

**HOTĂRÂREA nr. 64  
din 29 aprilie 2011**

**privind stabilirea prețului de pornire a licitației pentru vânzarea unor bunuri aparținând Stației de apă industrială Jibou și Stației de tratare a apei Vârșoț, aflate în proprietatea privată a Județului Sălaj**

Consiliul Județean Sălaj, întrunit în ședință ordinară:  
Având în vedere :

- expunere de motive nr.4320 din 20.04.2011 a președintelui Consiliului județean
- raport de specialitate nr.4321 din 20.04.2011 a Direcției tehnice
- Hotărârea Consiliului Județean Sălaj nr. 40 din 28.03. 2011 privind vânzarea unor bunuri aparținând Stației de apă industrială Jibou și Stației de tratare a apei Vârșoț, aflate în proprietatea privată a județului Sălaj;
- art.91 lit.c) și art.123 din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art.97 alin (1) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art.1.** Aprobă prețul de pornire a licitației pentru vânzarea unor bunuri aparținând Stației de apă industrială Jibou și Stației de tratare a apei Vârșoț, conform Raportului de expertiză, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Prețul de pornire a licitației de vânzare este de :

- 51 lei/ml - țeavă metalică: Dn 800mm;
- 109 lei/ml - țeavă metalică: Dn 1100mm;
- 750 lei/buc - tuburi PREMO: Dn 800mm;
- 920 lei/buc - tuburi PREMO : Dn 1100mm.

**Art.3.** Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează:

- Direcția tehnică;
- Direcția economică.

**Art.5.** Prezenta hotărâre se comunică la:

- Direcția tehnică;
- Direcția economică;
- Direcția juridică și administrație locală.

PREȘEDINTE,

Tiberiu Marc



Contrasemnează:  
SECRETARUL JUDEȚULUI

Cosmin - Radu Vlaicu

## RAPORT DE EVALUARE

**Beneficiar:**

**CONSILIU JUDETEAN SALAJ**

**Obiectiv:**

→ **A. EVALUARE CONDUCTA  
METALICA CASATA  
DN 800 MM/ 7MM.  
DN 1100 MM/ 10MM**

→ **B. CONDUCTA CASATA DIN  
TUBURI PREMO**

**B.A.**

→ **C. DN 800 MM**  
→ **D DN 1000MM.**

Datele , informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale , nu pot fi copiate integral sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al Consiliului Judetean Salaj

## RAPORT DE EVALUARE

### Capitolul 1. Definirea misiunii

#### **1.1. Identificarea clientului si a proprietarului:**

Evaluarea a fost solicitată de catre Consiliul Judetean Salaj, cu sediul in localitatea Zalau , Pta. 1 Decembrie 1918 nr. 12 , judetul Salaj.

#### **1.2. Scopul evaluarii**

Prezenta lucrare are ca scop **determinarea valorii de piata a materialului recuperabil** din conducta dezafectata- otel si premo, care a alimentat, cu apa potabila si industrială a municipiul Zalau, in vederea vanzarii prin licitatie publica a acestor materiale.

#### **1.3. Identificarea bunului**

Prezenta lucrare are ca obiect evaluarea bunului, CONDUCTA METALICA CASATA Dn 800 MM/7mm, Dn 1100 mm si CONDUCTA PREMO Dn 800 MM Dn 1000 mm, situata in teritoriul administrativ al Comunei Hereclean si municipiului Zalau. amplasata in solul terenului proprietate publica si proprietate privata. Bunul de evaluat inventarul consiliului Judetean Salaj . Se prezinta anexat planul de situatie cu amplasarea conductelor in teren.

Conductele au intrat in functiune in anii 1975- 1980, si a functionat pana la darea in exploatare a conductei de otel Dn 1100 mm.

### Capitolul 2. Declaratia evaluatorului

Se mentioneaza ca, in lucrarea de fata, analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt personale, limitate de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice, nefiind influentate de nici un factor generat de obligatii materiale sau morale. Informatiile, evidentiate in raportul de evaluare au fost obtinute de la surse pe care evaluatorul le considera credibile, respectiv beneficiar si Compania de apa Cluj, si nu imi asum nici o responsabilitate in privinta corectitudinii lor.

Evaluatorul este independent (nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor fata de beneficiar sau terte persoane) si isi asuma intreaga responsabilitate pentru opiniile estimate in prezentul raport de evaluare, dar nu este responsabil de omiterea de catre beneficiar a unor date si informatii referitoare la bunul evaluat care ar putea sa schimbe fundamental datele problemei.

Acest raport de evaluare este valabil numai in scopul mentionat in cadrul **capitolului 1**; nu se accepta nici o responsabilitate daca este

transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau partial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie referitor la bunul în chestiune.

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și într-un interval de timp limitat: +/- 60 zile.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei lui.

### **Capitolul 3. Situația juridică**

La solicitarea evaluatorului, reprezentantul beneficiarului a prezentat, documentele de proprietate asupra bunului, fișa de inventar cu mijloace fixe.

Bunul nu este liber de sarcini în totalitate, în sensul că aceste conducte se găsesc în terenul unor persoane private și publice, și care urmează să fie despăgubite de către beneficiar pentru deranjul care se produce în terenul lor cu ocazia extragerii conductei.

### **Capitolul 4. Prezentarea bunului evaluat**

#### **4.1. Data inspecției**

Inspeția pe teren a fost efectuată în data de 21.03.2011, în prezența reprezentantului beneficiarului.

#### **4.2. Amplasament**

Bunul supus evaluării este situat în principal în intravilanul și extravilanul localităților Zalău, Hereclean, și Panic, conform planurilor anexate.

#### **4.3. Descriere, caracteristici tehnice**

La deplasarea în teren pentru efectuarea inspecției constatatoare au rezultat următoarele aspecte:

-conducta metalică are diametrul 800 mm, cu grosimea în perete de 7mm.

- conducta din tuburi PREMO Dn 800 mm
- anul punerii in functiune: 1976 ;
- cantitatea totala teava metal Dn1100 mm x 1400 ml;
- cantitatea totala PREMO Dn 800 mm x ml;
- valoarea de inventar x lei.

*Conductele sunt scoase din uz de cca. 20 ani. Inainte de aceastaea au facut parte din Conducta de aductiune apa potabila pentru orasul Zalau, care se gasea in domeniul public al Consiliului Judetean Salaj. Acestea se gasesc pe terenuri din Zalau, Hereclean si Panic.*

- conducta metalica cu diametrul Dn1100 mm, cu grosimea in perete de 10mm.
- conducta din tuburi PREMO Dn 1000 mm
- anul punerii in functiune: 1976;
- cantitatea totala teava metal Dn 1100 1400 ml;
- cantitatea totala PREMO Dn 1000 mm x ml;
- valoarea de inventar 217 500 lei.

**Conductele sunt scoase din uz de cca. 17 ani. Inainte de aceastaea au facut parte din Conducta de aductiune apa industriala pentru orasul Zalau, care se gasea in domeniul public al Consiliului Judetean Salaj. Acestea se gasesc pe terenuri din localitatea Zalau.**

## **Capitolul 5. Descrierea și analiza pieței bunului**

Bunul de evaluat face parte din categoria proprietăților specializate.

Valoarea este influentata de:

- starea tehnica a materialului ;
- natura zonei de unde se extrage;
- facilitățile de transport ;
- capacitatea de valorificare ;
- probleme de mediu .

## **Capitolul 6. Premise**

### **6.1. Data întocmirii raportului**

- Raportul de evaluare a fost întocmit in martie. 2011.
- Variatia medie a cursului de schimb a perioadei lei/EURO (in calcule s-a folosit cursul de schimb BNR de 4,1683 lei/EURO, din 21.03.2011.

## 6.2. Baza de evaluare:

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuintare și cea de schimb în contextul general al pieței.

În lucrarea de față vor fi estimate următoarele tipuri de valori:

- **VALOAREA DE PIATĂ** - este mărimea estimată, pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un vânzător hotărât și un cumpărător hotărât, într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri.
- **VALOAREA DE CIRCULAȚIE** - reprezintă valoarea bunului evaluat, stabilită pe baza principiului prudenței, prin selectarea celei mai apropiate valori de prețurile actuale de tranzacționare.

## 6.3. Ipoteze și condiții limitative

Bunul de evaluat, respectiv teava de metal și premo, recuperabilă, nu poate fi utilizată la destinația inițială, ci numai ca material recuperabil - fier vechi, și tuburi recuperabile pentru podete din beton.

Condițiile limitative în care s-a efectuat prezenta lucrare sunt următoarele:

- În calcule, s-au utilizat date indicate de proprietar, iar pentru verificare, evaluatorul a analizat câteva variante de lucru.
- Nu s-a făcut nici o investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică satisfăcătoare. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că s-ar valida în totalitate integritatea calitativă a materialului.
- Nu s-a efectuat nici o investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potențialului său impact asupra evaluării. Orice identificare ulterioară nu ne este imputabilă.

## Capitolul 7. Evaluarea bunurilor

Pentru determinarea valorii de piață a bunului imobil se prevede posibilitatea utilizării a două tipuri de abordări, :

-cost / kg material recuperabil –fier vechi, respectiv ;pret material recuperabil / ml teava sau pret /buc. tub beton .

### 7.1. Abordarea de baza.

Abordarea pe baza este stabilirea valorii de înlocuire din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională și economică

**Valoarea bunului = Cost de înlocuire - Depreciere fizică - Depreciere funcțională - Depreciere economică – costuri de recuperare si valorificare.**

în care:

**Deprecierea fizică** = pierderea de valoare ca rezultat al utilizării și uzurii unui activ în funcțiune și expunerea factorilor de mediu.

**Deprecierea funcțională** = pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, stilului constructiv sau al instalațiilor și echipamentelor atașate.

**Deprecierea economică** = constă în pierderea de valoare datorată unor factori externi cum ar fi modificarea cererii, finanțarea și reglementările legale.

**Costul de înlocuire** se determină prin aplicarea metodologiei de evaluare rapidă, ceea ce presupune folosirea cataloagelor de reevaluare sintetizate în Culegerea MATRIX ROM ediția 1995 .

Conform fisa nr. 16,Conducta de alimentare cu apa , Catalog de reevaluare nr. 125 fisa nr.27, avem:

Caracteristici specifice –conducta de otel cu adancimea de pozare 1,20 m.

Delimitarea obiectivului si unitatea de referinta:1 km conducta.

Conform catalogului mentionat valoarea de inlocuire se refera la conducte in functiune, exploatate conform destinatiei initiale, si nu ofera informatii relevante aspra pretului de valorificare in speta analizata.

In cazul de fata trebuie sa analizam valoarea materialului recuperabil, cu uzura aferenta si costurile de recuparare cu toate implicatiile care le presupune.

**Inventarul operatiunilor de extragere a materialului.**

**-accesul la amplasament;**

**-excavarea umpluturii de pamant de pe conducta;**



- taierea tevii cu flacara oxiacetilenica sau alte mijloace de taiere;
- extragerea tevii din sant cu mijloace mecanice de ridicat;
- incarcarea in mijlocul de transport si transportul la locul de depozitare;
- umplutura, nivelarea si refacerea zonei unde are loc interventia;

**Estimarea pretului de pornire a licitatiei de vanzare prin licitatie publica in varianta de valorificare ca material recuperabil /ml conducta in situ.**

Greutatea tehnica /ml conducta 800 mm/ 7 mm, este de :

$$3,14 \times 0,800 \times 0,007 \times 7850 \text{ kg/m}^3 = 138,16 \text{ kg/ml.}$$

In cazul de fata apreciez o uzura fizica reprezentand 10% din total, rezultand o greutate neta de **124,34 kg/ml.**

Din analizele de piata facute prin agenti economici specializati, oferte pe internet, etc., am constatat o plaja foarte larga de preturi, la fier vechi din otel, respectiv: de la 0,45 lei /kg la 0,85 lei/kg, franco depozit achizitor.

**Din analizele facute cu specialisti din domeniu rezulta ca tratamentul aplicat conductei prin izolare si citomare cu produse bituminoase influenteaza negativ valoarea materialului recuperabil, si are conditii limitative de utilizare.**

Criteriile de pret sunt foarte variate, asa cum este varietatea si a deseurilor sau elementelor re folosibile din metale recuperabile.

#### **Alte premize:**

Accesul la conducta pe terenurile private este incert si necesita costuri.

Spatii de depozitare temporara.

Mijloace mecanice la dispozitie pentru manipulare si incarcare camioanele de transport.

#### **Varianta 1**

Fata de aceasta situatie o sa iau ca pret de referinta de calcul pentru pretul de pornire a licitatiei un pret mediu de 0,65 lei/ kg, rezultand un pret de:



**124,34 kg x 0,65 lei/kg= 80,82 lei /ml** de conducta la locul de pozare actual, (ingropata in pamant si in tronson continuu) Acest pret include si costurile de recuperare, care ar reveni Consiliului.

Aceasta ipoteza presupune ca proprietarul bunului se dispuna de toate mijloacele tehnice si personal calificat pentru efectuarea acestor operatiuni.

Dotarea cu personal si tehnica necesara acestor operatiuni nu se justifica si pentru faptul ca nu a avem o perioada de timp previzibila de valorificare. Dupa incheierea activitatii de recuperare toate aceste facilitati ar trebui desfiintate.

## **Varianta 2**

In aceasta varianta se are in vedere stabilirea unui pret de pornire a licitatiei de vanzare cu materialul la locul actual de pozare, costurile de extragere revenind cumparatorului in totalitate, inclusiv manipularea si transportul la depozitul clientului.

Operatiunile de extragere identificate comporta costuri si dotare tehnica aferente care pot estimate global.

- accesul la amplasament;
- excavarea umpluturii de pamant de pe conducta;
- taierea tevii cu flacara oxiacetilenica sau alte mijloace de taiere;
- extragerea tevii din sant cu mijloace mecanice de ridicat;
- incarcarea in mijlocul de transport si transportul la locul de depozitare;
- umplutura, nivelarea si refacerea zonei de interventie;

*La o evaluare globala pentru conditii de dificultate medie de scoatere , functie de traseul conductei, acces cu utilaje, imprejmuiiri , refaceri de bunuri degradate, alte cauze nenominalizate, pot varia intre 25 si 50 lei/ml.*

Stabilesc un **cost mediu estimativ de 30 lei/ml**, care ar reveni in sarcina clientului.

In aceasta varianta **pretul minim de pornire al licitatiei este :**

**80,82 lei/ml – 30 lei /ml = 50,82lei/ml.**

Greutatea tehnica /ml conducta Dn 1 10 0 mm/10 mm, este de :

$$3,14 \times 1,00m \times 0,01 \times 7850 \text{ kg/mc} = 246,49 \text{ kg/ml.}$$

In cazul de fata apreciez o uzura fizica de 1mm grosime, reprezentand 10% din total, rezultand o greutate neta de 221,84 kg/ml.

221,24 lei / kg x 0,65 lei/kg=144,19 lei /ml de conducta la locul de pozare actual, (ingropata in pamant si in tronson continuu) Acest pret include si costurile de recuperare si depagubire pentru acces la teren care ar reveni Consiliului.

Stabilesc un cost mediu estimativ de 35 lei/ml, care ar reveni in sarcina clientului.

$$144,19 \text{ lei/ml} - 35 \text{ lei/ml} = 109,19 \text{ lei/ml.}$$

Rotund: 109,00 lei/ml.

→ **A Teava metalica Dn 800 /7mm**

-cost extragere estimat	<b>30 lei/ml</b>
<b>-pret vanzare client</b>	<b>51 lei/ml</b>
<b>TOTAL</b>	<b>81 lei/ml</b>

→ **B**

**Teava metalica Dn 1100/10 mm**

-cost extragere estimat	35 lei /ml
<b>-pret vanzare client</b>	<b>109 lei /ml</b>
<b>-TOTAL</b>	<b>144 lei/ml</b>

**Tuburi beton azbociment Dn 1000 mm; L=5.00 ml/buc**

Din analiza unor cazuri similare de materiale recuperate si valorificate in ultima perioada din judet, rezulta urmatoarele valori:

→ **C Tub Dn 1000 mm**

- pret livrare client	<b>1400 lei/buc</b>
- cost extragere estimat	480 lei/ buc
<b>- pret de vanzare la locul actual de pozare</b>	<b>920 lei/ buc</b>

→ **D Tub Dn 800 mm**

- pret livrare client	<b>1100 lei/buc</b>
- cost extragere estimat	350lei/ buc
<b>- pret de vanzare la locul actual de pozare</b>	<b>750 lei/ buc</b>

**Cap.8. CONCLUZII SI RECOMANDARI.**

- Evaluatorul recomanda beneficiarului spre aplicare ,**Varianta 2.**
- Beneficiarul va face o campanie eficienta de publicitate inainte de lansarea licitatiei pentru a-si maximiza pretul de adjudecare;

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- ⇒ valoarea a fost exprimată tinând seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile din prezentul raport ;
- ⇒ **valoarea prezentată include si valoarea despagubirilor proprietarilor privati si publici de teren pentru a permite accesul;**
- ⇒ valoarea nu include mijloacele fixe si obiectele de inventar care s-ar mai gasi in zona conductei;
- ⇒ valoarea prezentata este o predictie care poate fi confirmata intr-o masura rezonabila (85-100%)
- ⇒ valoarea nu tine seama de unele responsabilități de mediu ;
- ⇒ valoarea este subiectivă ;
- ⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori ;

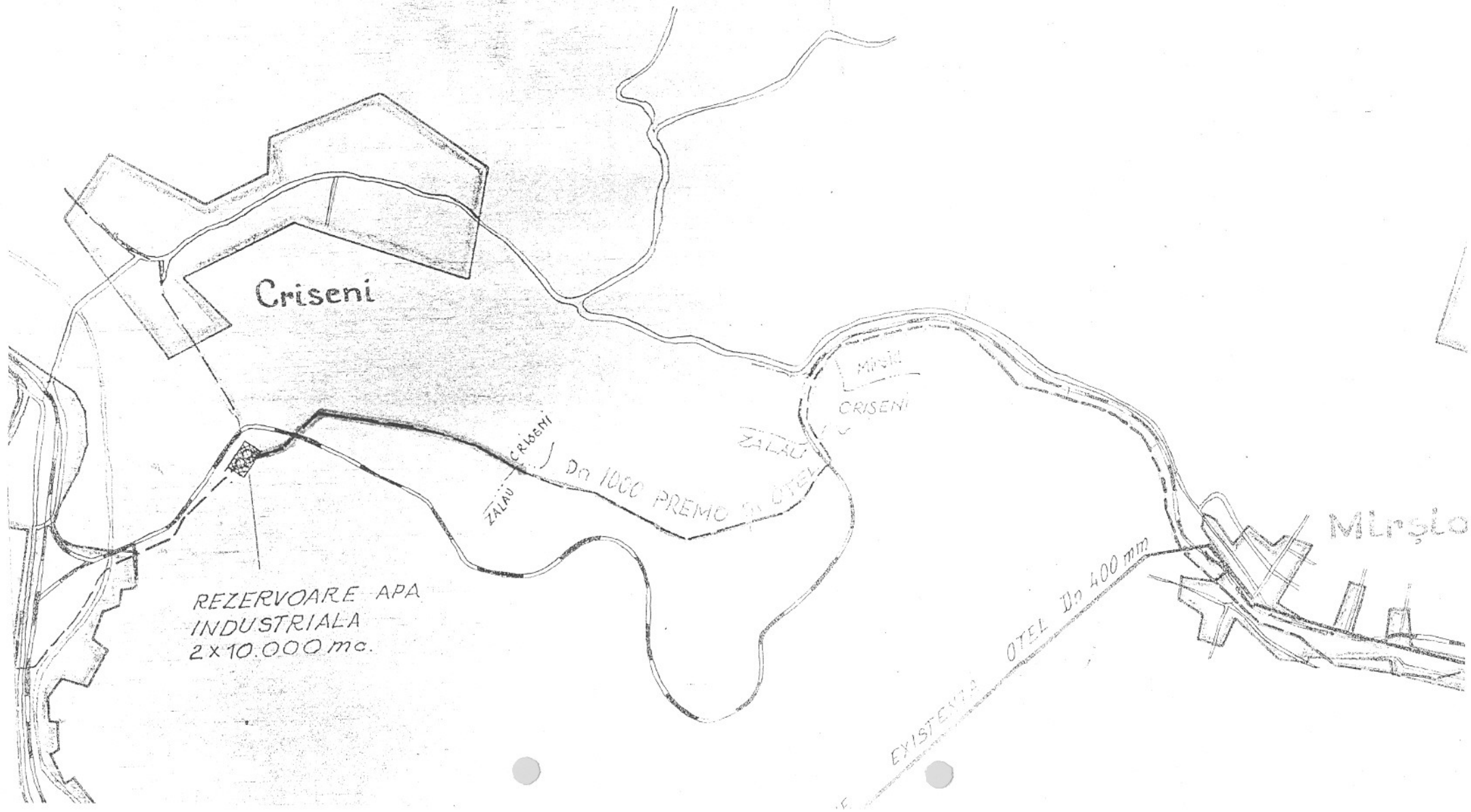
ZALAU,

MARTIE 2011

**INTOCMIT:**

Ing. Costea Gh.









CA

CA

CVG

Dn 820X7 mm OI.







PREMO  
Dn 800 mm

CA

CVG

CVG

CA

CV

CV

~ 12.5 km

