

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr. 102

din 31. 07. 2014

Privind aprobarea concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 130 mp, teren situat pe str. Ștefan Cel Mare, T 73, P 479 aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, aferent construcției proprietatea domnului Dinu Irinel- Constantin

Consiliul local al municipiului Adjud, întrunit în ședință ordinară;

- Având în vedere Expunerea de motive a Primarului municipiului Adjud privind aprobarea concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 130 mp, teren situat pe str. Ștefan Cel Mare, T 73, P 479 aparținând domeniului privat al municipiului Adjud aferent construcției proprietatea domnului Dinu Irinel –Constantin, precum și Raportul de specialitate al Serviciului Administrarea domeniului public și privat, cadastru și monitorizare utilități publice;

- Luând act de avizul Comisiei de specialitate a Consiliului Local al municipiului Adjud pentru administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură;

- În conformitate cu prevederile din Legea nr.52/2003, privind transparența decizională în administrație republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Ținând seama de prevederile 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 privind bunurile proprietate publică și regimul juridic al acesteia, republicată, cu modificările și completările ulterioare,;

- 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. b, art.45 alin.(3), art.47, art.48 și art.117 lit. (a) din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate - Anexa nr.1, privind aprobarea concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 130 mp, teren situat pe str. Ștefan Cel Mare, T 73, P 479 aparținând domeniului privat al municipiului Adjud aferent construcției proprietatea domnului Dinu Irinel –Constantin.

Art.2. Se aprobă concesiunea prin încredințare directă a suprafeței de 130 mp, teren situat pe str. Ștefan Cel Mare, T 73, P 479 aparținând domeniului privat al municipiului Adjud aferent construcției proprietatea domnului Dinu Irinel –Constantin, teren aferent construcției, proprietatea domnului Dinu Irinel -Constantin conform planului de amplasament și delimitate a imobilului –Anexa nr.2 și a Caietului de sarcini - Anexa nr.3.

Art.3. Redevența concesiunii a fost stabilită în baza Raportului de evaluare- anexa nr.4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, și este de 11652 lei, ce se va achita în rate anuale în termen de 25 ani. Redevența concesiunii pentru suprafața de 130 mp este de 90 lei/mp.Valoarea anuală a redevenței este de 577 lei, sumă ce va fi actualizată cu coeficientul de inflație comunicat oficial de INS.

Art.4. Drepturile și obligațiile privind concesiunea terenului vor fi stabilite prin contractul de concesiune dintre părți.

Art.5. Prezentul teren nu face obiectul cererilor de retrocedare conform legilor reparatorii în vigoare.

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 de către Serviciul administrare patrimoniu public și privat, cadastru și monitorizare utilități publice, și va fi folosită în scopul obținerii documentațiilor specifice execuției lucrărilor aprobate la art.1 al prezentei hotărâri și publicității imobiliare.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Consilier local,

Diaconu Viorela



CONTRASEMNEAZĂ,

Secretarul municipiului Adjud,

jr. Sibîșan Andra Genoveva

**ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD**

Anexa nr. 1 la Hotărârea nr. 102
din 31 iulie 2014

STUDIU DE OPORTUNITATE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 130 mp, teren situat pe str. Ștefan Cel Mare, T 73, P 479 aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, aferent construcției proprietatea domnului Dinu Irinel-Constantin

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Pagina de titlu
- Borderou

1. Prezentare generală
2. Necesitatea și oportunitatea concesionării
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

Consiliul Local al municipiului Adjud concesionează prin incredintare directa conform prevederilor art. 15, lit.”e” din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrurilor de constructii, republicată, cu modificările și completările ulterioare, terenul în suprafață de 130 mp situat pe str. Ștefan Cel Mare, T 73, P 479 aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, aferent construcției proprietatea domnului Dinu Irinel Constantin.

Forma de concesionare se va realiza în conformitate cu prevederile de prevederile art. 15, lit. e) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrurilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care prevede: ‘ ‘ Prin exceptie de la prevederile de la art.13 alin (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fara licitatie publica, cu plata redeventei stabilite potrivit legii, ori pot fi date in folosinta pe termen nelimitat, dupa caz, in urmatoarele situatii : e) pentru extinderea constructiilor pe terenuri alaturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia ‘ ‘.

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social si de mediu care justifica concesiunea terenului sunt:

-atragerea la bugetul Consiliului Local al municipiului Adjud de fonduri suplimentare rezultate in urma administrării optime de specialitate conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune;

-pentru o mai bună gospodărire.

3. INVESTITII 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, și realizarea construcției propuse pentru realizarea destinației propuse.

-Durata maxima pentru realizarea investițiilor precizate este de 12 luni de la emiterea autorizației de construcție.

-Contractul de concesiune va fi înregistrat de către concedent în registrele de publicitate imobiliara.

4. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

Redevența concesiunii a fost stabilită în baza Raportului de evaluare- anexa nr.4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, și este de 11652 lei, ce se va achita în rate anuale în termen de 25 ani. Redevența concesiunii pentru suprafața de 130 mp este de 90 lei/mp. Valoarea anuală a redevenței este de 577 lei, ce va fi actualizată cu coeficientul de inflație comunicat oficial de INS Vrancea.

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 se face prin încredințare directă în conformitate cu prevederile art. 15, lit."e" din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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, cu modificările și completările ulterioare.

7. DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIILOR ÎN CADRUL CONCESIUNII

Durata maximă de realizare a investițiilor propuse în cadrul concesiunii se stabilește la 12 luni. În ofertă concesionarul 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.

Presedinte de Sedință
Diaconu Viorel

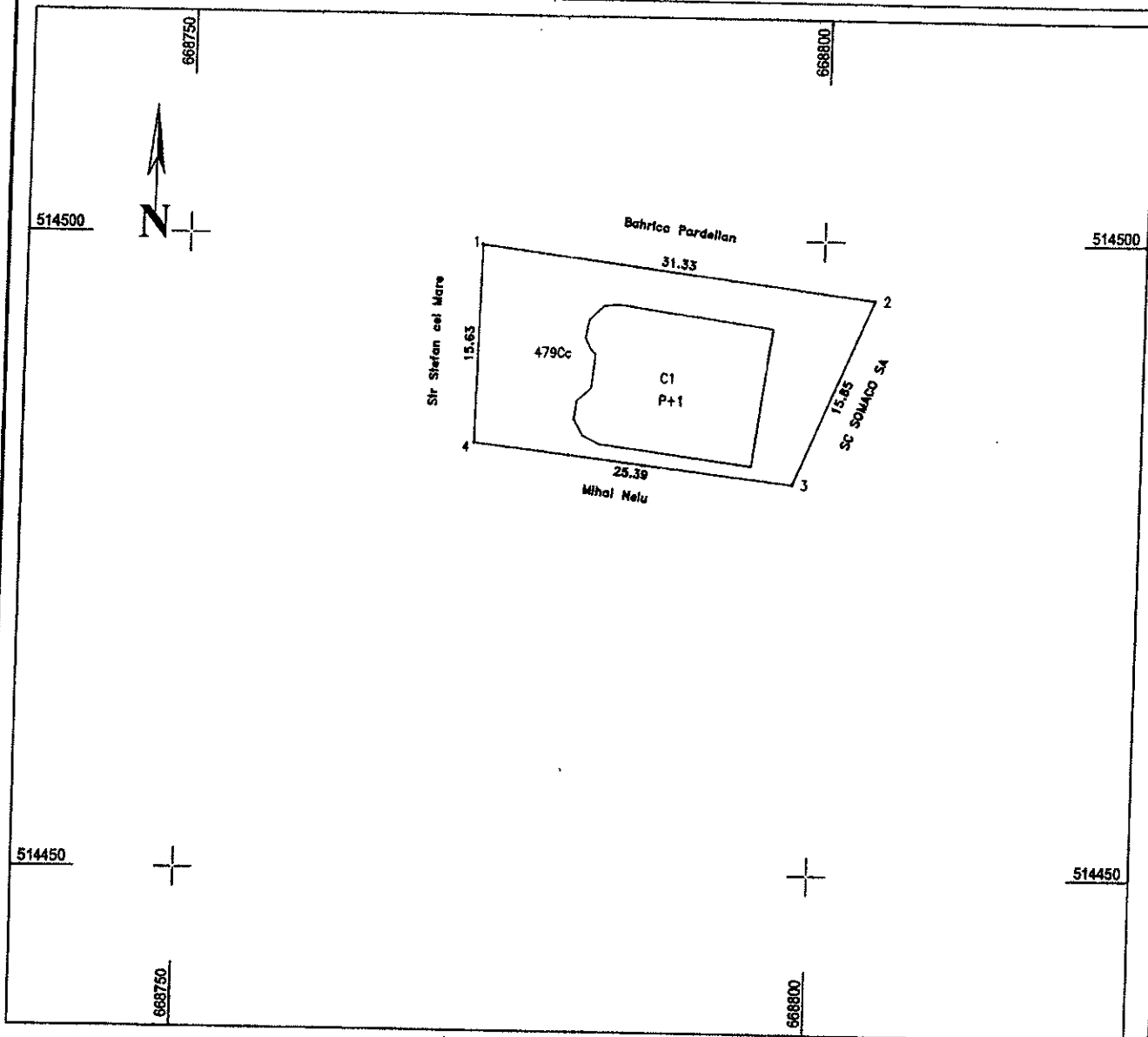


Contrasemneaza:
) SECRETAR AL MUNICIPIULUI ADJUD
jr. Sibişan Andra Genoveva

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI ANEXA NR.11

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	437 mp	Intravilan Mun Adjud, Str Stefan cel Mare , T 73, P 479
Cartea Funciara nr.	UAT	Adjud



INVENTAR DE COORDONATE
"Sistem de Proiectie Stereografica 1970"

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	514499.362	668772.977
2	514495.431	668804.056
3	514480.809	668797.932
4	514483.737	668772.716

Suprafata masurata = 437 mp
Suprafata din act = mp

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Valoarea de impozitare [lei]	Mentiuni
479	Cc	437		Terenul este imprejmuit
				Proprietar CL Adjud
				Concesionar Dinu Irinei
Total		437		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol [mp]	Valoarea de impozitare [lei]	Mentiuni
C1	154		Suprafata constr. desfas = 308mp, locuinta
Total			

Executant: PATRASCU OVIDIU
Receptionat:
 Data: Iulie 2014
 Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD

Anexa nr. 3 la Hotărârea nr. 102

din 31 iulie 2014

CAIET DE SARCINI

La proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 130 mp, teren situat pe str. Ștefan Cel Mare, T 73, P 479 aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, aferent construcției, proprietatea domnului Dinu Irinel-Constantin

1.Obiectul concesiunii:

Terenul in suprafata de 130 mp se afla amplasat in intravilanul municipiului Adjud, str. Ștefan Cel Mare, T 73, P 479 se concesioneaza prin incredintare directa conform prevederilor art. 15, lit."e" din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Toate lucrările pe care concesionarul intenționează să le facă în zona suprafeței de teren concesionate, și care fac obiectul unor acte de autoritate, 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 Compartimentul arhitectura, urbanism și amenajare din cadrul Primăriei municipiului Adjud.

2.Durata concesiunii:

2.1 Terenul situat în intravilanul municipiului Adjud, str. Ștefan Cel Mare, T 73, P 479, se concesionează pe o perioadă 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 proprietăților învecinate.

3.3 Se pot prevedea soluții de asigurare a utilităților 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 a fost stabilită în baza Raportului de evaluare- anexa nr.4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, și este de 11652 lei, ce se va achita în rate anuale în termen de 25 ani. Redevența concesiunii pentru suprafața de 130 mp este de 90 lei/mp. Valoarea anuală a redeventei este de 577 lei ce va fi actualizată cu coeficientul de inflație comunicat oficial de INS.

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

4.2. Modul de achitare, pretul concesiunii și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată se vor stabili prin Contractul de concesiune.

5.Incetarea concesiunii.

5.1 Incetarea 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 încetarea 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 baza de contract, la data expirării concesiunii.

5.2 Incetarea concesiunii prin rascumparare

5.2.1 Pentru cazurile de interes public, concesiunea poate fi rascumparată, 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 pretului rascumparării, urmează a se adresa instanței de judecată sau arbitrajului convenit conform contractului.

5.3 Incetarea 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 executia 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 Incetarea 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 Forta 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 forta majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telex, fax sau telefon, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării eventualelor evenimente de acest gen de către organele competente, în prezenta partilor.

5.4.4 In caz de forta majora, comunicata si constatata in conditiile de mai sus, executarea obligatiilor partilor se decalaza in consecinta cu perioada corespunzatoare acesteia, cu mentiunea ca nici una din parti nu va pretinde despagubiri.

5.4.5 In cazul in care forta majora conduce la o decalare a obligatiilor partilor mai mare de 6 ori, partile se vor reuni pentru a hotari asupra exercitarii in viitor a clauzei incluse in contract. In cazul disparitiei sau imposibilitatii de exploatare a bunului concesionat, situatia verificata si constatata de comisia legal constituita, partile vor conveni asupra continuarii sau incetarii contractului.

6.CONTROLUL

In conformitate cu Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, controlul general al respectarii de catre concesionar a caietului de sarcini si a obligatiilor asumate prin Contractul de concesiune va fi asigurat de organele abilitate de lege.

7.SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel aparute intre partile contractante in cazul derularii contractului de concesiune sunt de competenta instantelor judecatoresti. Pentru solutionarea lor partile pot apela si la arbitraj.

8.DISPOZITII FINALE

8.1. Drepturile si indatoririle partilor se stabilesc prin contractul de concesiune.

8.2. Dupa concesionare, realizarea obiectivului de investitii se va face numai pe baza unui proiect legal, avizat si aprobat si a autorizatiei de construire emise de organele competente in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

8.3 Obtinerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea si functionarea activitatii privesc pe concesionar.


8.4 Toate lucrarile privind racordarea la retelele si obtinerea acordului de la detinatorii acestora privesc pe concesionar.

8.5 Concesionarul este obligat de a asigura pe perioada concesionarii continuitatea activitatii in scopul careia a fost concesionat terenul

8.6 Concedentul are dreptul ca prin imputernicirii sai sa urmareasca mersul lucrarilor de constructii in vederea asigurarii calitatii si stabilitatii constructiei si incadrarea in termenele de punere in functiune stabilite prin contractul de concesiune.

Toate obligatiile reciproce se vor concretiza in contractul de concesiune.

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR AL MUNICIPIULUI ADJUD
Jr. Sibişan Andra Genoveva



PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Consilier Local,
Diaconu Viorel



RAPORT

de evaluare pentru Teren str. Ștefan Cel Mare T73,P479

CAPITOLUL I. PREMISELE EVALUARII.**1.1. Identificarea clientului si a proprietarului imobilului evaluat.**

Evaluarea a fost solicitata de Consiliul Local Adjud cu sediul in orasul Adjud jud.Vrancea, proprietar este Primaria orasului Adjud.

1.2. Scopul evaluarii.

Prezenta evaluare are ca scop stabilirea valorii de piata in vederea concesiunii.

1.3. Identificarea imobilului evaluat.

Suprafata supusa evaluării este acoperită de o casă de locuit finisată cumpărată cu contract de vânzare cumpărare.

Terenul evaluat apartine domeniului public al municipiului Adjud, si este situat in intravilanul municipiului Adjud.

Terenul evaluat are suprafata de:

130 mp.

Suprafata concesiunată este de 307 mp, dar la ultima măsurătoare s-au descoperit încă 130 mp, total 437 mp, motiv pentru care s-a cerut evaluarea suprafeței de 130 mp.

Amplasamentul este situat in zona intravilana cu urmatoarele vecinatati:

N	proprietate privată
V	str. Ștefan Cel Mare
S	proprietate privată
E	SC Somaco SA

1.4. Ipoteze si conditii limitative.

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

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

Acest raport a fost elaborat in urmatoarele conditii general limitative:

- orice estimare a valorilor din acest raport se aplica proprietatii considerate in intregime conform structurii prezentata in raport si orice diviziune in elemente sau drepturi parțiale ar anula aceasta evaluare.
- imobilul a fost inspectat vizual de catre comisia de evaluare constituita prin decizia primarului nr.310 din 03.12.2009.
- 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.

1.5. Definirea valorii si data estimarii.

Datorita faptului ca imobilul 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 103 "Raportarea evaluarii" .

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 abiectlv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare , in care partite implicate au actionat in cunosti-nta 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.

Inspectia si data estimarii s-a facut la data de 14.07.2014.

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 Consiliul Local al municipiului Adjud.

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este identificata juridic cu urmatoarele acte:

a) Balanta de verificare si situatia mijloacelor fixe din evidenta contabila a Primariei Adjud.

b) Contracte de inchiriere sau de concesiune.

2.2. Informatii despre zona.

Echilibrul cerere-oferta :

a) piata in stagnare

b) cerere potentiala: in stagnare.

c) oferta potentiala : competitiva

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

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

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, teren liber sau construit, tinand cont de cele patru teste:

- Permisiva legal
- Fizic posibila
- Fezabila financiar
- Maxim productiva

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

e) abordare prin capitalizarea veniturilor

3.3. Abordarea prin cost.

Avind in vedere ca amplasamentul este situat in zona D,periferie a municipiului Adjud pentru care cabinet notarial Munteanu apreciaza 24 euro/mp, iar la agentia imobiliara Gospodaru , pretul pentru zona D este intre 15-20 EURO,comisia ia in calcul pretul de de 20 EURO adica limita superioara a intervalului de definitie, deoarece punctele tari ale evaluarii sânt:

- a) gaze
- b) canalizare
- c) apa curenta
- d) energie electrica

punctele slabe sânt:

- a) zonă periferică
- b) rețeaua stradală nereparată.

Pretul se inscrie grilei de mai jos:

Grila pret terenuri

zona A	35-40	EUR	zona B	25-30	EUR/mp
zona C	20-25	EUR	zona D	15-20	EUR/mp
zona A	categ. V			5	EUR/mp

Rezulta urmatoarele preturi pentru teren:

La data raportului : 1 EUR = 4,4193 lei.

Valoarea terenului in euro este:

130 x 20 = 2600 euro.

area terenului in lei este:

2600 x 4,4193 = 11.490,18 lei lei.

3.4. Abordarea prin metoda capitalizarii 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:

$V = Vne/Rc$ unde:

V = Valoare imobil

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.

Considerind ca terenul se concesionează pe o perioada de 25 ani si ca chiria lunara este de 0,37 lei iar rata de capitalizare de 4% anual rezulta:

Indicator	suprafata mp	chirie/ lei/mp/luna	nr.luni	valoare
VBP	130,00	0,37	12,00	577,20
Pierderi posibile	577,20	X	0,05	28,86
VBE	577,20	-	28,86	548,34
CH	548,34	X	0,15	82,25
VNE	548,34	-	82,25	466,09
Rata capital				0,04
Valoare imobil	466,09	/	0,04	11652,23

unde:

VBP = Venit brut posibil

Pierderi = neplata sau plata cu intirziere

VBE = Venit brut efectiv

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

VNE = Venit net din exploatare

Rezultatele evaluarii,concilierea rezultatelor.

Din concilierea celor doua metode de evaluare tinind cont ca scopul evaluarii este concesionarea,comisia considera că redevența anuală este stabilita de metoda capitalizarii veniturilor si este de: **11652,23 LEI.**

data raport:

14.07.2014

COMISIA:

Lazar	Anton		Tacu	Aurel	
Udrescu	Danut		Podaru	Ionica	
			Donciu	Gheorghe	

Redevența anuală este de 577,20 lei