVI-lea, satul a trecut în proprietatea familiei boierești Mușat printr-un act semnat la 23 martie 1562 de către domnitorul Țării Românești, Petru I cel Tânăr. Din secolul următor familia care își pune amprenta asupra întregii vieți a comunei a fost cea a boierilor Vlădescu.

Următorul stăpân al zonei respective, inclusiv al locuitorilor, a devenit Tudoran Pitar începând cu anul 1612, printr-un hrisov dat de Radu Mihnea.

O altă grupă de boieri este cea a Lăngeștilor, care dacă nu s-au distins în plan politico-administrativ, și-au investit resursele în dezvoltarea culturii la nivel local.

Se cunoaște numele lui Matei sin popa Ioan Lăngescu care contribuie la instruirea și educarea multor generații de tineri în Vlădești-Pământeni, sec. XIX. În același secol, un alt Lăngescu, Petre donează cărți pentru buna desfășurare a învățământului din Vlădești-Pământeni.

Sate constitutive

La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna făcea parte din plasa Râurile a județului Muscel și era formată din satele Vlădeștii de Jos, Vlădeștii de Sus și Prislopu, având în total 1450 de locuitori. În comună funcționau trei biserici și o școală mixtă, satele fiind înconjurate de livezi și păduri. Anuarul Socec din 1925 o consemnează în aceeași plasă, având 2038 de locuitori în satele Aurei, Băhneni, Coteasca, Prislopu, Valea Ursului, Vlădeștii de Sus, Vlădești-Pământeni și cătunul Negrești.

În 1931, sunt consemnate satele Vlădeștii de Jos, Vlădeștii de Sus, Aurei-Valea Ursului, Bălmeni și Căteasca-Prislop.

În 1950, comuna a fost transferată raionului Muscel din regiunea Argeș. În 1968, ea a trecut la județul Argeș; tot atunci, satele Vlădeștii de Jos și Vlădeștii de Sus fiind comasate pentru a forma satul Vlădești.

Monumente

Monumente istorice

În comuna Vlădești se află două monumente istorice de interes național. Unul este monumentul istoric de arhitectură reprezentat de curtea boierilor Vlădescu (secolul al XVII-lea) din fostul sat Vlădeștii de Sus — ansamblu alcătuit din biserica „Tăierea Capului Sf. Ioan Botezătorul” Cod AG-II-m-A-13849.02 (1656), construită de marele vistier Pârnu Vlădescu, restaurată în 1808, 1851, 1937 și ruinele culei având Cod AG-II-m-A-13849.02 (1657). Altul este monumentul memorial sau funerar reprezentat de o cruce de piatră de la 1600, amplasată la circa 150 m nord de primăria din satul Vlădești, Cod AG-IV-m-A-14023.

Monumente ale eroilor

Pe teritoriul comunei se află trei monumente ale eroilor. Ele se găsesc: în fața fostei clădiri a primăriei (1925), căruia i s-au adăugat în 1946 și numele eroilor căzuți în cel de-al Doilea Război Mondial; în cimitirul Bisericii de la Prislop/Drăghescu (1952) în memoria eroilor satelor Putina, Drăghescu și Coteasca care s-au jertfit în Primul și al Doilea Război Mondial; în preajma școlii primare din Vlădești de Sus (1994) s-a ridicat de asemenea un monument închinat eroilor căzuți în cele două războaie mondiale ^[12].

Demografie

Catagrafiile (recensămintele) realizate de preoți sunt cele mai vechi date statistice despre populația țării, primele păstrate fiind din sec. XIX. Catagrafia din 1847 numără 246 de familii, dispuse astfel: biserica din Vlădești de Sus 71 de familii, cea de la Vlădești-Pământeni, 65 de familii, Prislopul din Vale 53 de familii, Prislopul din Deal 57 de familii.

Anul 1853 aduce ca rezultat: în Vlădești de Sus, 62 de familii, iar în Vlădești-Pământeni, 59 de familii.

Catagrafia anului 1864 specifică: 75 de familii la Vlădești de Sus, 60 la Vlădești-Pământeni, 93 la Prislopul din Vale și 110 la schitul Ulita.

Dezavantajul în ceea ce privește situația de ansamblu este că din aceste catagrafii nu făceau parte țiganii, și nu rezulta totalul populației nici pentru români.

Situația se modifică odată cu lucrarea învățătorului Ion Vasilescu din anul 1884 care transmite că în Vlădești de Sus sunt 501 locuitori, în Vlădești-Pământeni 697, în Prislopul din Vale 160 și în Prislopul din Deal 186.

Între 1977-2002, au loc cele mai multe transformări legate de mișcarea populației în sensul scăderii populației stabile, dar crește numărul de clădiri și de locuințe ca urmare a faptului că locuitorii care pleacă să lucreze în altă parte își păstrează locuința din Vlădești și că datorită frumuseții peisajului, aici se construiesc case de vacanță.

Minoritatea țigănească era considerată în dependență totală față de stăpân, la fel ca animalele, chiar dacă erau folosiți ca mână de lucru la construirea bisericilor și a altor edificii dificile. Abia în secolul al-XIX-lea au apărut legile abolționiste, dintre anii 1843 și 1848 țiganii devenind țărani clăcași.

În anii 70 ai secolului XX, există și pentru ei obligația de a munci în întreprinderi agricole și industriale. Condițiile economice favorabile, învățământul obligatoriu, au condus la romanizarea lor prin căsătorii mixte, trecerea la religia ortodoxă și adoptarea unui stil de viață sedentar. Urmașii vechilor robi merg la licee și universități locuiesc în case moderne și dețin autoturisme. Majoritatea sunt așezați în Cătunul Drăghina-Valea ¹.

Componența etnică a comunei Vlădești

■ Români (72,13%) / ■ Romi (18,57%) / ■ Alte etnii (0%) / ■ Necunoscută (9,3%)

Componența confesională a comunei Vlădești

■ Ortodocși (88,62%) / ■ Alte religii (1,41%) / ■ Necunoscută (9,97%)

Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Vlădești se ridică la 2.978 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 3.092 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (72,13%), cu o minoritate de romi (18,57%), iar pentru 9,3% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (88,62%), iar pentru 9,97% nu se cunoaște apartenența confesională.

Politică și administrație

Comuna Vlădești este administrată de un primar și un consiliu local compus din 13 consilieri. Primarul, Leonard-Iustinian Șerban, de la Partidul Național Liberal, este în funcție din 1 noiembrie 2024. Începând cu alegerile locale din 2024, consiliul local are următoarea componență pe partide politice:

Partid	Consilieri	Componența Consiliului
<u>Partidul Național Liberal</u>	5	■ ■ ■ ■ ■
<u>Partidul Social Democrat</u>	3	■ ■ ■
<u>Partidul Puterii Umaniste</u>	2	■ ■
<u>Partida Romilor „Pro Europa”</u>	1	■
<u>Alianța pentru Unirea Românilor</u>	1	■
<u>Partidul S.O.S. România</u>	1	■

Personalități

Ion Banu – (n.1 noiembrie 1948) absolvent al Liceului " Dinicu Golescu " din Câmpulung și al Facultății de Geologie-Geografie din București a predat la licee și în învățământul universitar din localitate până în anul 2002.

Este autorul următoarelor cărți: *Geografia turismului și Geografia României*, ambele la Editura Universității din Pitești ; *Geologie*, Editura Zodia Fecioarei (2006).

Ion I. Bulacu – (n. 18 septembrie 1924 - d. 2002) a fost profesor și metodist al Inspectoratului Școlar Județean Argeș, absolvent al Liceului " Dinicu Golescu" din Câmpulung și al Facultății de Geografie din București (1949).

Lucrări recunoscute: *Considerații fizico-geografice asupra județului Muscel; Considerații privind dezvoltarea economică și culturală a județului Muscel; Câmpulungul în economia județului Argeș; Posibilități de valorificare a resurselor naturale ale zonei Muscel.*

Mircea Diaconu (1949 - 2024) - actor și politician român, absolvent al Institutului de Artă Teatrală și Cinematografică.

A interpretat la Teatrul " Lucia Sturza Bulandra" la Teatrul "Constantin Nottara " (director) și la Teatrul Național. În cinematografie a interpretat roluri în peste 50 de filme.

A predat la Institutul de Artă Teatrală și Cinematografică din București.

Activitate politică: Alianța Civică - membru fondator (1990); Partidul Democrat - membru în Consiliul Național al Audiovizualului (CNA) până în anul 2004; Partidul Național Liberal - senator de Argeș (2008-2012); europarlamentar independent - membru al Grupului Alianței Liberale și Democratice pentru Europa și vice-președinte al Comisiei pentru Cultură și Educație (2014- 2019).

Mircea Diaconu a fost Ministru al culturii între 7 mai și 29 iunie 2012.

Cărți publicate: *Șugubina* (1977), *La noi când vine iarna* (1981).

Distincții: Ordinul national „Pentru Merit” în grad de Ofițer (2000).

Marilena Muntean – (n.18 iunie 1962), absolventă a Liceului "Dinicu Golescu" din Câmpulung și a Facultății de Fizică din București, a obținut doctoratul în fizica atmosferei în anul 1999. A participat la proiecte naționale și europene privind calitatea aerului (2000-2007) ca și la negocierile de aderare a României la U.E. pe probleme de mediu (2000-2004). Este autoare a numeroase articole și studii de specialitate.

Mihail C. Vlădescu (n. Câmpulung, 25 aprilie 1865–d. 1944) a fost ultima mare personalitate a familiei Vlădescu. De formație științifică, a obținut bacalaureatul, licența (1885) și doctoratul (1889) în științele naturii la Paris. A predat la universitățile din Iași și București până în anul 1936. În această perioadă a ocupat funcțiile de Decan al Facultății de Științe (1915-1919) și de Rector al Universității din București și demnitățile de Ministru al Instrucțiunii Publice și Cultelor (1904-1906) și al Agriculturii (1921-1922). Publicații: *Noțiuni de geologie și mineralogie* (1898); *Noțiuni de zoologie și botanică* (1900); *Criptogamele vasculare din România* (1901); *Catalogul de semințe al Grădinii Botanice din București* (1932).

Pârvu Vlădescu - (sec. XVII). A îndeplinit funcții importante în conducerea Țării Românești: logofăt (membru al Sfatului Domnesc), spătar (dregător care purta la ceremonii sabia și buzduganul domnului), pitar (boier însărcinat cu pregătirea și distribuirea pâinii la Curtea domnească), vistier (repartizarea și încasarea dărilor cădea în grija acestui rang boieresc). A avut o atitudine antiotomană și antihabsburgică. A fost asasinat în iulie 1658 ca urmare a conflictului cu Mihnea al- III- lea Radu. Abia după 3 ani, soția sa, Anca reușește să-l reînhumeze în pronaosul bisericii ctitorite de el (v. Monumente).

Șerban Pârvu Vlădescu- Fiul lui Pârvu Vlădescu, a fost Mare comis (dregător care supraveghea și organiza activitatea în grajdurile domnești). Bun diplomat, a fost ales de către domnitorul Șerban Cantacuzino să reprezinte Țara Românească la tratativele cu împăratul Leopold I. Următorul domnitor, Constantin Brâncoveanu îl preferă în relațiile cu jupanul (boier de seamă) Hanăș Mancaș, conducător al Cetății Brașovului, ca urmare a fugii țăranilor români din Tohan și Zărnești în localitățile Rucăr și Dragoslavele (astăzi în județul Argeș). Ostașii nemți pun capăt zilelor marelui boier în timpul conflictului armat din 1716. Nu există un mormânt atribuit lui .

Relieful

Relieful este variat, se înalță de la lunca Bratiei spre terase, dealuri, platouri, care aparțin piemontului Căndești.

Hidrografia și resursele naturale

Bratia este un râu cu o întindere mică, 60 km. El izvorăște din lezerul Mare al Masivului Făgăraș și se varsă în Râul Târgului, la Țițești.

Lunca sa este fertilă datorită aluviunilor și rocilor dezagregate benefice culturii cerealelor, legumelor și sfeclei furajere.

Albia râului furnizează materie primă folosită la construcția locuințelor și la pietruirea șoselelor: nisip, pietriș și bolovani.

Argila necesară la fabricarea cărămizii de zidărie se află în subsolul comunei.

Vlădeștiul a avut și are numeroși meșteșugari ceramiști care pentru a realiza cahele (plăcile) de teracotă și oalele exploatează argila necesară din Dealurile Modru și Nevrițu.

Clima

Comuna Vlădești se află în zona subcarpatică meridională cu un climat temperat-continental, unde, datorită diferențelor de nivel se observă și un microclimat local. În văi, care se află la adăpostul culmilor, iarna este uneori mai caldă cu 1, 2 grade decât deasupra zonei neprotejate. Se întâmplă chiar să difere și precipitațiile: într-o parte a comunei când plouă puternic, în restul zonei sunt precipitații slabe sau deloc.

În perioada 1972-1982, Postul meteorologic nr.103 a funcționat în satul Drăghescu. El avea sarcina de a transmite prin stație informații zilnice despre vreme și de a nota fenomenele naturale cum sunt cantitatea de apă provenită din precipitații și grosimea stratului de zăpadă. În aceeași perioadă, a mai funcționat și un punct pluviometric în cătunul Vlădești de Jos, ulterior cu începere din 1975 la Vlădești de Sus.

Cea mai buna utilizare (CMBU) este definită de standarde ca fiind "cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate".

Evaluarea activelor la valoarea de piata porneste de la conceptul de cea mai buna utilizare care reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare. Cea mai buna utilizare se refera la utilizarea probabila rationala si utilizarea legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, realizabila financiar si care rezulta intr-o valoare maxima. Cea mai buna utilizare este determinata de fortele competitive de pe piata.

Utilizarile au fost determinate astfel incat sa fie intrunite conditiile impuse:

- permisibilitate legala;
- utilizarea indeplineste criteriul de fizic posibila;
- criteriul fezabila financiar presupune ca veniturile provenite din exploatarea fiecarei proprietati imobiliare acopera cheltuielile de exploatare, conditie care poate fi indeplinita in conditiile pietei specifice locale prin inchiriere;
- criteriul de maxima productivitate se refera la valoarea proprietatilor imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii), si se realizeaza in ipoteza utilizarilor actuale sau a unei reconversii pentru alte utilizari.

Analiza celei mai bune utilizări pornește de la amplasamentul proprietății imobiliare, mergând până la anticiparea forțelor competitive ce se conturează pe piață și ar putea influența cea mai bună utilizare a proprietății și implicit valoarea acesteia.

Amplasamentul evaluat este situat în zona comunei VLADESTI .

În imediata vecinătate a amplasamentului și pe străzile din vecinătate am observat amplasamentele construite și amplasamentele libere fiind trase următoarele concluzii:

- majoritatea amplasamentelor construite sunt ocupate de case de locuit și puține spații comerciale : suprafața construită estimată a acestora este 50-200 mp;
- Piața consumatorilor de apă potabilă și de canalizare menajeră este în echilibru relativ, datorită faptului că se așteaptă o creștere a numărului de utilizatori ai rețelei de canalizare menajeră, dat fiind faptul că rețeaua a fost recepționată în ianuarie 2024.

În concluzie avem o variantă posibilă ale celei mai bune utilizări:

- cea mai probabilă este de delegarea gestiunii acestor servicii de utilități publice unui operator autorizat și agreat de ANRSC.

Testul de permisivitate legală

Analizând PUG am constata că zona este cu mici excepții în toată comuna VLADESTI.

Delegarea gestiunii serviciilor de utilități publice este posibilă.

Observarea vecinătăților nu relevă aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea rezidențială. Nu se identifică nici un fel de constrângeri care să afecteze regimul tehnic permis al dezvoltării .

Ca urmare consider că utilizarea ca redeventa aferentă delegării gestiunii acestor servicii **este permisă legal**.

Testul de posibilitate fizică.

În concluzie analizând schița și vecinătățile apreciez că utilizarea ca rețea de furnizare utilități **este fizic posibilă**.

Testul fezabilității financiare

Este permisă legal și posibilă fizic, după cum am arătat anterior, delegarea gestiunii serviciilor este posibil fizic și legal .

Dimensiunea rețelelor este una mică , în vecinătate existând și rețele la fel de mici dar și rețele mai mari (MIOVENI) , ceea ce înseamnă că dezvoltarea economică locală poate susține din punct de vedere financiar dezvoltarea rețelei de canalizare menajeră pe amplasamentul evaluat.

Ca urmare, concluzionez că utilizarea rețelelor din punct de vedere comercial **este fezabilă financiar**.

Testul valorii maxime

Având în vedere că există o singură utilizare permisă legal, fizic posibilă și fezabilă financiar aceasta este cea mai bună utilizare.

Concluzii:

- cea mai bună utilizare este cea de rețea de apă potabilă și canalizare menajeră ;
- aceasta poate fi pusă în practică imediat, neexistând opreliști identificate în acest sens; cel mai probabil va fi utilizatorul final – persoana juridică care dorește să furnizeze în continuare servicii de calitate consumatorilor săi.

Concluzie: Pentru rețelele analizate, având în vedere că se află într-o zonă cu un acces și favorabil și nefavorabil , CMBU rezultată din această analiză este cea cu utilizare cea mai propice este de delegare a gestiunii acestor servicii prin închiriere.

EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Abordarea prin piață: Abordarea prin piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Informatiile privind vanzarile comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat. Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea si componentele non-imobiliare ale vanzarii.

Atunci cand exista informatii disponibile, abordarea prin comparatia vanzarilor este cea mai directa si sistematica abordare pentru estimarea valorii.

Metoda comparatiilor directe sau metoda de comparatie a vanzarilor – este guvernata de principiul substitutiei, care este un principiu de prim rang si care spune ca „nici un investitor prudent nu va oferi pentru o proprietate un pret mai mare decât cel cu care ar putea cumpara o alta proprietate, cu aceeasi utilitate si aceeasi atractivitate, într-un interval de timp rezonabil”.

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Analiza comparativă vizează asemănările și diferențele dintre bunuri ce influențează valoarea, rezultatul fiind o sumă a corecțiilor exprimate valoric / procentual din oferta / prețul de vânzare. Tehnicile de cuantificare a corecțiilor sunt cantitative și calitative. Corecțiile aplicate ofertelor / tranzacțiilor reflectă superioritatea / inferioritatea bunurilor comparabile prin elementele de comparație, fiind aleasă valoarea bunului comparabil cu corecția brută minimă.

Întrucât evaluatorul nu a avut acces la informații privind tranzacții recente de proprietăți similare din zona studiată, pentru analiza comparativă a proprietății de evaluat s-au selectat din ofertele existente proprietăți comparabile prezentate integral în anexă.

METODA VENITURILOR

Metode alternative : aceste metode deriva din celelalte abordari traditionate ale valorii : venit si cost si sunt urmatoarele : extractia de pa piata , alocarea (proportia) , tehnicile capitalizarii venitului : metoda reziduala , capitalizarea rentei funciare si metoda parcelarii si dezvoltarii . Avand in vedere caracteristicile retelelor evaluate , si inexistenta unor oferte asemanatoare de piata , acesta metoda a fost aplicata .

DETERMINAREA REDEVENTEI (VALOAREA DE PIATA)

Pentru evaluarea drepturilor detinute de concedent evaluarea va avea in vedere, pe durata ramasa a contractului, fluxurile financiare generate de incasarea redeventei contractuale precum si valoarea terminala la finele contractului de concesiune.

Intrucat redeventa contractuala se stabileste la data semnarii contractului si este fixa pe perioada luna de timp, fluxurile financiare care se au in vedere nu reflecta starea si circumstantele pietei la data evaluarii ci perspectiva unui anumit utilizator (concedentul).

Evaluarea drepturilor primite de concesionar se face in baza datelor de piata (venituri obtenabile din exploatarea proprietatii) si **deci pentru acesta baza de evaluare poate fi valoare de piata.**

Abordari in evaluarea drepturilor asupra imobilelor concesionate

In cazul evaluarii imobilelor concesionate, abordarea prin comparatia vanzarilor este limitata practic de inexistenta unor comparabile credibile, iar abordarea prin cost este limitata prin faptul ca nu poate cuantifica incidenta unui eveniment viitor, respectiv transferul proprietatii, la expirarea contractului de concesiune. **Ca urmare, singura abordare credibila in evaluarea drepturilor cedate sau primite este abordarea pe baza de venit.**

Evaluarea drepturilor detinute de concedent prin metoda actualizarii veniturilor

Pentru evaluarea imobilului concesiionat , se vor evalua :

- drepturile de folosinta cedate pe durata contractului ;
- valoarea terminala la finele contractului.

Evaluarea dreptului de folosinta cedat se face prin actualizarea redeventei pe durata ramasa a contractului .

Valoarea dreptului de folosinta cedat, estimata prin metoda actualizarii veniturilor, pentru plati anuale pe n ani ale chiriei , se calculeaza dupa cum urmeaza :

$$V= R/(1+k) + R/(1+k)^2+... + R/(1+k)^n = R \times (1-1/(1+K)^n)/k$$

Pentru evaluarea dreptului de folosinta cedat, metodologia este urmatoarea :

- se estimeaza rata de actualizare K, in functie de riscurile percepute ;
- se determina matematic factorul de capitalizare pe durata ramasa a contractului ;
- se estimeaza valoarea contractului in baza formulei $V=R \times f$, unde $f=(1-$

$1/(1+K)^n)/k$ reprezinta factorul de capitalizare;

Valoarea terminala actualizata a imobilului este dificil de estimat .Cu cat durata contractului este mai mare, cu atat estimarea este mai discutabila , intrucat se va baza pe previziuni pe termen lung, a caror realizare este incerta.

Contractul de inchiriere prevede o posibilitate de prelungire pe o perioada egala cu cel mult jumatate din durata sa initiala, astfel incat durata intregului contract sa nu depaseasca 49 ani.

Determinarea dreptului de folosinta cedat, practic nu se poate realiza deoarece durata ramasa a contractului nu este cunoscuta, acesta fiind in functie de obtiunea concesiionarului, la sfarsitul perioadei de baza. Valoarea terminala actualizata este dificil de estimat, in actuala conjunctura, ipotezele privind atat viitorul apropiat cat si cel indepartat.

O ipoteza simplificatoare este conceionarea pe un numar relativ mare de ani, acesta tinzand catre infinit.

In acest caz valoarea obiectului evaluarii, devine :

$$V_p = R/k , \text{ unde } R \text{ este chiria anuala si } K \text{ este rata de actualizare.}$$

Cunoscand valoarea de piata, estimata prin metoda costurilor si rata de actualizare, putem estima valoarea chiriei cu ajutorul relatiei : $R = V_p \times K$

DETERMINAREA REDEVENTEI LUNARE PENTRU REEAUA DE ALIMENTARE CU APA -VALOAREA IN FUNCTIE DE GRADUL DE SUPORTABILITATE AL POPULATIEI.

Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 144/2021 pentru modificarea și completarea Legii serviciului de alimentare cu apă și de canalizare nr. 241/2006

EMITENT:

Guvernul

PUBLICAT ÎN:

Monitorul Oficial nr. 1258 din 31 decembrie 2021

în temeiul art. 115 alin. (4) din Constituția României, republicată

Guvernul României adoptă prezenta ordonanță de urgență.

ART. I

Legea serviciului de alimentare cu apă și de canalizare nr. 241/2006, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 679 din 7 septembrie 2015, cu modificările și completările ulterioare, se modifică și se completează după cum urmează:

9. La articolul 25, după alineatul (2) se introduce un nou alineat, alineatul (3), cu următorul cuprins:

"(3) La stabilirea redevenței se va lua în considerare valoarea calculată similar amortizării pentru mijloace fixe aflate în proprietate publică, componente ale sistemului public de alimentare cu apă și de canalizare concesiionat, puse la dispoziția operatorului/operatorului regional, și gradul de suportabilitate al populației."

ORDIN

privind aprobarea Metodologiei de evaluare a modului de implementare a strategiilor de tarifare elaborate în conformitate cu Metodologia de analiză cost-beneficiu pentru investițiile în infrastructura de apă, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 677/2017

Având în vedere:

- dispozițiile art. 21 alin. (1) lit. a) din Legea serviciilor comunitare de utilități publice nr. 51/2006, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 16 alin. (2) lit. d) din Legea serviciului de alimentare cu apă și de canalizare nr. 241/2006, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Referatul de aprobare al Direcției prețuri, tarife nr. 954.171/2022,

în temeiul prevederilor art. 4 alin. (4) din Regulamentul de organizare și funcționare a Autorității Naționale de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilități Publice - A.N.R.S.C., aprobat prin Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilități Publice nr. 22/2017, cu modificările și completările ulterioare,

președintele Autorității Naționale de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilități Publice emite următorul ordin:

Art. 1. - Se aprobă Metodologia de evaluare a modului de implementare a strategiilor de tarifare elaborate în conformitate cu Metodologia de analiză cost-beneficiu pentru investițiile în infrastructura de apă, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 677/2017, prevăzută în anexa care face parte integrantă din prezentul ordin.

Art. 2. - Departamentele de specialitate din cadrul Autorității Naționale de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilități Publice vor urmări respectarea prevederilor prezentului ordin.

Art. 3. - Prezentul ordin se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

Președintele Autorității Naționale de Reglementare pentru Serviciile Comunitare de Utilități
Publice,

Ionel Tesaru

București, 30 martie 2022./Nr. 231.

Art. 12. – (1) Analiza și prognoza suportabilității prețurilor și tarifelor se fac, pe perioada de reglementare economică rămasă, cu respectarea cerinței privind încadrarea în nivelul minim al ratei de suportabilitate de 2,5% pentru gospodăria medie de pe întreaga arie de operare, prevăzută la pct. 3.4.4.2 din Metodologia de analiză cost-beneficiu pentru investițiile în infrastructura de apă, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr. 677/2017, cu modificările ulterioare.

(2) Suportabilitatea este un indicator care depinde atât de prețul serviciilor, cât și de capacitatea utilizatorilor de a plăti pentru aceste servicii. Pentru calculul ratei de suportabilitate se iau în considerare următoarele elemente:

- a) venitul mediu al gospodăriei;
- b) consumurile individuale medii de apă și apă uzată;
- c) dimensiunea medie a gospodăriei, respectiv numărul mediu de persoane din gospodărie;
- d) nivelul prețurilor și tarifelor.

(3) Venitul mediu disponibil al gospodăriei la nivel național se calculează prin scăderea din venitul total al gospodăriei a cheltuielilor cu taxe, impozite și alte elemente similare, specificate în raportul anual „Coordonate ale nivelului de trai în România. Veniturile și consumurile populației”, emis de către Institutul Național de Statistică.

(4) Venitul mediu disponibil la nivelul ariei de operare este determinat aplicând la venitul mediu disponibil la nivel național un factor de ajustare bazat pe raportul dintre salariul mediu brut la nivel de județ și salariul mediu brut la nivel național. În situația în care operatorul furnizează/prestează serviciul în mai multe județe, factorul de ajustare se determină folosind salariul mediu brut ponderat la nivel de arie de operare, calculat pe baza salariilor medii brute la nivelul fiecărui județ ponderate cu numărul de locuitori din aria de operare în fiecare județ.

(5) Venitul mediu disponibil la nivelul județului se prognozează prin ajustarea anuală cu inflația și cu 50% din creșterea în termeni reali a PIB conform scenariului macroeconomic.

(6) Consumurile individuale medii de apă și apă uzată sunt calculate prin împărțirea cantității facturată de apă și apă uzată pentru populație, la numărul de locuitori conectați.

(7) Dimensiunea medie a gospodăriei, respectiv numărul mediu de persoane per gospodărie, este cea comunicată de Institutul Național de Statistică la nivelul județului, iar dacă nu există informații la nivel de județ se folosește valoarea la nivel de regiune sau la nivel național.

(8) Factura gospodăriei medii este calculată considerând consumurile individuale medii, dimensiunea medie a gospodăriei și prețul/tarifal mediu la apă și apă uzată din anul respectiv, la care se aplică TVA.

(9) Rata de suportabilitate este calculată împărțind valoarea facturii gospodăriei medii la venitul mediu disponibil al gospodăriei și este exprimată în procente.

(10) În cazul în care implementarea strategiei de tarifare existentă conduce la o rata de suportabilitate sub limita minimă de 2,5%, operatorul poate propune o revizuire a strategiei de tarifare astfel încât să se atingă cel puțin limita minimă de suportabilitate de 2,5%.

Nivelurile generale recomandate pentru ratele de suportabilitate, calculate pe baza formulei anterioare, sunt:

- a) alimentare cu apă - canalizare ape uzate: rata de suportabilitate = 2,5%
- b) Alimentare cu apa -valoare contabila = (5.058.18+469.639+4.710.024) = 10.237.844 lei.
- c) Durata de viata conform hotararii nr. 2139/30.11.2004 privind duratele normale de functionare a mijloacelor fixe .
- d) Paragraful 2.1.24.4 – Utilaje si instalatii pentru alimentare cu apa ,pentru tratarea apelor de alimentare si epurarea apelor uzate – durata normala de functionare este cuprinsa intre 19 -29 ani.
- e) Consideranduse o amortizare liniara rezulta o valoare de (10.237.844 lei / 29 ani) = 353.029 lei/an.
- f) Rata de suportabilitate recomandata este de 2,5% din amortizarea anuala.
- g) REZULTA O VALOARE A REDEVENTEI DE 353.029 lei X 2,5% = 8.825 LEI.
- h) REDEVENTA LUNARA CALCULATA ESTE = 735 LEI/ TOTAL RETEA

DETERMINAREA REDEVENTEI LUNARE PENTRU RETEAUA DE CANALIZARE MENAJERA

-VALOAREA IN FUNCTIE DE GRADUL DE SUPORTABILITATE AL POPULATIEI.

Nivelurile generale recomandate pentru ratele de suportabilitate, calculate pe baza formulei anterioare, sunt:

- i) alimentare cu apă - canalizare ape uzate: rata de suportabilitate = 2,5%
- j) Canalizarea si epurarea apelor menajere -valoare contabila = 15.925.785 lei.
- k) Durata de viata conform hotararii nr. 2139/30.11.2004 privind duratele normale de functionare a mijloacelor fixe .
- l) Paragraful 2.1.24.4 – Utilaje si instalatii pentru alimentare cu apa ,pentru tratarea apelor de alimentare si epurarea apelor uzate – durata normala de functionare este cuprinsa intre 19 -29 ani.
- m) Consideranduse o amortizare liniara rezulta o valoare de (15.925.785 lei / 29 ani) = 623.629 lei/an.

- n) Rata de suportabilitate recomandata este de 2,5% din amortizarea anuala.
- o) REZULTA O VALOARE A REDEVENTEI DE 549.165 lei X 2,5% = 13.729 LEI.
- p) REZULTA O VALOARE LUNARA A REDEVENTEI DE =1144LEI/TOTAL RETEA.

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluatorul analizeaza rezultatele obtinute in urma abordarilor, pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapituland intreg procesul de evaluare si asigurandu-se ca datele obtinute, analizele efectuate, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consecvente. Criteriile prin care se ajunge la aprecierea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: metoda comparatiei directe este adecvata deoarece sunt disponibile informatii despre terenuri comparabile. Metodele alternative nu sunt adecvate, ex. extractia este utilizata cand contributia cladirii la valoarea proprietatii imobiliare este mica. Metoda alocarii, nu conduce la indicatii decisive privind valoarea terenului subiect.

Precizia: metodele derivate din abordarea prin venit utilizeaza date de piata pentru evaluarea proprietății; estimarea valorii proprietății poate fi subiectiva. Exemplu: pentru metoda reziduala (capitalizare directa), trebuie sa existe suficiente date de piata privind estimarea valorii constructiei, a venitului net anticipat din exploatarea proprietatii, cat si pentru extragerea de pe piata a ratelor de capitalizare pentru teren si constructie. In lipsa acestor date, aceste metode alternative sunt imprecise.

Cantitatea de informatii: in cadrul metodei comparatiei directe nu au fost utilizate mai multe date de piata; alte metode au fost folosite in estimarea valorii proprietății, deoarece au existat date de piata, preluate de la beneficiarul lucrării.

Modul in care a fost realizata analiza rezultatelor pentru fiecare caz in parte, impreuna cu rezultatul analizei, sunt prezentate dupa cum urmeaza:

Metoda	Comparatiei directe	Metode alternative
• adecvare	Satisfacatoare – nu s-au gasit comparabile in domeniu	VENITURILOR: adecvata doar in zonele rurale. Restul metodelor alternative nu sunt adecvate
• precizie	buna	F. BUNA
• cantitatea si calitatea informatiilor	Bună	F. BUNA – s-au obtinut informatii suficiente

Valoarea redeventei, pentru intreaga retea

**Anuala 22.554 lei, echivalent a 4.448 euro.
Valoarea rotunjita a redeventei lunare este de 1.879 lei.**

Valori fara TVA, curs valutar 1 euro = 5,0708lei.

Se estimeaza **redeventa**. Aceasta este defnita ca: "suma platita pentru dreptul de utilizare si ocupare a terenului (retelelor de utilitati), in conformitate cu conditiile de concesiune a terenului (retele de apa potabila si canalizare menajera)". Valoarea estimata nu contine TVA.

SC PATRICK CONSULT EXPERT SRL
Membru Corporativ ANEVAR

STOICA PETRISOR

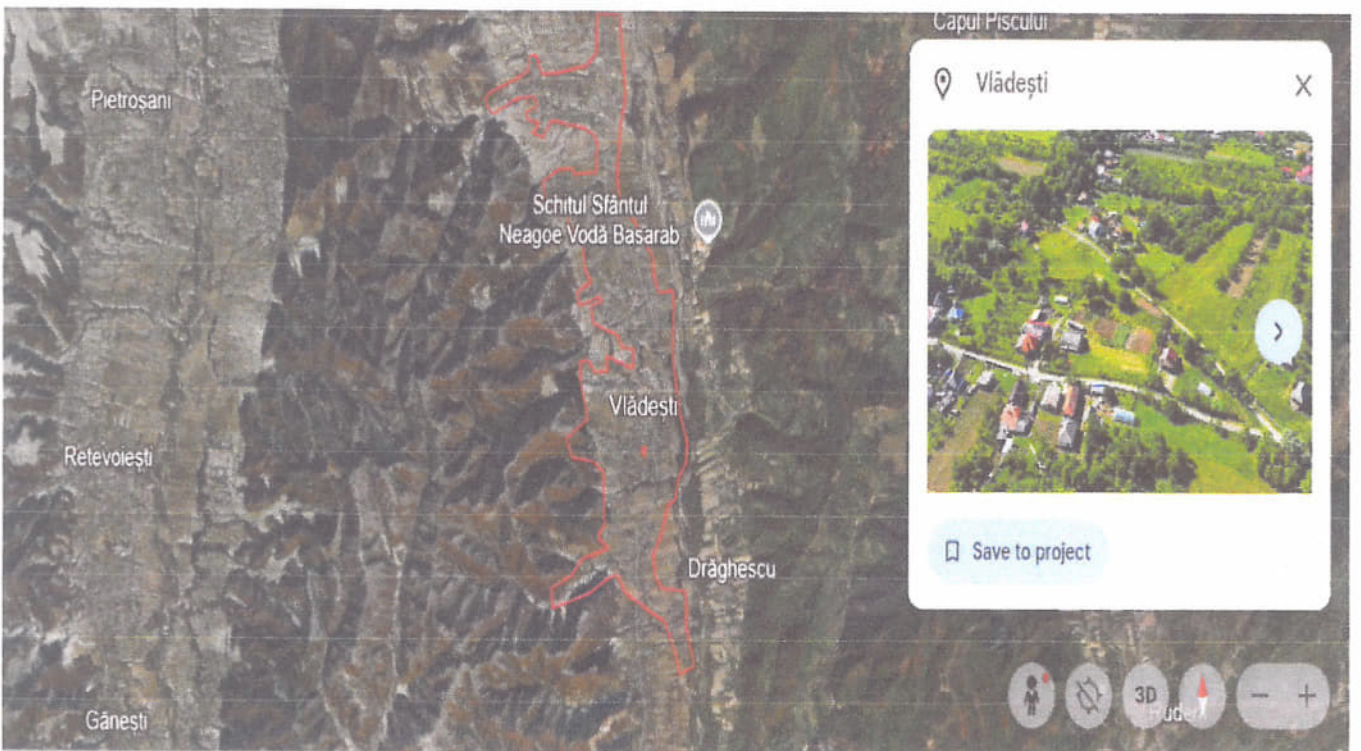
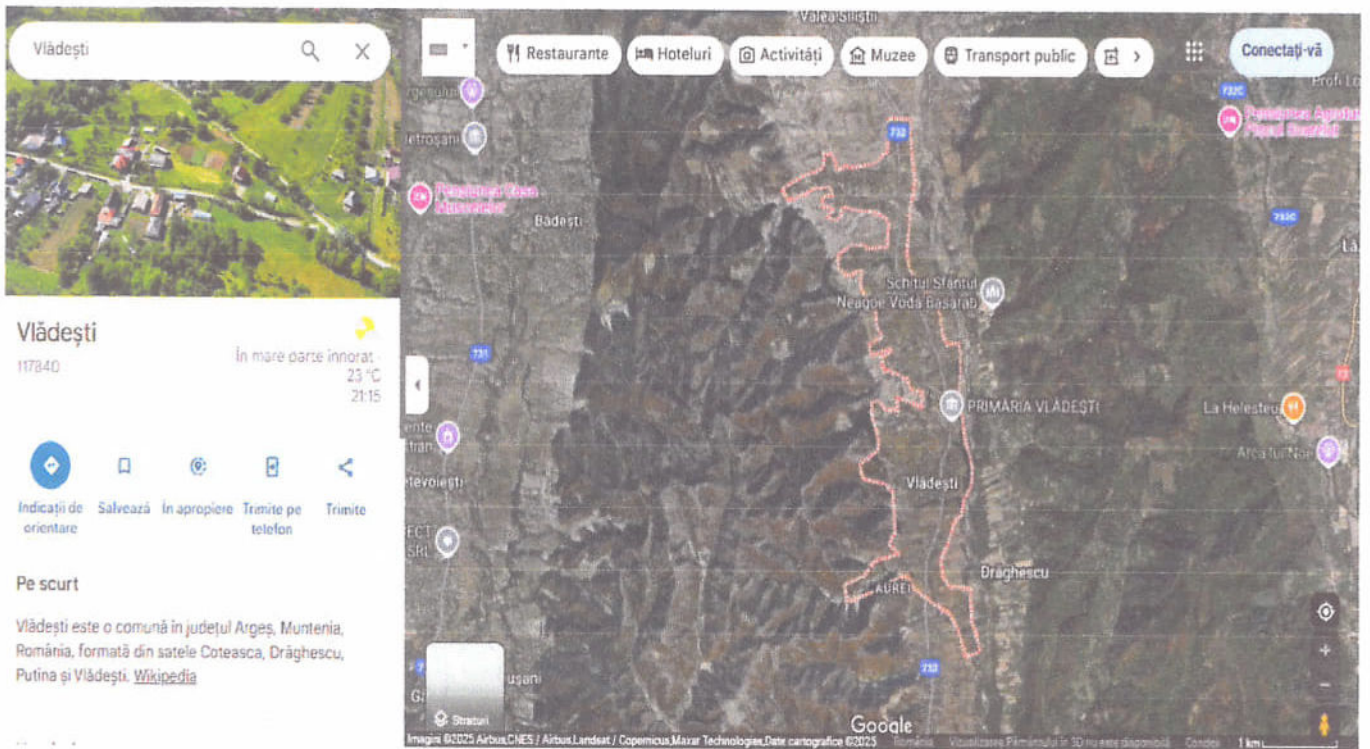
Evaluator autorizat EBM, EI, EPI,
Legitimatie 16399 valabila 2025

VII . ANEXE

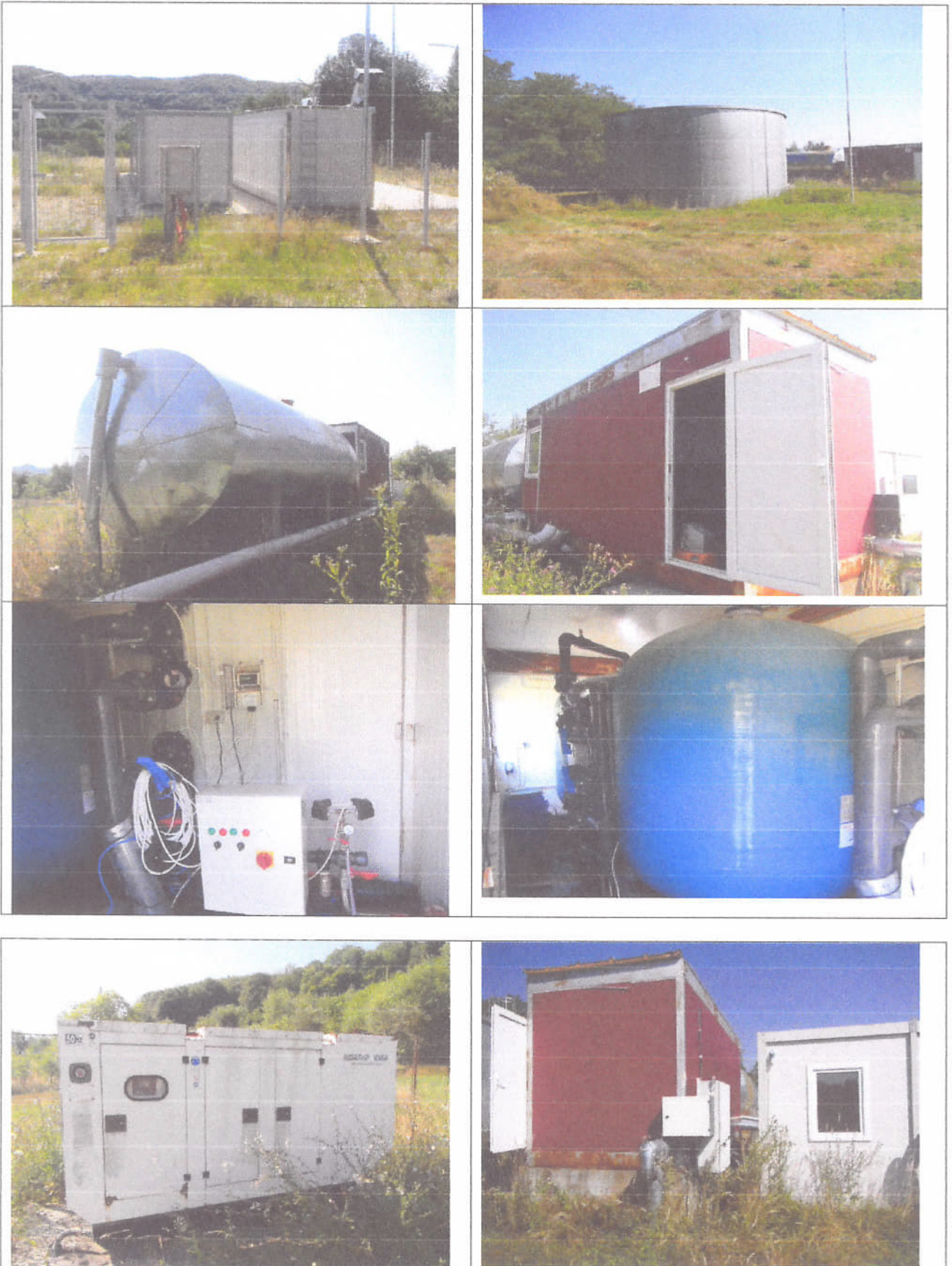
Localizare proprietate subiect .

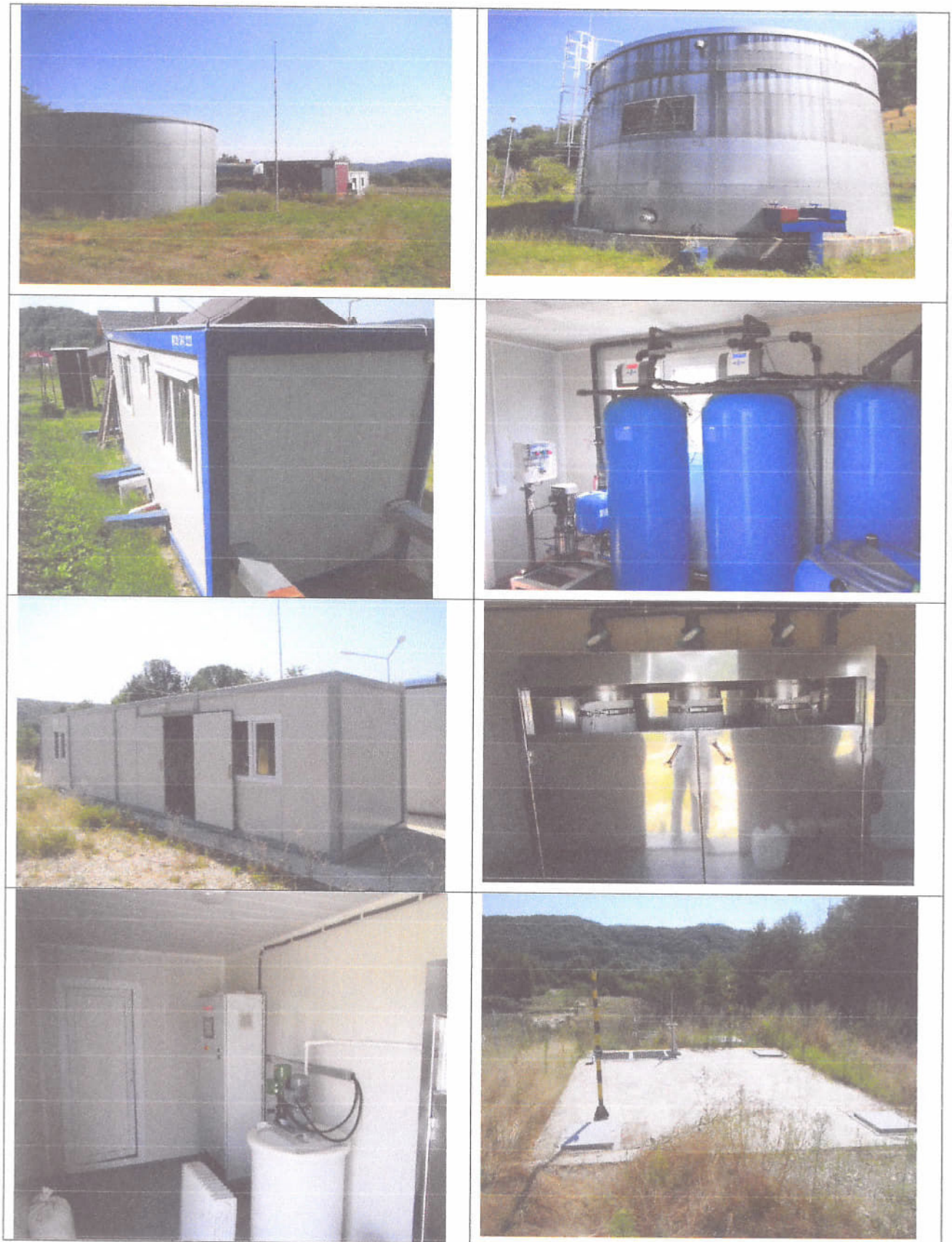
Documente puse la dispozitie si schita

Localizare proprietate subiect:



FOTOGRAFII RETELE EVALUATE





DOCUMENTE

ROMANIA

JUDETUL ARGES

PRIMARIA COMUNEI VLADESTI

(autoritatea administratiei publice emitente)

Nr. 3360 din 16.11.2016

AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE

Nr. 33 din 16/11/2016

Ca urmare a Cererii adresate de _____ PRIMARIA COMUNEI VLADESTI

cu sediul in judetul ARGES, comuna VLADESTI
satul VLADESTI, cod postal _____, strada _____
nr. _____, bloc _____, sc. _____, etaj _____, ap. _____, telefon _____, fax _____
e-mail _____, inregistrata la nr. 3360, din 03/11/2016

in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE AUTORIZEAZA:

executarea lucrarilor de construire

CONTINUAREA LUCRARILOR DE ALIMENTARE CU APA, SAT VLADESTI, COMUNA VLADESTI,
AUTORIZATE PRIN AC NR.34/19.11.2012.

- pe imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul ARGES
comuna VLADESTI, satul VLADESTI
cod postal _____, strada _____, nr. _____, bloc _____, sc. _____, etaj _____, ap. _____
Cartea funciara _____
Fisa bunului imobil _____ satul Vladesti, comuna Vladesti, judetul Arges.
sau nr. cadastral _____

- lucrari in valoare de 263 368.00

- in baza documentatiei tehnice --- D.T. pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire (D.T.A.C. + D.T.O.E.), respectiv de desfiintare a constructiilor (D.T.A.D. + D.T.O.E.) nr. 14 din 01/01/2010

SISTEM DE ALIMENTARE CU APA

elaborata de SC CONSULT TOPO PROIECT SRL PITESTI, cu sediul in judetul ARGES
municipiul PITESTI, satul _____
cod postal _____, strada CA ROSSETI, nr. _____, bloc _____, sc. _____, etaj _____, ap. _____
respectiv de ARH.TOMA N.DUMITRU --- arhitect/conducator arhitect cu drept de
semnatura, in scris in Tabloul National al Arhitectilor cu nr. 750 in conformitate cu prevederile
Legii nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata, aflat in evidenta Filialei
teritoriale ARGES a Ordinului Arhitectilor din Romania.

D. Termenul de valabilitate a autorizației este de 12/365 luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

Conducătorul autorității
administratiei publice emitente,
PRIMAR, DICA-HRISTU CRISTIA
(funcția, numele, prenume)

Secretar general/Secretar,
BEBESELEA MAGDALENA
(numele, prenumele și semnatura)

Arhitect-sef*
BEBESELEA GHEORGHE
(numele, prenumele și semnatura)

Taxa de autorizare în valoare de 2 633.00 lei a fost achitată conform Chitanței nr. _____ scutit din 16/11/2016.

Prezentă autorizație a fost transmisă solicitantului DIRECT la data de 16/11/2016 însoțită de 1 (un) exemplar(e) din documentația tehnică --- D.T., împreună cu avizele și acordurile obținute, avizate spre neschimbare.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE

de la data de 02.11.2012, până la data de 02.11.2018

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, o altă autorizație de construire/desființare.

Conducătorul autorității
administratiei publice emitente,
SERBAN LEONARD - IUSĂNIAN
(funcția, numele, prenumele și semnatura)

Secretar general/Secretar,
BEBESELEA MAGDALENA
(numele, prenumele și semnatura)

Arhitect-sef*
STOICA IULIAN
(numele, prenumele și semnatura)

Data prelungirii valabilității : _____
Achitat taxa de _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin posta.

*Se va semna de arhitectul-sef sau "pentru arhitectul-sef", de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.

ROMANIA

JUDETUL ARGES

PRIMARIA COMUNEI VLADESTI

[autoritatea administratiei publice emitente]

Nr. 1993 din 26.07.2018

AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE

Nr. 15 din 26/07/2018

Ca urmare a Cererii adresate de SERBAN LEONARD IUSTINIAN

cu domiciliul in judetul ARGES, comuna VLADESTI
satul VLADESTI, cod postal 117840, strada PRINCIPALA
nr. 556, bloc, sc., etaj, ap., telefon 0740266064, fax
e-mail, inregistrata la nr. 2953 din 26/07/2018

in conformitate cu prevederile Legii nr 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE AUTORIZEAZA: executarea lucrarilor de construire

CONSTRUIRE RESEA DE DISTRIBUTIE A APEI IN CADRUL PROIECTULUI ..SISTEM CENTRALIZAT DE ALIMENTARE CU APA IN SATELE COTEASCA, DRAGHESCU SI PUTINA, COMUNA VLADESTI, JUDETUL ARGES.,

- pe imobilul - teren si/sau constructii -, situat in judetul ARGES
comuna VLADESTI, satul COTEASCA, DRAGHESCU, PUT
cod postal 117840, strada, nr., bloc, sc., etaj, ap.
Cartea funciara
Fisa bunului imobil
sau nr. cadastral

- lucrari in valoare de 2 609 300 46

- in baza documentatiei tehnice ---- D.T. pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire (D.T.A.C + D.T.O.E.), respectiv de desfiintare a constructiilor (D.T.A.D. + D.T.O.E.) nr. 118 din 26/06/2018

CONSTRUIRE RESEA DE DISTRIBUTIE A APEI IN CADRUL PROIECTULUI ..SISTEM
elaborata de SC GEMA PROIECT EXPERT, cu sediul in judetul ARGES
municipiul CURTEA DE ARGES, satul
cod postal, strada ELENA CUZA, nr., bloc, sc. B, etaj, ap. 29
respectiv de ION IOAN, arhitect/conducator arhitect cu drept de
semnatura, inscris in Tabloul National al Arhitectilor cu nr. in conformitate cu prevederile
Legii nr.184/2001 privind organizarea si exercitarea profesiei de arhitect, republicata, aflat in evidenta Filialei
teritoriale a Ordinului Arhitectilor din Romania

D. Termenul de valabilitate a autorizatiei este de 24/730 luni/zile de la data emiterii, interval de timp in care trebuie incepute lucrarile de executie autorizate.

Conducatorul autoritatii
administratiei publice emitente,
PRIMAR, SERBAN LEONARD
(functie, numele, prenumele si semnatura)

Secretar general/Secretar,
BEBESELEA MAGDALENA
(numele, prenumele si semnatura)

Arhitect-sef*
STEFAN VILIBRAN
(numele, prenumele si semnatura)

Taxa de autorizare in valoare de 1.00 lei a fost achitata conform Chitantei nr. SCUTIT din 26/07/2018

Prezenta autorizatie a fost transmisa solicitantului DIRECT la data de 26/07/2018 insotita de 1 (un) exempliar(e) din documentatia tehnica -- D.T., impreuna cu avizele si acordurile obtinute, avizate spre neschimbare.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE

de la data de _____ pana la data de _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, o alta autorizatie de construire/desfiintare.

Conducatorul autoritatii
administratiei publice emitente,

(functie, numele, prenumele si semnatura)

L.S

Secretar general/Secretar,

(numele, prenumele si semnatura)

Arhitect-sef*

(numele, prenumele si semnatura)

Data prelungirii valabilitatii : _____
Achitat taxa de _____ lei, conform Chitantei nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin posta.

*Se va semna de arhitectul-sef sau "pentru arhitectul-sef" de catre persoana cu responsabilitate in domeniul amenajarii teritoriului si urbanismului, specificandu-se functia si titlul profesional, dupa caz.



ROMÂNIA JUDEȚUL ARGES
PRIMĂRIA COMUNEI VLĂDEȘTI
Str. Principală, nr. 143
E-mail: primarie@vladesti.clarges.ro

Secretariat : primariavladestag@yahoo.com

Telefon/fax: 0248547740; 0248547755 Cod fiscal 4122132



Nr. 1837 din 20.03.2023

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 03 din 20.03.2023

Ca urmare a cererii adresate de¹ UAT Vladesti, CUI 4122132 prin Dica-Hristu Cristian, Primar, cu domiciliul/sediul în județul Argeș, comuna Vladesti, satul Vladesti, sectorul , cod poștal 117840, strada Principală, nr. 143, bl.-, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0248547740/0248547755, e-mail -, înregistrată la nr. 1836 din 20.03.2023.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ

executarea lucrărilor de:

SISTEM DE CANALIZARE SI STATIE DE EPURARE A APELOR UZATE, IN SATUL VLADESTI, COMUNA VLADESTI, JUDEȚUL ARGES-ETAPA 1

pe imobilul- teren- situat în județul Argeș, comuna Vladesti, satul Vladesti, sectorul-, cod poștal 117840 , str.-, nr. , bl. _ , sc. _ , et. _ , ap. _ sau identificat prin²:

Cartea funciară³ -

Fișa bunului imobil -

sau nr. cadastral -

lucrări în valoare de⁴ 11,929,068.30 lei fara TVA

În baza Documentației tehnice- D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C. + D.T.O.E) , nr. 316 din 2023

SISTEM DE CANALIZARE SI STATIE DE EPURARE A APELOR UZATE, IN SATUL VLADESTI, COMUNA VLADESTI, JUDEȚUL ARGES-ETAPA 1

elaborată de S.C. SEGA PROIECT 2008 S.R.L. cu sediul în MUNICIPIUL Pitesti, sect -, cod poștal - , stradaexercitiului, nr., bl. D15, sc.A , et. 2, ap. 6, respectiv de ing. Ion Dragneanu arhitect / conductor arhitect cu drept semnătură , înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. -, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidență Filialei teritoriale Bucuresti a Ordinului arhitecților din România

¹ Numele și prenumele solicitantului

² Date de identificare a imobilului

13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";

14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;

15. să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

C. Durata de execuție a lucrărilor este de 36 luni , calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. Termenul de valabilitate a autorizației este de 24 luni de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

Conducătorul Autorității
publice administrației emitente

PRIMAR,

DICA-HRISTU Cristian

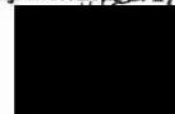
(Funcția, numele și prenumele, semnatura)



Secretar general/ Secretar

BEBESELEA Magdalena

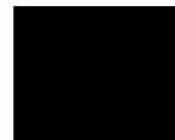
(numele, prenumele și semnatura)



Responsabil Urbanism

RIZOIU Valeriu

(numele și prenumele, semnatura)



Achitat taxa de - lei, scutit de taxe.

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct la data de 20.03.2023 însoțită de 1 (unu) exemplar din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute , vizate spre neschimbare

NR - 2280/2018

APROB ADMITEREA

[REDACTED] Primar

[REDACTED]
Comuna Vlădești, județul Argeș

PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR

Nr. 2280 din 22.05.2018.

privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției” Sistem de alimentare cu apă în Satul Vlădești comuna Vlădești, jud. Argeș ”, lucrări executate în cadrul contractului nr. 1374 din 09.05.2012 încheiat între **Comuna Vlădești, județul Argeș ”** cu sediul în comuna Vlădești, județul Argeș și SC CONIZ ROMARG SRL cu sediul în municipiul Pitești, jud. Argeș.

1. Imobilul care face obiectul investiției se identifică după cum urmează:

- adresa administrativă: **Comuna Vlădești, județul Argeș ”**,
- număr cadastral/număr topografic:
- număr carte funciară :

2. Lucrările au fost executate în baza autorizației de construire nr. 33/16.11.2012 eliberată de Primaria comuna Vlădești, județul Argeș la data de 16.11.2012 cu valabilitate până la data: 02.11.2018

3. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea de la data: 22,05,2018.până la data: 22,05.2018, fiind formată din:

Președinte: CACIULA CATALIN

Membri:

NEGOESCU CRISTIAN

Reprezentant I.S.C.Argeș

STOICA IULIAN

Primaria

PETRESCU RAUL

Specialist

CIMPOACA ION

Specialist, reprezentant Servicii
Edilitare Mioveni

4. Au mai fost prezenți:

Nume și prenume	Calitatea	
STANCIU CORNELIA	proiectant	
STOICA CONSTANTIN	constructor	

5. Secretariatul a fost asigurat de Moise Dumitru - diriginte de șantier autorizat în domeniul/domeniile 2.2;6.1 autorizație nr. _00016427.

6. Constatările comisiei de recepție la terminarea lucrărilor:

6.1. Capacități fizice realizate ; Sistem de alimentare cu apă în Satul Vlădești comuna Vlădești, jud. Arges, conform proiectului și a dispozițiilor de șantier,

- vizualizarea construcției
- prezentarea cartii tehnice a construcției;
- prezentarea referatelor proiectanților (anexate) din care reiese faptul ca executia lucrarilor a respectat documentatia tehnica de executie;
- prezentarea referatului dirigintelui de santier;
- adeverinta nr.2018 a IJC Arges pentru confirmarea platilor ISC.

6.2. Nu au fost remediate aspectele consemnate în Procesul-verbal de suspendare a procesului de recepție la terminarea lucrărilor, inclusiv cele rezultate în urma expertizelor tehnice, ridicărilor topografice, încercărilor suplimentare, probelor, măsurătorilor și altor teste solicitate, în termenul de remediere, cuprinse în lista din Anexa nr. 1 la prezentul proces – verbal. – NU ESTE CAZUL

6.3. Nu au fost realizate măsurile prevăzute în avizul de securitate la incendiu și în documentația de execuție din punct de vedere al prevenirii și al stingerii incendiilor cuprinse în lista din Anexa nr. 2 la prezentul proces – verbal. – NU ESTE CAZUL

6.4. Lucrările cuprinse în lista din Anexa nr. 3 la prezentul proces – verbal prezintă vicii care nu pot fi înlăturate și care prin natura lor implică nerealizarea uneia sau a mai multor cerințe fundamentale, caz în care se impun expertize tehnice, reproiectări, refaceri de lucrări și altele. – NU ESTE CAZUL

6.5. Valoarea finală a lucrărilor executate este de 4 146 328 lei , fără TVA și 787 802,32 lei cu TVA;

6.6. Perioada de garanție ,36 de luni.

6.7. Alte constatări, inclusiv ca urmare a solicitărilor suplimentare ale comisiei (nu s-a putut examina nemijlocit construcția, se constată că lucrările nu respectă autorizația de construire, reprezentantul autorității administrației publice competente care a emis autorizația de construire/desființare, al Inspectoratului de Stat în Construcții – I.S.C., al direcțiilor județene pentru cultură/Direcției pentru Cultură a Municipiului București sau al inspectoratelor județene pentru situații de urgență propun respingerea recepției, etc.): NU ESTE CAZUL

7. În urma constatărilor făcute, comisia de recepție decide:

admiterea recepției la terminarea lucrărilor;

respingerea recepției la terminarea lucrărilor;

8. Comisia de recepție motivează decizia luată prin:

S-au respectat prevederile proiectului de execuție și a dispoziției de santier nr.1 din 25.10.2013;2/ 2 01.04.2014;3/17.04.2014;4/16.06.2016;5/13.09.2016.

9. Comisia de recepție recomandă luarea următoarelor măsuri:

Constructorul executa remedierea defectelor aparute în perioada de garanție pe cheltuiala proprie.

Beneficiarul urmarește comportarea în timp a construcției.

10. Prezentul proces-verbal, conținând 4 file numerotate a fost încheiat astăzi 22,05,2018 în 3 exemplare.

Președinte: CACIULA CATALIN

Semnături

Membri:

NEGOESCU CRISTIAN

STOICA IULIAN

PETRESCU RAUL

CIMBOACA ION

4. Au mai fost prezenți:

Nume și prenume

Alți participanți

Proiectant: Stanciu Cornelia

Executant: Stoică Constantin

Griguta Gheorghe

ROMANIA - M.D.R.T. - I.S.C.

MOISE DUMITRU

DIRIGINTE DE SANTIER

ALTELE
DOMI: I:

APROB
ADMITEREA/RESPINGEREA
INVESTITOR

COMUNA VLĂDEȘTI
Primar,
DICĂ – HRISTU Cristian

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE
la terminarea lucrărilor
Nr. 2952 din 08.09.2020

Privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției: SISTEM CENTRALIZAT DE ALIMENTARE CU APĂ ÎN SATELE COTEASCA, DRĂGHESCU ȘI PUTINA, COMUNA VLĂDEȘTI, JUDEȚUL ARGEȘ,

lucrări executate în cadrul Contractului nr. 4107/659 din 05.12.2017, încheiat între U.A.T. COMUNA VLĂDEȘTI și Asociera S.C VALAH CONSTRUCT GRUP S.R.L. (lider de asociere) – S.C. BUILDING CONSTRUCTION MEA S.R.L. (asociat) – S.C. GEMA PROIECT EXPERT S.R.L. (asociat) – S.C. BUILDING DESIGN 2000 TOP S.R.L. (asociat) S.C. BEST CONSTRUCT GRUP S.R.L. (subcontractant)

1. Imobilul care face obiectul investiției se identifică după cum urmează:

-adresa administrativă: județul Argeș, comuna Vlădești, satele Coteasca, Drăghescu și Putina

-număr cadastral/număr topografic: ---

-număr carte funciară: ---

2. Lucrările au fost executate în baza Autorizațiilor de construire nr. 15/26.07.2018 și nr. 34/10.09.2019 eliberate de Primarul Comunei Vlădești la datele de 26.07.2018, respectiv 10.09.2019, cu valabilitate până la datele: 13.08.2020, respectiv 11.09.2021

Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea de la data: 08.09.2020 până la data: 08.09.2020, fiind formată din: (dispoziția nr. 150 / 03.09.2020):

Presedinte: (nume și prenume)

BUȘESCU Emil – viceprimar al comunei Vlădești;

Membri: (nume și prenume, autoritatea publică ce i-a desemnat)

DUMITRU Cornelia – reprezentant Inspectoratul Județean în Construcții Argeș.

STOICA Iulian – inspector, reprezentant al administrației publice locale;

ISTRATE Valeriu Mihai – inginer specialist în lucrări tehnico-edilitare de

alimentări cu apă;

STANCU Marian – inginer specialist în construcții edilitare și gospodărie

comunală;

4. Au mai fost prezenți: (nume și prenume, calitatea, semnătura), în calitate de invitați:
NICOLAU Cătălin – reprezentant executant, S.C. VALAH CONSTRUCT GRUP S.R.L. Pitești (lider de asociere);
MARINESCU Gheorghe - reprezentant executant, S.C. VALAH CONSTRUCT GRUP S.R.L. Pitești (lider de asociere);
PRISTAVU Eugen – reprezentant proiectant, S.C. GEMA PROIECT EXPERT S.R.L. Curtea de Argeș (asociat)

5. Secretariatul a fost asigurat de UDUDEC Maria, diriginte de șantier autorizat în domeniul/domeniile 2.2; 6; Autorizație nr. 00022892/08.05.2011.

6. Constatările comisiei de recepție la terminarea lucrărilor:

6.1. Capacități fizice realizate:

- Conductă distribuție apă PEHD Dn 50 mm – Dn 200 mm, $L_{total} = 12739$ m;
- Conductă aducțiune apă PEHD Dn 110 mm $L = 20$ m;
- Hidranți de incendiu = 22 buc.;
- Branșamente individuale = 200 buc.;
- Cămine echipate = 29 buc.;
- Subtraversări = 116,50 m;
- Foraj echipat puț vertical F1 = 160 m;
- Rezervor înmagazinare apă, metalic, ($V = 300$ mc) = 1 buc.;
- Stație clorinare și demanganizare, containerizată = 1 buc., inclusiv împrejmuirea incintei, iluminat exterior (4 stâlpi) și racord electric, platformă containere, rețea canalizare interioară.

6.2. Nu au fost remediate aspectele consemnate în Procesul-verbal de suspendare a procesului de recepție la terminarea lucrărilor, inclusiv cele rezultate în urma expertizelor tehnice, ridicărilor topografice, încercărilor suplimentare, probelor, măsurătorilor și altor teste solicitate, în termenul de remediere, cuprinse în **lista din anexa nr. 1** la prezentul proces-verbal.

Nu este cazul.

6.3. Nu au fost realizate măsurile prevăzute în avizul de securitate la incendiu și în documentația de execuție din punct de vedere al prevenirii și al stingerii incendiilor, cuprinse în **lista din anexa nr. 2** la prezentul proces-verbal.

Nu este cazul.

6.4. Lucrările cuprinse în **lista din anexa nr. 3** la prezentul proces-verbal prezintă vicii care nu pot fi înlăturate și care prin natura lor implică nerealizarea uneia sau a mai multor cerințe fundamentale, caz în care se impun expertize tehnice, reproiectări, refaceri de lucrări și altele.

Nu este cazul.

6.5. Valoarea finală a lucrărilor executate este de 3.370.189,57 lei fără TVA și 4.010.525,58 cu TVA

6.6. Perioada de garanție 36 luni.

6.7. Alte constatări, inclusiv ca urmare a solicitărilor suplimentare ale comisiei (nu s-a putut examina nemijlocit construcția, se constată că lucrările nu respectă autorizația de construire,

reprezentantul autorității administrației publice competente care a emis autorizația de construire/desființare, al Inspectoratului de Stat în Construcții – I.S.C., al direcțiilor județene pentru cultură/Direcției pentru Cultură a Municipiului București sau al inspectoratelor județene pentru situații de urgență propun respingerea recepției etc.):

Nu sunt alte constatări.

7. În urma constatărilor făcute, comisia de recepție decide:

admiterea recepției la terminarea lucrărilor

respingerea recepției la terminarea lucrărilor

8. Comisia de recepție motivează decizia luată prin :

Vizualizarea construcției, prezentarea referatului dirigintelui de șantier, înregistrat cu nr. 2948/08.09.2020, prezentarea raportului dirigintelui de șantier, înregistrat cu nr. 2920/07.09.2020, obținerea de către investitor a adevărâței nr. DO_2020_296628-2/26.08.2020 din partea I.J.C. Argeș, pentru confirmarea plății cotelor legale către I.S.C.

9. Comisia de recepție recomandă luarea următoarelor măsuri :

Urmărirea comportării în exploatare a construcției, atât pe perioada de garanție, cât și pe toată durata de existență a obiectivului de investiții, în conformitate cu prevederile Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare, precum și cu prevederile Normativului P 130-99 privind urmărirea comportării în timp a construcției,

10. Prezentul proces-verbal, conținând 3 (trei) file și --- anexe numerotate, cu un total de 3 (trei) file, a fost încheiat astăzi 08.09.2020, în 6 (șase)exemplare.

11. Alte mențiuni: Nu sunt.

Comisia de recepție :

Președinte:

BUȘESCU Emil

Membri:

DUMITRU Cornelia

STOICA Iulian

ISTRATE Valeriu Mihai

STANCU Marian

Secretar: UDUDEC Maria

Alți participanți:

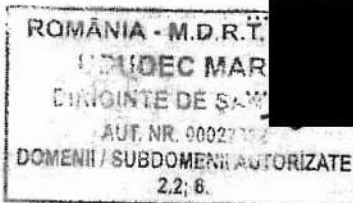
Proiectant:

PRISTAVU Eugen

Executant :

NICOLAU Cătălin

MARINESCU Gheorghe



Conform Anexei nr. 2 din H.G. 343/2017- privind aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora

APROB: ADMITEREA / RESPINGEREA
INVESTITOR: U.A.T. COMUNA VLADESTI
PRIMAR
VICEPRIMAR SERBAN LEONARD IUSTINIAN

APROB

PROCES - VERBAL DE RECEPȚIE

la terminarea lucrărilor

Nr. 184 din 12.01.2024

privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției: „ SISTEM DE CANALIZARE SI STATIE DE EPURARE A APELOR UZATE IN SATUL VLADESTI, JUDETUL ARGES- ETAPA I” , lucrări executate în cadrul contractului nr. 5619/499 din 28.11.2022 , încheiat între COMUNA VLADESTI și

Asocierea: S.C. VALAH CONSTRUCT GRUP S.R.L. , S.C. ZEUS S.A. SI S.C. SEGA PROIECT 2008 S.R.L. - Prin lider de asociere S.C. VALAH CONSTRUCT GRUP S.R.L.

1. Imobilul care face obiectul investiției se identifică după cum urmează:

- adresa administrativă: Comuna Vladesti , Judetul Arges
- număr cadastral/număr topografic: (domeniul public)
- număr carte funciară:

2. Lucrările au fost executate în baza Autorizației de construire nr. 3/1837/20.03.2023

eliberată de PRIMĂRIA COMUNEI VLADESTI la data de 20.03.2023, cu valabilitate până la data: 22.03.2026

3. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea de la data: 12.01.2024, până la data: 12.01.2024, fiind formată din:

1. Președinte (nume și prenume): Simionovici Mihai, consilier juridic, reprezentant investitor

Membri (nume și prenume, autoritatea publică care i-a desemnat):

2. Ungureanu Marcela, inspector superior ,compartiment financiar-contabil, impozite si taxe ,achiziții publice și proiecte, reprezentant investitor

3. Mirita Constantin, consilier local- reprezentant Consiliul Local Vladesti

4. Mirita Daniel, consilier local- reprezentant Consiliul Local Vladesti

5. Neagu Marian, inginer specialist in constructii civile si instalatii

6. Stan Nicolae, inginer specialist in constructii civile si instalatii

7. Popescu Bogdan Gabriel, reprezentant al Inspectoratului de Stat in Constructii Arges

4. Au mai fost prezenți (nume și prenume, calitatea):

1. executant: Ing. Nicolau Catalin -- reprezentant S.C. VALAH CONSTRUCT GRUP S.R.L.

2. proiectant: Ramona Ciorascu – reprezentant S.C. SEGA PROIECT 2008 S.R.L.

Primăria Vladesti Arges
Compartiment financiar - contabil
Conform cu originalul

5. Secretariatul a fost asigurat de domnul Istrate Valeriu Mihai , diriginte de șantier autorizat în domeniul/domeniile: 2.3; 3.1; 6.1, autorizație nr. 00021432

6. Constatările comisiei de recepție la terminarea lucrărilor:

6.1. Capacități fizice realizate:

- Conducta canalizare – 13.394,00 ml: de tip PVC-SN 4 Φ 250 mm;
- Conducta canalizare pentru racorduri proprietati – 2.220,00 ml: de tip PVC-SN 4 Φ 160 mm;
- Camine de vizitare: de tip circular, cu diametrul Dn1000 mm si prevazute cu capace carosabile din material compozit – 431,00 buc;
- Conducta de refulare – 618,00 ml: de tip PEHD, Pn 10 Φ 90 mm;
- Conducta de refulare – 968,00 ml: de tip PEHD, Pn 10 Φ 110 mm;
- Conducta de refulare – 542,00 ml: de tip PEHD, Pn 10 Φ 125 mm;
- Subtraversari la conducta de canalizare – 93,00 ml: tub de protecție din oțel OLT35 Φ 408 x 8 mm;
- Subtraversari la conducta de refulare – 10,00 ml: tub de protecție din oțel OLT35 Φ 256 x 8 mm;
- Subtraversari la conducta de refulare – 26,00 ml: tub de protecție din oțel OLT35 Φ 219 x 8 mm;
- Refacere sistem rutier cu asfalt – 250,00 mp: strat de legatura tip BADPC25 si strat de uzura tip BAPC16;
- Refacere cu beton de ciment – 300,00 mp: beton clasa C25/30;
- Refaceri zone afectate cu:
- strat din balast – 1.850,00 mc;
- strat din piatra sparta – 920,00 mc;
- Racorduri canalizare – 394,00 buc: de tip PVC, De 400 mm;
- Statii de pompare ape uzate - 7 buc: constructii, instalatii electrice interioare, instalatii hidromecanice, electropompe submersibile si racorduri electrice;
- Statie de epurare tip MBBR, complet echipata – 1 buc (Qzi med = 110,00 m³/zi; Qzi max = 143,00 m³/zi), cu următoarele obiecte:
- canal gratar – 1 buc;
- bazin sedimentare primara – 1 buc;
- bazin omogenizare, egalizare = 1 buc;
- platforme betonate pentru camera tehnica si reactoarele biologice – 2 buc;
- canal gratar – 1 buc;
- camin by-pass – 1 buc;
- camin prelevare probe – 1 buc;
- camera tehnica – 1 buc;
- alimentare cu apa statie de epurare, conducta PEHD, L= 200 m;
- evacuare emisar conducta PVC Φ 250 mm, L = 20 m;
- instalatie de iluminat exterior – 1 buc;
- imprejmuire statie de epurare si porti de acces, L = 100 ml;
- racord electric la statia de epurare -- 1 buc.

Primăria Vlădești Argeș
Compartiment financiar - contabile
Conform cu originalul

6.2. Nu au fost remediate aspectele consemnate în Procesul - verbal de suspendare a procesului de recepție la terminarea lucrărilor, inclusiv cele rezultate în urma expertizelor tehnice, ridicărilor topografice, încercărilor suplimentare, probelor, măsurătorilor și altor teste solicitate, în termenul de remediere, cuprinse în lista din anexa nr. 1 la prezentul proces – verbal: **NU ESTE CAZUL**

6.3. Nu au fost realizate măsurile prevăzute în avizul de securitate la incendiu și în documentația de execuție din punct de vedere al prevenirii și al stingerii incendiilor, cuprinse în lista din anexa nr. 2 la prezentul proces – verbal: **NU ESTE CAZUL**

6.4. Lucrările cuprinse în lista din anexa nr. 3 la prezentul proces - verbal prezintă vicii care nu pot fi înlăturate și care prin natura lor implică nerealizarea uneia sau a mai multor cerințe fundamentale, caz în care se impun expertize tehnice, reproiectări, refaceri de lucrări și altele: **NU ESTE CAZUL**

6.5. Valoarea finală a lucrărilor executate este de: 13.383.012,74 lei fara TVA ,respectiv 15.925.785,16 lei cu TVA, din care C+M 12.177.170,04 lei fara TVA, respectiv 14.490.832,35 lei cu TVA

6.6. Perioada de garanție: 36 luni conform Contract

6.7. Alte constatări, inclusiv ca urmare a solicitărilor suplimentare ale comisiei (nu s-a putut examina nemijlocit construcția, se constată că lucrările nu respectă autorizația de construire, reprezentantul autorității administrației publice competente care a emis autorizația de construire/desființare, al Inspectoratului de Stat în Construcții - I.S.C., al direcțiilor județene pentru cultură/Direcției pentru Cultură a Municipiului București sau al inspectoratelor județene pentru situații de urgență propun respingerea recepției etc.): NU SUNT

7. În urma constatărilor făcute, comisia de recepție decide:

- admiterea recepției la terminarea lucrărilor;
- respingerea recepției la terminarea lucrărilor;

8. Comisia de recepție motivează decizia luată prin: Vizualizarea construcției, prezentarea cartii tehnice a construcției, prezentarea referatelor proiectanților de specialitate, respectiv al dirigenților de șantier, obținerea adeverinței de confirmare a plății cotelor legale către ISC, prezentarea documentației tehnice as-buit.

9. Comisia de recepție recomandă luarea următoarelor măsuri: Urmărirea comportării în exploatare a construcției și efectuarea lucrărilor de întreținere curentă, atât pe perioada garanției, cât și pe durata de exploatare a investiției, în conformitate cu prevederile Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale Normativului P130-99.

10. Prezentul proces-verbal, conținând 3 (trei) file și - anexe numerotate, cu un total de 3 file, a fost încheiat astăzi 12.01.2024, în 5 (cinci) exemplare.

11. Alte mențiuni: NU SUNT

Comisia de recepție	(semnătura)
1. Președinte: Simionovici Mihai	
Membri:	
2. Ungureanu Marcela	
3. Mirita Constantin	
4. Mirita Daniel	
5. Neagu Marian	
6. Stan Nicolae	
7. Popescu Bogdan-Gabriel	
Alți participanți:	
Proiectant:	
CIORASCU RAMONA	
Executant:	
NICOLAU CATALIN	
SECRETAR	
DIRIGINTE ȘANTIER – ISTRATE VALERIU MIHAI	

Primăria Văneștii Argeș
 Compartiment financiar - co
 Conținutul cu originalul

ROMANIA - I.S.C.

ISTRATE VALERIU

DIRIGINTE DE ȘANTIER
 AUT. NR. 00021432

ANEXE/SUBDOCUMENTE

2.3; 3.1; 5.1