

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr. 44
din 27 martie 2014

Privind : aprobarea concesiunii prin licitație publică a suprafeței de 504 mp., teren, aparținând domeniului public al municipiului Adjud, situat în strada Orizontului, T74, P493/100, pentru construire locuință

Consiliul local al municipiului Adjud, întrunit în ședință ordinară;

- Examinând Expunerea de motive a Primarului municipiului Adjud cu privire la aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui teren în suprafața de 504 mp ce aparține domeniului public al municipiului Adjud, situat în strada Orizontului, T74, P493/100, pentru construirea unei locuințe,

- Ținând seama de Raportul de specialitate al Serviciului Administrarea domeniului public și privat, Cadastru, Fond locativ, monitorizare utilități publice și Unități subordonate, privind situația juridică a terenului ce face obiectul proiectului de hotărâre inițiat;

- 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 temeiul Legii nr.52/2003, republicată privind transparența decizională în administrație, cu modificările și completările ulterioare;

- În conformitate cu prevederile Legii nr.213 din 17 noiembrie 1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

- În temeiul prevederilor art.871 – 873, din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, 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.a, art.45 al.(3), art.47, art.48 și art.117 lit(a) din Legea nr.215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aproba Studiul de oportunitate, Anexa nr.1, pentru concesionarea prin licitație publică a unui teren in suprafață de 504 mp., aparținând domeniului public al municipiului Adjud, situat în strada Orizontului, T74, P493/100, în vederea construirii unei locuințe.

Art.2. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a unui teren in suprafață de 504 mp ce aparține domeniului public al municipiului Adjud, situat în strada Orizontului, T74, P493/100, conform schiței –Anexa nr.2 și a Caietului de sarcini-Anexa nr.3, care fac parte integranta din prezenta hotărâre;

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

Art.4 Redevența minimă a concesiunii a fost stabilită prin Raportul de evaluare- anexa nr.4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, și este de 26075 lei, ce se va achita în rate anuale în termen de 25 ani.. Valoarea anuală a redevenței este de 1043 lei, ce va fi actualizată cu coeficientul de inflație comunicat oficial de INS București.

Art.5. Prezentul teren 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.1 al prezentei hotărâri și publicității imobiliare, de către Serviciul Administrare Patrimoniu Public și Privat, Cadastru, Fond Locativ, Monitorizare Utilități Publice și Unități Subordonate.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Consilier local,
Diaconu Gelu



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul municipiului Adjud,
jr. Sibîșan Andra Genoveva

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

**Anexa nr.1 la
Hotărârea nr. 44/2014**

STUDIU DE OPORTUNITATE

**PENTRU CONCESIONAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A UNUI
LOT DE TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 504 MP SITUAT ÎN ADJUD,
STR. ORIZONTULUI, T74, P493/100, APARTINÂND DOMENIULUI
PUBLIC AL MUNICIPIULUI ADJUD**

BORDEROU

STUDIU DE OPORTUNITATE

**PENTRU CONCESIONAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A UNUI TEREN ÎN
SUPRAFAȚĂ DE 504 MP SITUAT ÎN ADJUD, STR. ORIZONTULUI, T74,
P493/100, APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI ADJUD**

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

Terenul în suprafață de 504 mp, situat în Adjud, str.Orizontului, T74, P493/100, ce aparține domeniului public al municipiului Adjud, se concesionează în vederea construirii unei locuințe.

Forma de concesionare se va realiza în conformitate cu prevederile art.36, alin (1) din 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 ce urmează a se stipula 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;
- Durata maxima 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 minima convenită concedentului, este în suma de 1043 lei/an (sumă ce se va corela cu coeficientul de 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 este prin licitație publică în conformitate cu prevederile art. 36 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, 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 INVESTITIILOR ÎN CADRUL
CONCESIUNII**

Durata maximă de realizare a investițiilor propuse în cadrul concesiunii se stabilește la _____
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.

PREȘEDINTE DE SEDINTA
Consilier Local,
Diaconu Gețu



Contrasemnează:
SECRETAR AL MUNCIPULUI ADJUD
Jr. Sibîsan Andra Genoveva

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

Anexa nr.3 la
Hotărârea nr. 44 / 2014

CAIET DE SARCINI

Pentru concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 504mp., situat în Adjud, str. Orizontului, T74, P493/100, ce aparține domeniului public al municipiului Adjud, în vederea construirii unei locuințe

1. Obiectul concesiunii:

Terenul în suprafață de 504 situat în Adjud, str.Orizontului, T74, P493/100, ce aparține domeniului public al municipiului Adjud, se concesionează prin licitație publică în conformitate cu prevederile art.36 alin (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

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 public 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.Orizontului, T74,P493/100, ce aparține domeniului public al municipiului Adjud, se concesionează pe durată de 25 de ani, în conformitate cu prevederile art. 7 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

3. Caracteristicile investiției.

3.1 La întocmirea proiectului pentru autorizația de construire, se vor respecta toate condițiile impuse prin certificatul de urbanism, avize 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 alimentării cu energie electrică iar în acest sens se vor obține aprobările legale de la cei în drept. Lucrările se suporta în totalitate de concesionar.

4. Elemente de preț.

Modalitatea de acordare a concesiunii este prin licitație publică în conformitate cu prevederile art. 36 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, care se desfășoară după regula „cel mai mare preț din ofertă”.

Conform art.14 și 15 din O.U.G. nr.54/2006, atribuirea contractelor de concesiune se realizează prin două metode: licitația sau negocierea directă. Concendentul are obligația, de regula, să folosească ca metodă, licitația.

Pentru desfășurarea procedurii de licitație, este obligatoriu participarea a cel puțin 3 ofertanți, care trebuie să depună ofertele în două plicuri închise și sigilate, unul exterior și unul interior. Pe plicul exterior se va scrie obiectul concesiunii, iar pe plicul interior numele, prenumele și adresa ofertantului.(conform H.G. nr.168/2007)

Plicul exterior va cuprinde cererea de participare la licitație, acte doveditoare privind capacitatea și calitatea ofertantului, acte doveditoare de intrare în posesie al caietului de sarcini, iar plicul interior va cuprinde oferta semnată, datată, fără ștersături. Aceste plicuri se vor înmâna comisiei în ziua licitației. Dacă în urma verificării actelor din plicul exterior, comisia constată că sunt îndeplinite condițiile de participare la licitație, și rămân minim 3 oferte valabile, se semnează procesul verbal de către comisie și ofertanți și se trece la deschiderea plicurilor interioare, verificându-se valabilitatea ofertelor stabilindu-se câștigătorul licitației, după principiul „cel mai mare preț din ofertă”. Licitația nu se desfășoară pe principiul „licitației cu strigare”

4.1. Prețul minim al concesiunii de la care pornește licitația terenului în suprafață de 504 mp este de 26075 lei. Redevența anuală în suma de 1043 lei, va fi actualizată cu coeficientul de inflație transmis de INS.

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 concendent 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 concendent, 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 răscumpărată, concendentul 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 concesionării.

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 forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalază în consecință cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea ca 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. SOLUTIONAREA 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. DISPOZITII FINALE

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

8.2. După concesionare, 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 concesionării continuitatea activității în scopul căreia a fost concesionat 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 concesionare.

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

8.7 Cumpărătorul caietului de sarcini a carui ofertă nu a fost selectată și nu a participat la licitație nu va primi c/v caietul de sarcini.

8.8 Cumpărătorul caietului de sarcini selectat, participant la licitația publică, caruia nu i-a fost adjudecat terenul nu i se va restitui contravaloarea caietului de sarcini.

8.9 Cumpărătorul caietului de sarcini care nu a prezentat oferta pentru selectare sau care nu a participat la licitația publică deși a fost selectată, va suporta integral c/v caietului de sarcini.

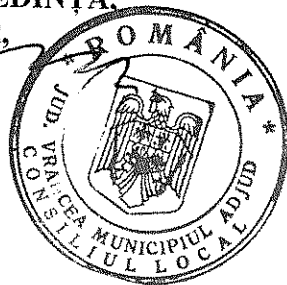
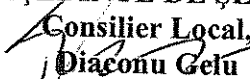
8.10 Caietul de sarcini, taxa de participare la licitație, inclusiv toate documentele necesare se pun la dispoziția solicitantului contra cost, prețul fiind de 100 lei.

8.11 Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune

PRIMAR,
Ing. Armencea Constantin

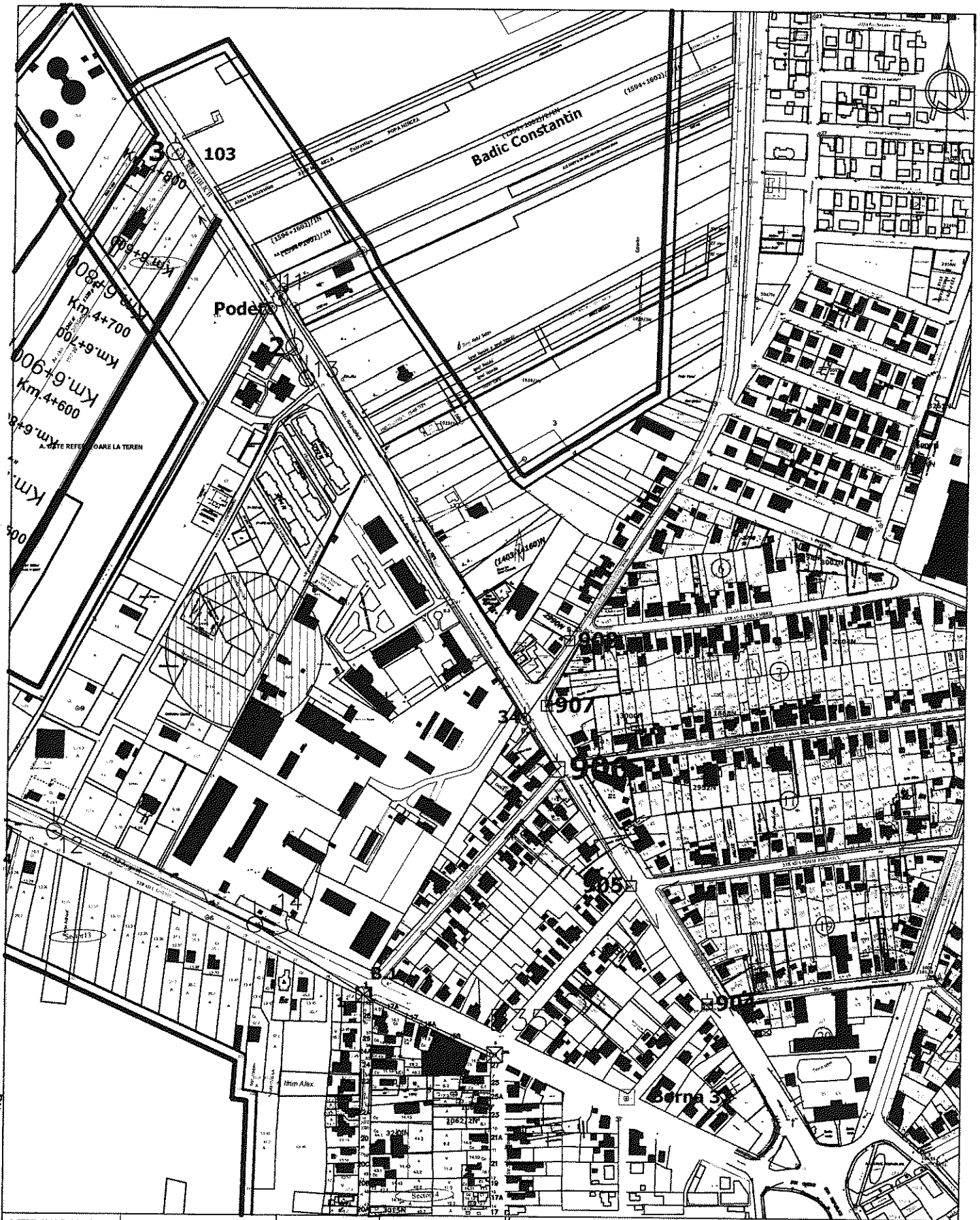


PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier Local,
Diaconu Gelu

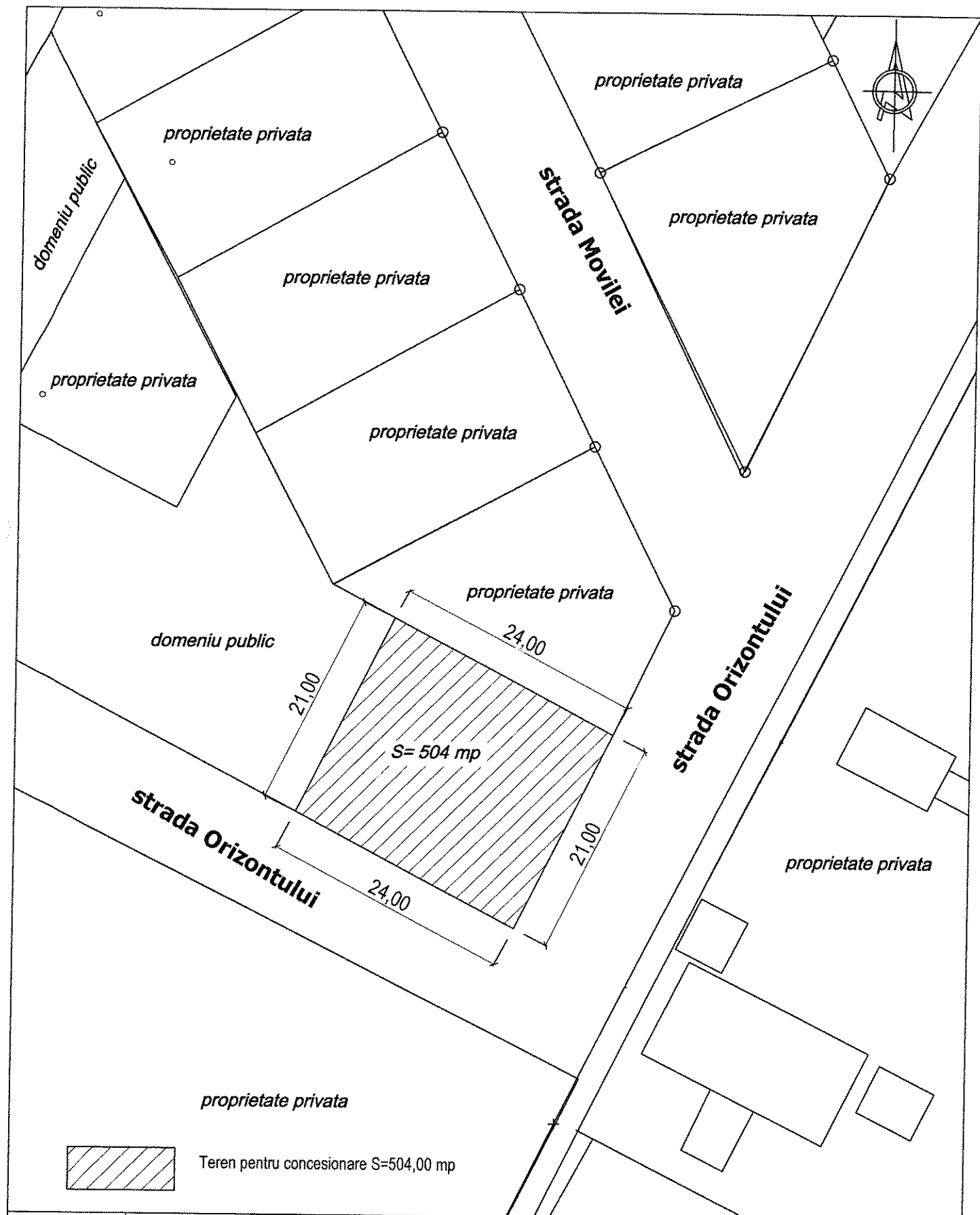


CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar al municipiului Adjud
Jr. Sibisan Andra Genoveva





VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr.	data:
Primaria municipiului Adjud Serviciul administrare domeniu public si privat cadastru si monitorizare utilitati publice				Concedent: Primaria municipiului Adjud Adjud, strada Stadionului nr.2, jud. Vrancea	Proiect nr
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:5000	Titlu proiect: Amplasament: Adjud, strada Orizontului nr.2, jud. Vrancea	Faza
Intocmit	ing. Ciula-Martis Alexandru		Data: martie 2014	Titlu plansa: -plan de amplasare in zona	Plansa nr. A1
Desenat	ing. Ciula-Martis Alexandru				



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNAURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr.	data:
Primaria municipiului Adjud Serviciul administrare domeniu public si privat cadastru si monitorizare utilitati publice				Concedent: Primaria municipiului Adjud Adjud, strada Stadionului nr.2, jud. Vrancea	
SPECIFICATIE		NUME	SEMNAURA	Titlu proiect:	Proiect nr
Intocmit		ing. Ciula-Martis Alexandru		Concesionare teren	Faza
				Amplasament:	
				Adjud, strada Orizontului nr. FN jud. Vrancea	
				Titlu plansa:	Plansa nr. A2
Desenat		ing. Ciula-Martis Alexandru		-plan de situatie	
			Scara: 1:500		
			Data: martie 2014		

RAPORT

de evaluare pentru Teren str. Orizontului

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.

Imobilul supus evaluarii este un teren pe str.Orizontului.

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

Terenul evaluat are suprafata de:

504 mp.

Amplasamentul este situat in zona intravilana cu urmatoarele vecinatati:

N	Proprietate primarie
V	str.Orizontului
S	proprietate privată
E	str.Orizontului

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 reglementările locale si republicane privind mediul inconjurator.
- se admite ca proprietatea este conforma cu toate reglementările si restrictiile urbanistice
- toate autorizatiile si certificatele de functionare sint renoite pentru oricare utilizare pe care se bazeaza estimarile valorii din cadrul raportului.
- utilizarea terenului corespunde cu granițele 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 exprimările 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 abiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare , in care partile implicate au actionat in cunoastinta 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 11.03.2014.

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 imobiliară supusă evaluării este identificată juridic cu următoarele acte:

a) Balanța de verificare și situația mijloacelor fixe din evidența contabilă a Primăriei Adjud.

2.2. Informații despre zona.

Echilibrul cerere-oferta :

- a) piața în stagnare
- b) cerere potențială: în stagnare.
- c) oferta potențială : competitivă

Amplasamentul se situează în zona C de seismicitate asimilată gradului VII-VIII.

Evoluționismul nu are cunoștințe de existența unor factori nocivi semnificativi care poluează mediul, atmosfera , apele de suprafață sau subterane.

CAPITOLUL III - ANALIZA DATELOR

3.1. Cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare este un concept de piață.

Aplicând acest concept se poate identifica utilizarea cea mai profitabilă a proprietății, teren liber sau construit, ținând cont de cele patru teste:

- Permisivă legal
- Fizic posibilă
- Fezabilă financiar
- Maxim productivă

3.2. Modul de abordare a valorii.

În procesul de evaluare sunt cunoscute trei metode de abordare a valorii:

- a) abordare prin cost
- b) abordare prin comparația vânzărilor
- e) abordare prin capitalizarea veniturilor

3.3. Abordarea prin comparația vânzărilor.

Având în vedere că în zonă există și alte terenuri concesionate , și deci că există elemente de comparație , comisia constată că se poate utiliza abordarea prin comparația vânzărilor.

Studiem următoarele elemente de comparație:

- | | | |
|---|--------------|-------|
| 1) Contractul de concesiune nr. 51 din 2008 beneficiar Săvescu Mariana pe strada Izvoarelor din zona C cu o redevență anuală în sumă de: | 1.080,00 lei | anual |
| pentru o suprafață de: | 479 | mp |
| și rezultă o redevență per/mp de: | | |
| $1080,00 / 479$ | 2,25 lei/mp | |
| 2) Contractul de concesiune nr. 48 din 2008 beneficiar Catrinescu Andra Diana pe strada Izvoarelor din zona C cu o redevență anuală în sumă de: | 946,00 lei | anual |
| pentru o suprafață de: | 420 | mp |
| și rezultă o redevență per/mp de: | | |
| $946 / 420 =$ | 2,25 lei/mp | |
| 3) Contractul de concesiune nr. 07 din 2011 beneficiar Țigău Ancuța pe strada Fântânelor din zona C cu o redevență anuală de: | 930,00 lei | anual |
| pentru o suprafață de: | 450 | mp |
| și rezultă o redevență per/mp/anual de: | | |
| $930 / 450$ | 2,07 lei/mp | |

Ținând cont de faptul că străzile studiate mai sus, respectiv strada Izvoarelor, strada Fântânelor dar și strada Orizontului pe care se află proprietatea în curs de evaluare se află în zona C conform grilei de prețuri pentru vânzare, se constată că strada Fântânelor se află mai aproape de parametrii de evaluare de pe strada Orizontului.

Pe strada Fântânelor din zona C există o redevență lunară de: **930,00 lei anual**
Redevența pentru terenul în curs de evaluare pentru concesiune este determinat de comparabilă din str. Fântânelor stabilită de comisia de evaluare la:
 $2,07 \text{ lei/mp} * 504 \text{ mp} =$ **1.043 lei anual**

3.4. Abordarea prin metoda capitalizării veniturilor.

Această metodă este folosită de evaluatori deoarece printr-un ansamblu de procedee și formule matematice se poate analiza capacitatea beneficiară a unei proprietăți imobiliare de a transforma câștigurile rentiere viitoare în valori prezente.

Capitalizarea directă este o metodă de randament , în 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 = Valoare imobil

V= Vne/Rc unde:

Vne=Venit net din capitalizare

Rc = Rata de capitalizare

Rata de capitalizare este o rata a veniturii pentru intrega propri-

etate ce reflecta relatia dintre venitul net asteptat de exploatare pe un an si prețul întregii proprietăți

Considerind ca terenul se concesionează pe o perioada de 25 ani

si ca redeventa lunara este de 0,1725 lei iar rata de capitalizare de 4 % /an rezulta:

Indicator	suprafata mp	redeventa/ lei/mp/luna	nr.luni	valoare
VBP	504,00	0,1725	12,00	1043,28
Pierderi posibile	1043,28	X	0,05	52,16
VBE	1043,28	-	52,16	991,12
CH	991,12	X	0,15	148,67
VNE	991,12	-	148,67	842,45
Rata capital				0,04
Valoare teren	842,45	/	0,0400	21061,22
Rc =	1	/	25	0,04

unde:

VBE = VBP - 5%
CH = VBE-15%
VNE = VBE-CH

VBP = Venit brut posibil
Pierderi = neplata sau plata cu intirziere
VBE = Venit brut efectiv
CH = chelt.pt.intretinere,impozite,asigurări.
VNE = Venit net din exploatare

3.5. Abordarea prin cost.

Pentru motivul că terenul in curs de evaluare se află in zona C conform grilei de prețuri stabilită la vânzare prețurile in această speță de evaluare este după aprecierea Agenției imobiliare Gospodaru de 20-25 euro/mp, iar după aprecierea Biroului notarial Munteanu 25 euro/mp.

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

Aceste prețuri la vânzare cunosc diminuari ca urmare a distanței apreciabile față de o serie de utilități(circa 100 m față de rețeaua de energie electrică, dar și față de instalația de gaze)

Comisia de evaluare apreciază că plecând de la intervalul 20-25 euro /mp și ținând cont de circumstanțele descrise mai sus , prețul de calcul pleacă de la 20 euro/mp.

Rezultă următorul calcul:

504 mp	X	20 euro	=	10080 euro
10080 euro	X	4,5097	=	45457,77 lei.

Rezultatele evaluarii,concilierea rezultatelor.

Din concilierea celor două metode de evaluare ținind cont ca scopul evaluarii este concesionarea,comisia considera ca valoarea redevenței anuale este stabilită de metoda comparabilelor și este de: **1.043 lei**

Dacă se face un calcul care să pună in evidență procentul de recuperare a valorii terenului pe perioada concesionării rezultă:

21.061 lei / 45457,77 lei. = **46%**

data raport: 17.03.2014

COMISIA:

Lazar	Anton		Tacu	Aurel	
Udrescu	Danut		Podaru	Ionica	
			Donciu	Gheorghe	