

ROMANIA  
JUDETUL VRANCEA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

**EXPUNERE DE MOTIVE**

**la proiectul de hotărâre** privind aprobarea concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 6 mp teren aparținând domeniului privat al municipiului Adjud pentru construirea unei boxe în Adjud, str. Libertății, zona bl.13

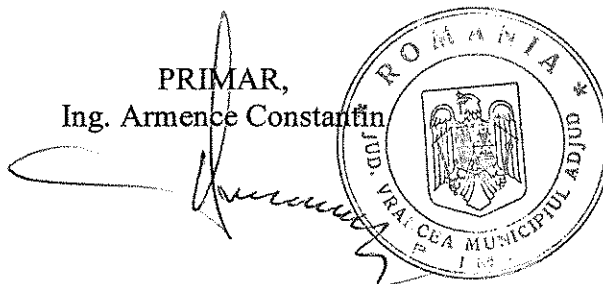
În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, Consiliul local trebuie să urmărească o cât mai eficientă utilizare a terenurilor și clădirilor proprietate publică și privată pe care le are în administrare .

Inițiativa noastră are la bază cererea domnului Stoica Dorin care solicita acest teren pentru construirea unei boxe.

Propunem concesiunea acestei suprafețe de teren pe o durată de 25 de ani, care dă posibilitatea executării unei construcții care să respecte regulile de urbanism și amenajare a teritoriului, precum și obținerea unor sume la bugetul local.

Ținând seamă de cele expuse mai sus propunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii a suprafeței de 6 mp teren aparținând domeniului privat al municipiului Adjud pentru construirea unei boxe în Adjud, str. Libertății, zona bl.13

PRIMAR,  
Ing. Armence Constantin



ROMANIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

**RAPORTUL BIROUL ADMINISTRAREA PATRIMONIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT  
AL MUNICIPIULUI ADJUD**

**cu privire** la aprobarea concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 6 mp teren aparținând domeniului privat al municipiului Adjud pentru construirea unei boxe în Adjud, str. Libertății, zona bl.13, T 69, P 2746

În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, Consiliul local al municipiului Adjud trebuie să realizeze un management eficient al terenurilor și clădirilor proprietate publică și privată pe care le are în administrare.

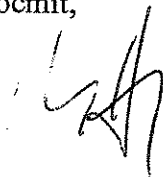
Propunerea de a concesiona terenul pentru construirea unei boxe, ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud, pe care o formulăm astăzi, are la baza dorința noastră de a obține noi venituri la bugetul local.

Prețul de concesionare este stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de către un evaluator de specialitate din cadrul Primăriei municipiului Adjud.

În prezent terenul fiind liber considerăm că nu există probleme în edificarea acestei construcții.

Din acest motiv am inițiat proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii suprafeței de 6 mp teren aparținând domeniului privat al municipiului Adjud pentru construirea unei boxe în Adjud, str. Libertății, zona bl.13, T 69, P 2746, pe care îl supunem spre dezbateră și aprobare.

Întocmit,



ROMANIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

**HOTĂRÂREA nr. 65**  
**din 31 mai 2012**

**privind** : aprobarea concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 6 mp teren aparținând domeniului privat al municipiului Adjud pentru construirea unei boxe în Adjud, str. Libertății, zona bl.13, T 69, P 2746

Consiliul local al municipiului Adjud, județul Vrancea, întrunit în ședință ordinară prin convocarea de către Primarul municipiului Adjud:

- Examinând Expunerea de motive la proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 6 mp teren în vederea construirii unei boxe în mun. Adjud, str. Libertății, zona bl.13, T. 69, P 2746;
- Ținând seama de Raportul de specialitate al Compartimentului administrare patrimoniu public și privat ca raport de specialitate în domeniul administrației publice locale privind situația juridică a terenului ce face obiectul proiectului de hotărâre inițiat;
- Luând act de avizul Comisiei de specialitate a Consiliului local pentru agricultură, activități economico - financiare, buget și finanțe, administrarea patrimoniului public și privat al municipiului Adjud;
- În temeiul art.6 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrație;
- Având în vedere dispozițiile art. 15 lit. „e” din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- În conformitate cu prevederile Legii nr. 213 din 17 noiembrie 1998 (\*actualizată\*) privind bunurile proprietate publică;
- În baza prevederilor Ordonanței de urgență nr. 54/2006, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare și cele ale Hotărârii de Guvern nr. 168 / 2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
- În temeiul prevederilor art.36 alin. (2) lit. “c”, alin (5) lit. ”a”, art.47, art.48 și art.117 lit. “a” din Legea administrației publice locale nr. 215/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă Studiul de oportunitate pentru concesiunea prin încredințare directă a suprafeței de 6 mp teren aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, în vederea construirii unei boxe, teren situat în municipiul Adjud, str. Libertății, zona bl.13, T 69, P 2746 – anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Se aprobă concesiunea prin încredințare directă a suprafeței de 6 mp teren pentru construirea unei boxe, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situat în str. Libertății, zona bl.13, T 69, P 2746, conform schiței – anexa nr. 2 și caietul de sarcini – anexa nr. 3, care fac parte integrantă din prezenta dispoziție.

**Art. 3.** Termenul de concesiune pentru terenul prevăzut în prezenta hotărâre este de 25 ani .

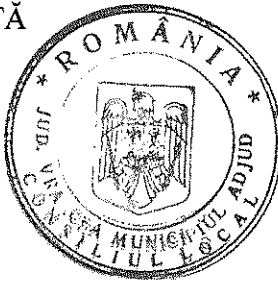
**Art. 4.** Redevența concesiunii a fost stabilită prin Raportul de evaluare - anexa nr. 4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, aceasta fiind de 111,08 lei/mp, rezultând o valoare totală pentru suprafața de 6 mp de 666,48 lei. Suma rezultată se va achitata în termen de 25 de ani, rezultând o taxa de 26,65 lei/an.

**Art. 5.** Terenul prevăzut în prezenta hotărâre nu face obiectul cererilor de restituire în natură..

**Art. 6.** Se desemnează Primarul municipiului Adjud – ca prin aparatul de specialitate să asigure aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

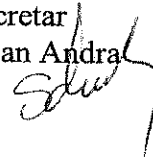
**Art. 7.** Prezenta hotărâre se va comunica tuturor persoanelor interesate și va fi folosită în scopul obținerii documentațiilor specifice execuției lucrărilor aprobate la art.2 al prezentei hotărâri și publicității imobiliare de către Compartimentul Administrare patrimoniu public și privat.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Consilier Zanfîr Cornel



CONTRASEMNEAZĂ

Secretar  
Sibișan Andra



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD**

Anexa nr. 4 la  
Hotărârea nr. \_\_\_/31.05.2012

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

**PENTRU CONCESIONAREA SUPRAFEȚEI DE 6 MP TEREN APARTINÂND  
DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI ADJUD PENTRU CONSTRUIREA UNEI  
BOXE ÎN ADJUD, STR LIBERTĂȚII, ZONA BL.13, T 69, P 2746**

# **BORDEROU**

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

### **PENTRU CONCESIONAREA SUPRAFETEI DE 6 MP TEREN APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI ADJUD PENTRU CONSTRUIREA UNEI BOXE IN ADJUD, STR LIBERTATII, ZONA BL.13, T 69, P 2746**

#### **A. PIESE SCRISE**

- Pagina de titlu
  - Borderou
1. Prezentare generală
  2. Necesitatea și oportunitatea concesiunii
  3. Investiții necesare
  4. Nivelul minim al redevenței
  5. Acordarea concesiunii
  6. Durata concesiunii
  7. Durata previzibilă pentru realizarea investițiilor în cadrul concesiunii

## **1. PREZENTARE GENERALA**

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin consolidarea resurselor existente, furnizează municipiului stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor, a vânzărilor.

Consiliul Local al municipiului Adjud concesionează terenul în suprafață de 6 mp situat pe str. Libertății, zona bl.13, T 69, P 2746, care figurează ca fiind proprietate publică a municipiului Adjud.

Terenul se concesionează pentru construirea unei boxe, perioada propusă de concesionare fiind de 25 ani, având în vedere volumul investițiilor necesare și durata de amortizare a acestora.

Forma de concesionare se va realiza în conformitate cu prevederile Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

## **2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA**

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică concesiunea terenului sunt:

- atragerea la bugetul Consiliului Local al municipiului Adjud de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune;
- pentru o mai bună gospodărire.

## **3. INVESTIȚII NECESARE**

Pentru atingerea obiectivelor propuse la capitolul 2 din prezentul studiu, sunt necesare asigurarea următoarelor funcțiuni, care pot fi realizate în bloc sau selectiv:

- Realizarea sistematizării terenului, a acceselor necesare, precum și a racordurilor și instalațiilor de utilități aferente;
- Durata maximă pentru realizarea investițiilor precizate este de 12 luni de la emiterea autorizației de construcție.
- Contractul de concesiune va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate imobiliară.

## **4. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI**

Redevența convenită concedentului, Consiliul Local al municipiului Adjud este exprimată în suma de 666,48 lei/an ( sumă ce se va corela cu rata anuală a inflației ).

Redevența se plătește semestrial -31 martie, respectiv 30 septembrie , începând cu data semnării contractului de concesiune.

Redevența obținută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul Consiliului Local al municipiului Adjud .

## **5. ACORDAREA CONCESIUNII**

Modalitatea de acordare a concesiunii în conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 este de licitația care se desfășoară după regula „cel mai mare preț din ofertă”.

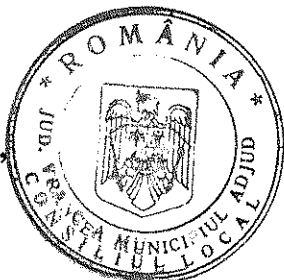
## **6. DURATA CONCESIUNII**

Durata concesiunii este de 25 ani începând de la data semnării contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile art. 7 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

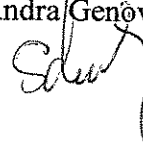
**7. DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIILOR ÎN CADRUL CONCESIUNII**

Durata maximă de realizare a investițiilor propuse în cadrul concesiunii se stabilește la \_\_\_\_ luni. În ofertă concesiionarul poate prezenta graficul de execuție a investiției pe obiecte, etape, faze și punere în funcțiune. Acest grafic poate fi definitivat la contractare în funcție de prioritățile stabilite de concedent și va face parte integrantă din contractul de concesiune.

PREȘEDINTE,



Contrasemnează:  
SECRETAR AL MUNCIPULUI ADJUD,  
Sibișan Andra Genoveva



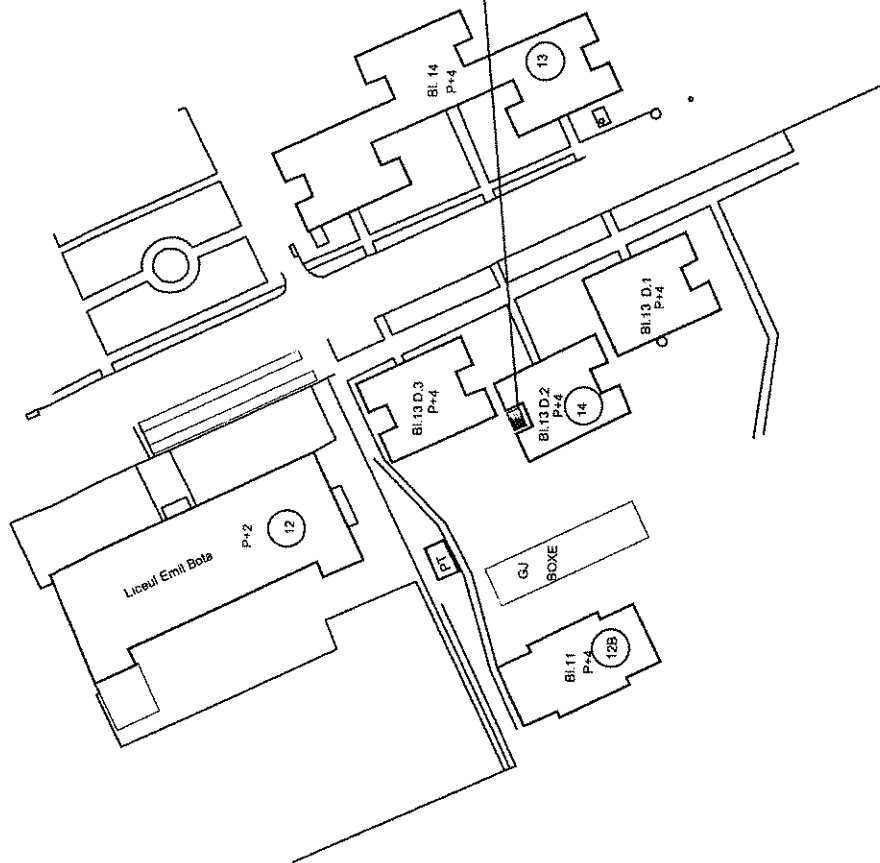
Întocmit,





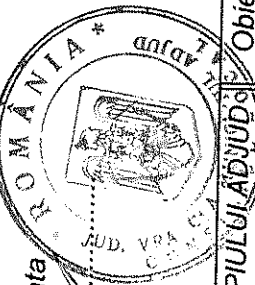
Anexa nr. 2 la HCL nr. .... din 31.05.2012

T69 P 2746



S = 6,00 mp

Contrasemneaza  
Secretar,  
Jr. Andra Sibisan



Presedinte de sedinta

Consilier

PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUDU  
-Compartiment Cadastru general- Obiectiv: Concesionare teren - Str. Libertatii bl.13

Proiect nr.	Plansa nr.	Faza:
Scara: 1:1000		
Data: Mai 2012		
Masurat	Numele	Semnatura
Desenat	Grobnicu Mihaela	
Verificat	Grobnicu Mihaela	

ROMANIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIULUI ADJUD

CAIET DE SARCINI

**Pentru concesiunea suprafeței de 6 mp teren aparținând domeniului privat al municipiului Adjud pentru construirea unei boxe în Adjud, str. Libertății, zona bl.13, T 69, P 2746**

**1.Obiectul concesiunii:**

Terenul în suprafața de 6 mp se afla amplasat în intravilanul municipiului Adjud, str. Libertății, bl.13, T 69, P 2746.

Toate lucrările se vor face după obținerea prealabilă a tuturor avizelor și aprobărilor legale de la cei în drept precum și a actelor de autoritate (Certificatul de urbanism și Autorizație de construire) eliberate de Biroul Arhitectura, Autorizare și Urbanism din cadrul Primăriei municipiului Adjud.

1.1 Terenul sus menționat aparține domeniului privat al municipiului Adjud.

1.2 Investiția ce se va realiza va avea menirea de a contribui la crearea unor condiții corespunzătoare locuitorilor din zonă.

**2.Durata concesiunii:**

2.1 Terenul situat în intravilanul municipiului Adjud, str. Libertății, bl.13, T 69, P 2746 se concesiunează pe durată de 25 de ani.

**3.Caracteristicile investiției.**

3.1 La întocmirea proiectului pentru autorizația de construire, se vor respecta toate condițiile impuse prin certificatul de urbanism, avize și prin prezentul caiet de sarcini.

3.2 Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția mediului înconjurător precum și a dreptului de proprietate asupra proprietarilor învecinate .

3.3 Se pot prevedea soluții de asigurare a alimentării cu energie electrică în care sens se vor obține aprobările legale de la cei în drept. Lucrările se suportă în totalitate de concesionar.

**4.Elemente de pret.**

4.1 Redevența concesiunii va fi de 111,08 lei RON/mp, iar pentru suprafața de 6 mp teren este de 666,48 lei RON. Suma anuală de plată va fi de 26,65 lei RON.

4.2 Redevența concesiunii va fi achitată în termen de 25 de ani de la data încheierii procesului-verbal de predare –primire al terenului .

4.3 Modul de achitare, redevența concesiunii cât și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată se vor stabili prin Contractul de concesiune.

**5.Încetarea concesiunii.**

**5.1 Încetarea concesiunii prin expirarea duratei**

5.1.1. La termenul de încetare a concesiunii, concesionarul are obligația de a preda către concesionar terenul liber de orice sarcini.

5.1.2. La expirarea termenului de încetare a concesiunii, între concedent și concesionar se va întocmi un proces verbal de predare-primire a terenului .

5.1.3. Eventualele materiale, obiecte și instalații ce nu sunt pentru uzul exclusiv al concesiunii sau alte bunuri ce se vor conveni între părți, se vor prelua de către concedent, pe bază de contract, la data expirării concesiunii.

## 5.2 Încetarea concesiunii prin răscumpărare

5.2.1 Pentru cazurile de interes public, concesiunea poate fi răscumpărata, concedentul asigurând despăgubirea corespunzătoare valorii investiției care trebuie să fie promptă, adecvată și efectivă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea executivă a Administrației publice locale, județene sau prin Hotărâri ale Guvernului.

5.2.2 Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării, urmează să se adreseze instanței de judecată sau arbitrajului convenit conform contractului.

## 5.3 Încetarea contractului prin retragere

5.3.1 Concesionarea se retrage și contractul se reziliază în situația în care concesionarul nu respectă obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

5.3.2 Concesionarea se retrage și în cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor la obiectivul de investiții în termen de 1 an de la data concesiunii.

5.3.3 Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale concesionarului cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

Rezilierea va opera de drept la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare, dacă concesionarul nu își îndeplinește obligațiile în acest interval.

## 5.4 Încetarea concesiunii prin renunțare

5.4.1. Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul în care cauze obiective, justificate, fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei după punerea în funcțiune, după verificarea celor semnalate de concesionar de către o comisie formată din reprezentanții concedentului și concesionar.

5.4.2 Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin.

5.4.3 Apariția și încetarea cazului de forța majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin fax sau telefon, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării eventualelor evenimente de acest gen de către organele competente, în prezenta părților.

5.4.4 În caz de forța majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalază în consecință cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde despăgubiri.

5.4.5 În cazul în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 ori, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzei incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situația verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

## **6. CONTROLUL**

6.1. În conformitate cu Legea 50/1991 controlul general al respectării de către concesionar a caietului de sarcini și a obligațiilor asumate prin Contractul de concesiune va fi asigurat de organele abilitate de lege.

## **7. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cazul derulării contractului de concesiune sunt de competența instanțelor judecătorești. Pentru soluționarea lor părțile pot apela și la arbitraj.

## **8. DISPOZIȚII FINALE**

8.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.

8.2. După concesiune, realizarea obiectivului de investiții se va face numai pe baza unui proiect legal, avizat și aprobat și a autorizatei de construire emise de organele competente în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 republicată în 2004.

8.2 Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea activității privesc pe concesionar.

8.3 Toate lucrările privind racordarea la rețelele și obținerea acordului de la deținătorii acestora privesc pe concesionar.

8.4 Concesionarul este obligat a asigura pe perioada concesiunii continuitatea activității în scopul căreia a fost concesiionat terenul.

8.5 Concedentul are dreptul ca prin împuterniciții săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții în vederea asigurării calității și stabilității construcției și încadrarea în termenele de punere în funcțiune stabilite prin actul de concesiionare.

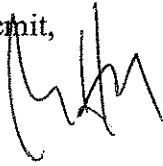
8.6 Concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii efectuate.

Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiionare.

PRIMAR,  
Ing. Armencea Constantin



Întocmit,



Primaria Adjud

Anexa nr. <sup>4</sup> .....  
la H.C.L nr. ....

**RAPORT**  
de evaluare pentru Teren zona bloc 13  
str.Libertatii.

**CAPITOLUL I. PREMISELE EVALUARII.**

**1.1 Ipoteze si conditii limitative**

Raportul de evaluare al proprietatii a fost elaborat in urmatoarele ipoteze:

- a) proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini deoarece nu s-a specificat altfel.
- b) fisa bunului mobil care face parte din documentatia cadastrala, cuprinde datele referitoare la dimensiuni si suprafete.
- c) se considera ca proprietatea este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator.
- d) se admite ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice .
- e) toate autorizatiile si certificatele de functionare sint reinoite pentru oricare utilizare pe care se bazeaza estimarile valorii din cadrul raportului.
- f) utilizarea terenului corespunde cu granitele proprietatii si nu exista nici o servitute in afara celor descrise in raport.

Acest raport a fost elaborat in urmatoarele conditii general limitative:

- a) orice estimare a valorilor din acest raport se aplica proprietatii considerata in intregime conform structurii prezentata in raport si orice diviziune in elemente sau drepturi partiale ar anula aceasta evaluare.
- b) terenul a fost inspectat vizual de catre comisia de evaluare.
- c) previziunile sau exprimarile de exploatare continute in raport sint bazate pe conditiile actuale ale pietii - aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile viitoare.

**1.2. Scopul si utilizarea evaluarii:**

Scopul intocmirii acestui raport de evaluare este de a stabili o valoare de piata justa in vederea concesiunii conform deciziei 3410/03.12.2009.

**1.3. Definirea valorii si data estimarii.**

Datorita faptului ca terenul este evaluat pentru a stabili valoarea de piata la un moment dat, tipul de valoare adecvat " valoare de piata" este stabilit in conditiile definitiei IVS 1 .

Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata la data evaluarii intre un cumparator deschis si un vinzator hotarit intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare , in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constringere.

Mentionez ca in orice raport de evaluare prin care se concretizeaza procesul de evaluare trebuie data definitia valorii de piata, daca scopul evaluarii este estimarea acestui tip de evaluare.

**1.4. Modul de exprimare a valorii.**

Valoarea estimata este exprimata in euro.

**1.5. Drepturile de proprietate evaluate.**

6

A fost evaluat dreptul de proprietate, terenul in suprafata de mp.

## CAPITOLUL II - PREZENTAREA DATELOR.

### 2.1. Identificarea proprietatii - descriere juridica.

Prezentarea detaliata si deteminarea valorilor tehnice de calculatie actualizate este facuta in capitolul -metode de evaluare-

Dreptul de proprietate asupra terenului din municipiul Adjud este probat de Consilul Local al municipiului Adjud fiind in domeniul public.

### 2.2. Tipul proprietatii.

Proprietatea este intravilan zona bloc 13 str Libertatii.

### 2.3. Informatii despre zona.

Echilibrul cerere-oferata :

- a) piata in stagnare
- b) cerere potentiala: in stagnare.
- c) oferta petentiala : competitiva

Oferta vinzarilor poate fi tentanta nu numai pentru investitori.

In zona exista terenuri disponibile pentru vnzare, pretul in acest sector de piata se incadreaza in zona C conform grilei de mai jos:

Grila pret terenuri

zona A	35-40	EUR	zona B	25-30	EUR
zona C	20-25	EUR	zona D	15-20	EUR
zona A	categ. V				5 EUR
Intravilan inundabil					EUR
CCH, Costache Negri				2-3	EUR
Grila Preturi Terenuri ocupate de Constructii/2012					
zona A	35-40	EUR	zona B	25-30	EUR
zona C	20-25	EUR	zona D	15-20	EUR
zona A	categ. V				5 EUR
Intravilan inundabil					EUR
CCH, Costache Negri				2-3	EUR

Amplasamentul se situiaza in zona C de seismicitate asimilata gradului VII-VIII.

Evolutionismul nu are cunostinte de existenta unor factori nocivi semnificativi care poluiaza mediul, atmosfera , apele de suprafata sau subterane.

### 2.4. Informatii despre ampasament, situat juridica.

Amplasamentul este situat in zona intravilana cu urmatoarele vecinatati:  
zona bloc 13  
garaje, spatii verzi

## CAPITOLUL III - ANALIZA DATELOR

### 3.1. Cea mai buna utilizare.

Cea mai buna utilizare este un concept de piata.

Aplicind acest concept se poate identifica utilizarea cea mai profitabila a proprietatii.

Cea mai buna utilizare se poate defini ca utilizarea cea mai profitabila a unei proprietati , posibila din punct de vedere fizic, permisiva din punct de vedere legal, fezabila financiar, justificata corespunzator si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii supusa evaluarii- definitie data conform Standardelor Grupului European al Evaluatorilor de Active (TEGOVA)

Cea mai buna utilizare a terenurilor este legata de utilizarea ce ar trebui data acestor terenuri prin constructiile ce s-ar putea realiza pe ele.

Utilizarea care maximizeaza valoarea unei proprietati in functie de rata de fructificare pe termen lung si riscul asociat este cea mai buna utilizare a terenului daca este utilizat pentru constructii.

### 3.2. Modul de abordare a valorii.

In procesul de evaluare sint cunoscute trei metode de abordare a valorii:

- a) abordare prin cost
- b) abordare prin comparatia vinzarilor
- c) abordare prin capitalizarea veniturilor

In situatia terenului supus evaluarii consideram ca putem aborda metoda comparatiei vinzarilor conform grilei si a capitalizarii veniturilor.

Abordarea prin cost conform Standardelor de Practica in Evaluare nr.1 GN1 pct. 5.11 presupune construirea sau achizionarea unei noi proprietati cu aceeasi utilitate si acelasi pret, metoda indicata mai mult la imobiliarile de tip constructii.

Deci valoarea de piata poate fi calculata in urma studierii preturilor de piata ale proprietatilor competitive pe segmentul respectiv.

La pct. 5.11.1 Standardul de mai sus precizeaza ca atunci cind sint informatii disponibile abordarea prin comparatia vinzarilor este cea mai potrivita si directa metoda si sistematica abordare pentru estimarea valorii.

#### 3.2.1. Metoda comparatiei directe.

Aceasta metoda este utila daca exista elemente de comparatie.

Aceasta metoda permite ca preturile si toate informatiile referitoare la loturi similare sa fie analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si deosebiri.

Elementele de comparatie sint drepturile de proprietate, data vinzarii, localizarea, caracteristicile fizice, suprafata , utilitati disponibile zonarea si cea mai buna utilizare.

Au fost identificate mai multe tranzactii in zona din informatiile culese de la doua birouri notariale precum si de la o agentie imobiliara care a fost descrise mai sus.

Zona Libertatii in care se gaseste terenul analizat se afla intr-o pozitie aproape de zona centrala si consideram pretul de 25 eur.

Calcul:

$$V = S \times P \quad \text{si} \quad 6 \quad \times \quad 25 \quad = \quad 150,00 \quad \text{euro.}$$

#### Metoda capitalizarii veniturilor.

In ce priveste metoda capitalizarii veniturilor aceasta se poate defini avind in vedere acelasi standard (pct.5.12.1) astfel:

Valoarea este creata de asteptarile de beneficii viitoare (fluxuri de venit)

Capitalizarea venitului utilizeaza procese care calculeaza valoarea actualizata a beneficiilor viitoare anticipate.

### 3.2.2. Abordarea prin capitalizarea veniturilor.

Aceasta metoda este folosita de evaluatori deoarece printr-un ansamblu de procedee si formule matematice se poate analiza capacitatea beneficiara a unei proprietati imobiliare de a transforma cistigurile rentiere viitoare in valori prezente.

Capitalizarea directa este o metoda de randament , in evaluare prin care se transforma cistigul estimat intr-un an intr-o estimare a valorii proprietatii.

Transformarea se face intr-o singura etapa, fie divizind venitul estimat printr-o rata adecvata de capitalizare, fie multiplicind venitul respectiv cu un factor corespunzator.

Capitalizarea directa se bazeaza pe venitul brut potential, venitul brut efectiv, venitul net din operare, profitul net sau venitul generat de cladiri.

Se aplica urmatoarea formula:

$$V = Vne/Rc \text{ unde:}$$

V = Valoare teren

Vne=Venit net din capitalizare

Rc = Rata de capitalizare

Rata de capitalizare este o rata a venitului pentru intrega proprietate ce reflecta relatia dintre venitul net asteptat de exploatare pe un an si pretul intregii proprietati.

Au fost identificate tranzactii in zona din informatiile de la un birou notarial si a unei agentii imobiliare de notorietate in oras respectiv agentia imobiliara ,Gospodaru, si serviciul notarial Munteanu Simona.

Tranzactiile au fost de aproximativ 25 eur/mp.

Mod ca calcul:

Apreciind ca se concesioneaza pe o perioada de 25 ani si valoarea de piata stabilita prin metoda comparatiei in momentul evaluarii se recupereaza in aceasta perioada rezulta o redeventa lunara de 0,103 eur cu o rata de capitalizare de 4 % conform calculului de mai jos:

$$\begin{aligned} VBE &= VBP - 5\% \\ CH &= VBE * 15\% \\ VNE &= VBE - CH \end{aligned}$$

Indicator	suprafata	redeventa/luna/eur	nr.luni	valoare	
VBP(redeventa anuala)	6,00	0,103	12,00	7,42	eur
Pierderi posibile	7,42	*	0,05	0,37	eur
VBE	7,42	-	0,37	7,05	eur
CH	7,05	*	0,15	1,06	eur
VNE	7,05	-	1,06	5,99	eur
Rata capital				0,04	
Valoare teren	5,99	/	0,04	149,71	eur

unde:

VBP = Venit brut posibil

**Pierderi** = din neplata sau plata cu intirziere

VBE = Venit brut efectiv

**CH** = Chelt.pt.intretinere,impozite,asigurari.

VNE = Venit net din exploatare

1 eur =

4,4435 lei. rezulta





Valoare teren lei = 149,71 EUR X 4,4435 = 665,24 lei.



Din concilierea celor doua metode de evaluare tinind cont  
ca terenul a fost evaluat pentru concesiune comisia considera ca valoarea terenului este

**665,24 lei.**

data raport: 17,05,2012

COMISIA:	Lazar	Anton		Tacu	Aurel	
	Udrescu	Danut		Podaru	Ionica	
	Raileanu	Marius		Donciu	Gheorghe	