

**ROMANIA**  
**JUDETUL VRANCEA**  
**PRIMARIA MUNICIPULUI ADJUD**

cu privire la aprobarea trecerii din domeniul public in domeniul privat al terenului in suprafata de 29 mp, aferent garajului, situat in municipiu Adjud, str.1 Mai, zona bl.95 – CT 5, in scopul vanzarii

**EXPUNERE DE MOTIVE**

Principalele obiective ale activitatii de urbanism sunt imbunatatirea conditiilor de viata pentru toti locuitorii, utilizarea eficienta a terenurilor si cladirilor, extinderea controlata a zonelor construite, protejarea si punerea in valoare a patrimoniului natural, asigurarea calitatii cadrului construit, amenajat si plantat in cadrul localitatii.

Consiliul local al municipiului Adjud a aprobat, inca de anul trecut, trecerea in domeniul privat si restituirea in natura sau vanzarea unei parti dintre terenurile situate in zona str.1 Mai – CT 5 catre fostii proprietari sau titularii contractelor de concesiune ori inchiriere.

De asemenea consideram ca este extrem de important ca sumele incasate din valorificarea unor astfel de terenuri sa reprezinte sursa de finantare pentru obiectivele sociale si de investitii aprobat de consiliul local pentru anul 2011.

Pretul aprobat de consiliul local pentru vanzarea acestor terenuri a fost de 25 de euro/mp. Tinand cont de cele enuntate mai sus, propun spre dezbatere si aprobare Consiliului local al municipiului Adjud, proiectul de hotarare privind aprobarea trecerii din domeniul public in domeniul privat al municipiului Adjud a terenului in suprafata de 29 mp aferent garajului situat in Adjud, str.1 Mai, zona bl.95 – CT 5, in scopul vanzarii, cu respectarea dreptului de preemtire a chiriasului care a efectuat deja lucrari de amenajare a constructiei.

PRIMAR,  
Ing.Armencea Constantin



Primaria Adjud

**RAPORT  
de evaluare pentru Teren  
str.1 Mai zona bloc 95, CT5**

Anexa nr.....  
la H.C.L nr.....

**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 sunt renoite 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 stabilita prin decizia 3410/03.12.2009.
- c) previziunile sau exprimarile de exploatare continute in raport sunt 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 in vederea vinzarii cerut de Consiliul Local al Primariei Adjud.

**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 adevarat " valoare de piata" este stabilit in conditiile definitiei IVS 1 din Standardele Internationale de Evaluare editia 2007.

Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării între un cumpărător deschis și un vinzător hotarit într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care partile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constringere.

Mentionez că în orice raport de evaluare prin care se concretează procesul de evaluare trebuie data definitia valorii de piata, daca scopul evaluării este estimarea acestui tip de evaluare.

Data estimarii: 17.06.2011

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

Valoarea estimata este exprimata in lei.

### **1.5. Drepturile de proprietate evaluate.**

A fost evaluat dreptul de proprietate, terenul si cladirea aferenta cu urmatoarele suprafete.

teren 29 mp.

Proprietarul detine pentru imobilizare titlu de proprietate.

## **CAPITOLUL II - PREZENTAREA DATELOR.**

### **2.1. Identificarea proprietatii - descriere juridica.**

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

Dreptul de proprietate asupra terenului si cladirii supuse evaluarii este probat de Consilul Local al Primariei Adjud fiind in domeniul privat.

Documente puse la dispozitie:

- Titluri de proprietate
- Planuri de situatie a zonelor.

### **2.2. Informatii despre zona.**

Proprietatea analizata se afla in zona intravilana a municipiului.  
Echilibrul cerere-oferta :

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

Oferta vinzarilor poate fi tentanta nu numai pentru investitori.  
In zona exista terenuri disponibile pentru vinzare, pretul in acest sector de  
piata este intre 20 si 25 euro/mp.

Amplasamentul se situa in zona C de seismicitate asimilata  
gradului VII-VIII, dar in zona intravilana a municipiului Adjud .

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

### **2.3. Informatii despre amplasament, situatia juridica.**

Amplasamentul este situat in zona intravilana cu urmatoarele  
vecinatati .

str.1 Mai zona bloc 95 si CT5.

### **2.4. Descrierea terenului.**

Terenul este acoperit de o constructie cu garaj.

## **CAPITOLUL III - ANALIZA DATELOR**

### **3.1. Cea mai buna utilizare(C.M.B.U.)**

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 rezulata cea mai mare valoare a proprietatii supusa evaluarii- definitie data conform Standardelor Grupului European al Evalutorilor 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.

Pentru imobilul existent ca si constructie cea mai buna utilizare este pentru urmatoarele posibilitati:

- spatiu sportiv.

### **3.2. Modul de abordare a valorii.**

In procesul de evaluare sunt 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 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 imobilizarile 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 sunt informatii disponibile abordarea prin comparatia vinzarilor este cea mai potrivita si directa metoda si sistematica abordare pentru estimarea valorii.

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.

### **3.3. Abordarea prin capitalizarea veniturilor.**

Aceasta metoda este folosita de evaluatori deoarece printre 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 printre o rata adevarata de capitalizare, fie multiplicand 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:

$$V = V_{ne}/R_c \text{ unde:}$$

V = Valoare teren

Vne=Venit net din capitalizare

Rc = Rata de capitalizare

Rata de capitalizare este o rata a venitului pentru intregă proprietate ce reflectă relația dintre venitul net așteptat de exploatare pe un an și pretul întregii proprietăți.

Au fost identificate tranzacții în zona din informațiile existente pretul de vinzare pentru terenuri intravilan este în jur de 25 euro lei/mp.

Considerind că terenul se concesionează pe o perioadă de 25 ani și că redevența lunată este de 0,23 euro iar rata de capitalizare de 9% rezulta:

### 3.3.1. Mod ca calcul valoare teren

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

Indicator	suprafata	redevența/luna	nr.luni	valoare
VBP	29	0,23	12,00	80,04
Pierderi posibile	80,04	*	0,05	4,00
VBE	80,04	-	4,00	76,04
CH	76,04	*	0,15	11,41
VNE	76,04	-	11,41	64,63
Rata capital				0,09
Valoare teren	64,63	/	0,09	718,14

unde:

VBP = Venit brut posibil

Pierderi = din neplata sau plata cu întârziere

VBE = Venit brut efectiv

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

VNE = Venit net din exploatare

### 3.4. Abordarea prin comparativă vinzarilor

#### Metoda comparativă directă.

Aceasta metoda este utilă dacă există elemente de comparativă.

Aceasta metoda permite ca prețurile și toate informațiile referitoare la loturi similare să fie analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și deosebiri.

Elementele de comparativă sunt drepturile de proprietate, data vinzării, localizarea, caracteristicile fizice, suprafața, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

Au fost identificate mai multe tranzacții în zona din informațiile culese rezultă că terenurile intravilane se vinde cu aprox. 25 euro.

#### 3.4.1. Valoare teren.

Calcul:	V =	S	X	P
V/euro =	29	X	25 euro	= 725,00

unde:

V = Valoare

S = suprafață

P = pret

rezultă: 1 euro la data de 11.05.2011 = 4,2200 lei.

Prin metoda capitalizării veniturilor

V/lei =	718,14	*	4,22	=	3.030,55
---------	--------	---	------	---	----------

lei.

Prin metoda comparativă				
-------------------------	--	--	--	--

V/lei =	725,00	*	4,22	=	3.059,50
---------	--------	---	------	---	----------

lei.

**3.5. Rezultatele evaluarii, concilierea rezultatelor.**

Din concilierea celor doua metode de evaluare tinind cont ca terenul este evaluat pentru vinzare evaluatorul considera ca valoarea este de :

**3.059,50  
lei.**

Data raport: 20,06,2011

**Comisia de evaluare:**

Lazar Anton

Donciu Gheorghe

Udrescu Danut

Tacu Aurel

Raileanu Marius

Podaru Ionica

ROMANIA  
JUDETUL VRANCEA  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

Comisia pentru agricultura, activitati economico-financiare,  
buget si finante, administrarea domeniului public si privat al Municipiului Adjud

**RAPORT DE AVIZARE**

cu privire la aprobarea trecerii din domeniul public in domeniul privat al terenului in suprafata de 29 mp, aferent garajului, situat in municipiul Adjud, str.1 Mai, zona bl.95 – CT 5, in scopul vanzarii

Avand in vedere faptul ca administratia publica se exercita numai in temeiul legii si are efect numai atata vreme cat situatia din teren se pune de acord cu cadrul juridic, comisia de specialitate a Consiliului local al municipiului Adjud a examinat atat Expunerea de motive , cat si Proiectul de hotarare si a ajuns la concluzia ca acestea conduc la exploatarea corespunzatoare a unor terenuri ce apartin domeniului public al municipiului Adjud prin aducerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Tinand cont de cele enuntate mai sus, comisia pentru agricultura, activitati economico-financiare, buget si finante, administrarea domeniului public si privat al Municipiului Adjud, intrunita in sedinta din data de 27 iunie 2011 a avizat cu ... voturi „pentru”, ..... voturi contra, .... abtineri proiectul de hotarare initiat.

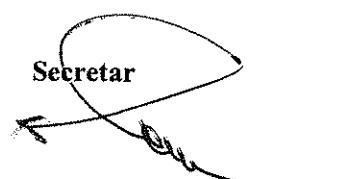
Alte

comentarii

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Presedinte

Secretar



**ROMANIA  
JUDETUL VRANCEA  
CNSILIU LOCAL AL MUNICIPIULUI ADIUD**

Comisia pentru agricultura, activitati economico-financiare, buget si finante, administrarea domeniului public si privat al Municipiului Adjud

## RAPORT DE AVIZARE

cu privire la aprobarea trecerii din domeniul public in domeniul privat al terenului in suprafata de 29 mp, aferent garajului, situat in municipiul Adjud, str.1 Mai, zona bl.95 – CT 5, in scopul vanzarii

Avand in vedere faptul ca administratia publica se exercita numai in temeiul legii si are efect numai atata vreme cat situatia din teren se pune de acord cu cadrul juridic, comisia de specialitate a Consiliului local al municipiului Adjud a examinat atat Expunerea de motive , cat si Proiectul de hotarare si a ajuns la concluzia ca acestea conduc la exploatarea corespunzatoare a unor terenuri ce aparțin domeniului public al municipiului Adjud prin aducerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Tinand cont de cele enuntate mai sus, comisia pentru agricultura, activitati economico-financiare, buget si finante, administrarea domeniului public si privat al Municipiului Adjud, intrunita in sedinta din data de 22 iunie 2011 a avizat cu ... voturi „pentru”, ... voturi contra, ... abstereri proiectul de hotarare initiat.

Alte

comentarii

## Presidente

## **Secretar**