

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

**HOTĂRÂREA nr. 65**

**din 29 mai 2014**

**Privind aprobarea concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 95 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situată pe str. Câmpului, nr. 44, în vederea construirii unei anexe gospodărești**

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 95 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situat pe str. Câmpului, nr.44, în vederea construirii unei anexe gospodărești, 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 publicată, 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 95 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situată pe str. Câmpului, nr.44, în vederea construirii unei anexe gospodărești.

**Art.2.** Se aprobă concesiunea prin încredințare directă a suprafeței de 95 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situată pe str. Câmpului, nr.44, în vederea construirii unei anexe gospodărești, domnului Vidrașcu Florin, conform schițelor –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 25.776 lei, ce se va achita în rate anuale în termen de 25 ani. Redevența concesiunii pentru suprafața de 95 mp este de 271 lei/mp.Valoarea anuală a redevenței este de 1031 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 Gelu



**CONTRASEMNEAZĂ,**

Secretarul municipiului Adjud,  
jr. Sibîșan Andra Genoveva

**ROMÂNIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD**

Anexa nr. 1 la Hotărârea nr. 61  
din 29 mai 2014

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

**La proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 95 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situată pe str. Câmpului, nr. 44, în vederea construirii unei anexe gospodărești**

## **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 terenul în suprafață de 95 mp situat pe str. Câmpului, nr.44, în vederea construirii unei anexe gospodărești.

Terenul se concesionează în vederea construirii unei anexe gospodărești, perioada propusă de concesionare fiind de 25 ani.

Forma de concesionare se va realiza în conformitate cu prevederile de prevederile art. 15, lit. e) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care prevede: ‘ ‘ Prin excepție de la prevederile de la art.13 alin (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fara licitatie publica, cu plata redevenței 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 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. 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 maximă 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 imobiliară.

#### **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 25.776 lei, ce se va achita în rate anuale în termen de 25 ani. Redevența concesiunii pentru suprafața de 95 mp este de 271 lei/mp. Valoarea anuală a redevenței este de 1031 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.

**PRIMAR,**  
Ing. Armencea Constantin

**PREȘEDINTE,**  
Diaconu Gelu



**Contrasemneaza:**  
**SECRETAR AL MUNICIPIULUI ADJUD**  
jr. Sibișan Andra Genoveva

**Sef Serviciu,**  
Ing. Ciula Martis Alexandru

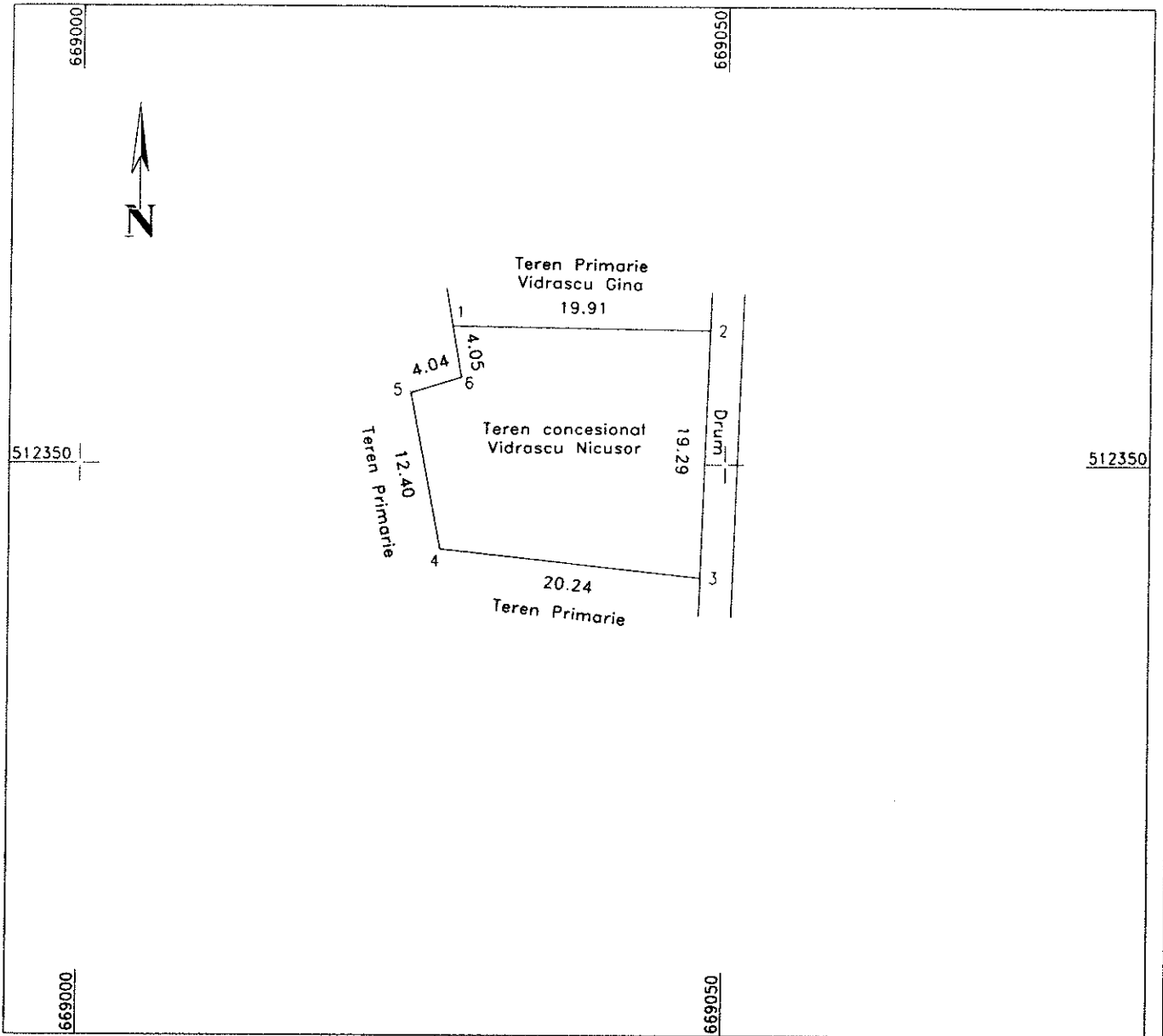
**Întocmit,**  
Insp. Sandu Elena

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR.11

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
PRIVAT	385mp	Intravilan Adjud <b>ATRAS IN INTRAVILAN</b>
Cartea Funciara nr.	UAT	Adjud



INVENTAR DE COORDONATE  
"Sistem de Proiectie Stereografica 1970"

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	512360.746	669028.873
2	512360.461	669048.776
3	512341.185	669048.141
4	512343.370	669028.023
5	512355.546	669025.686
6	512356.748	669029.547

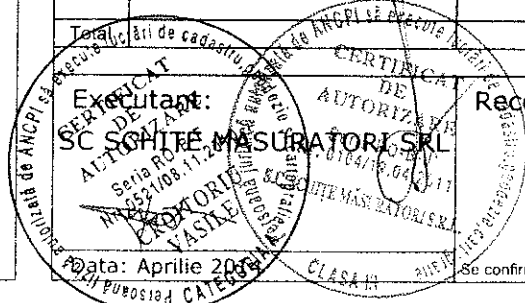
A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Valoarea de impozitare [lei]	Mentiuni
	Cc	385		Terenul este imprejmuit cu gard
				<b>SFR CIUDALU! GARD</b>
Total		385		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol [mp]	Valoarea de impozitare [lei]	Mentiuni
Total			

Suprafata masurata = 385 mp  
Suprafata din act = mp



Receptionat:

Data: Aprilie 2011

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

**ROMANIA**  
**JUDETUL VRANCEA**  
**PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD**

**Anexa nr. 3 la Hotărârea nr. 66**

**din 29 mai 2014**

**CAIET DE SARCINI**

**La proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 95 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situată pe str. Câmpului, nr. 44, în vederea construirii unei anexe gospodărești**

**1.Obiectul concesiunii:**

Terenul în suprafață de 95 mp se afla amplasat în intravilanul municipiului Adjud, str. Câmpului, nr.44, în vederea construirii unei anexe gospodărești

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. Câmpului, nr.44, în vederea construirii unei anexe gospodărești, se concesionează pe o perioadă de 25 de ani.

**3.Characteristicile investitiei.**

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 25776 lei, ce se va achita în rate anuale în termen de 25 ani. Redevența concesiunii pentru suprafața de 95 mp este de 271 lei/mp. Valoarea



anuala a redevenței este de 1031 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.

4.2. Modul de achitare, pretul concesiunii cât 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 incetare a concesiunii, concesionarul are obligația de a preda către concesionar terenul liber de orice sarcini.

5.1.2. La expirarea termenului de incetarea 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 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 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 Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin.

5.4.3 Apariția și incetarea cazului de forță 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 prezența 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 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 hotărâ 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**

In conformitate cu Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, 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 aparute între partile contractante în cazul derulării contractului de concesiune sunt de competența instanțelor judecătorești. Pentru soluționarea lor partile 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 investiție se va face numai pe baza unui proiect legal, avizat și aprobat și a autorizației de construire emise de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

8.4. Toate lucrările privind racordarea la rețelele și obținerea acordului de la detinatorii acestora privesc pe concesionar.

8.5. Concesionarul este obligat de a asigura pe perioada concesionării continuitatea activității în scopul căreia a fost concesionat terenul

8.6. Concedentul are dreptul ca prin împuternicirii săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții în vederea asigurării calității și stabilității construcției și încadrarea în termenele de punere în funcțiune stabilite prin contractul de concesiune.

Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune.

**PRIMAR,**  
Ing. Armencea Constantin

**CONTRASEMNEAZĂ,**  
**SECRETAR AL MUNICIPIULUI ADJUD**  
Jr. Sibișan Andra Genoveva

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
Consilier Local,  
Diaconu Gelu

**Sef Serviciu,**  
Ing.Ciula Martis Alexandru

**Intocmit,**  
Insp.Sandru Elena



## RAPORT

de evaluare pentru Teren str.Câmpului nr.44

**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.Câmpului nr.44.

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

Terenul evaluat are suprafata de:

385 mp.

Amplasamentul are urmatoarele vecinatati:

N Blc Vidraşcu Gina

V str Teren Primărie

S blc Teren Primărie

E Blc Str. Câmpului

**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.
- shiţa 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 granitele 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 pariale 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 abiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare , in care partile 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 07.04.2014.

**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) Plan amplasament și delimitare(schița) imobilului.

## 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 poluiaza mediul, atmosfera , apele de suprafata sau subterane.

### 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:

1) Permisivă legal

2) Fizic posibilă

3) Fezabila financiar

4) Maxim productiva

Terenul este construit, ceea ce presupune incadrarea la art. 4 adică este maxim productivă

Terenul este imprejmuit cu gard.

### 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 "teren atras in intravilan" municipiului Adjud pentru care cabinet notarial Munteanu apreciaza 25 euro/mp la categoria agentia imobiliara Gospodaru , prețul pentru zona D este între 15-20 EURO, în condițiile în care la Agenția imobiliară Gospodaru nu există categoria "terenuri atrase in intravilan" și ia in calcul pretul de de 20 EURO deoarece în zonă există acces la toate utilitățile.

Pretul se inscrie grilei de mai jos:

#### Grila pret terenuri agentia imobiliară Gospodaru

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
Grila Preturi Terenuri ocupate de Constructii/2012					
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 = 4,4630 LEI.

Valoarea terenului se calculeaza cu formula:

S	X	P	=	V	
385	X	15	=	5775	EURO.

Conform grilei de mai sus valoarea terenului este:

V = 5775 X 4,4630 = 25.774 LEI.

### 3.4. Abordarea prin metoda capitalizării veniturilor.

Aceasta metoda este folosita de evaluatori deoarece printr-un ansamblu de procedee si formule matematice se poate analiza capacitatea

beneficiara a unei proprietati imobillare 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

Re = Rata de capitalizare

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

Considerind ca terenul se concesioneaza pe o perioada de 25 ani si ca redeventa anuală este de 1031 lei iar rata de capitalizare de 3,229% rezulta următoarele preturi pentru teren:

Indicator	suprafata mp	redeventa/ lei/mp/luna	nr.luni	valoare
				VBE = VBP - 5%
				CH = VBE-15%
				VNE = VBE-CH
VBP	385	0,2231	12,0	<b>1031</b>
Pierderi posibile	1031	X	0,05	<b>51,5</b>
VBE	1031	-	51,5	<b>979,2</b>
CH	979	X	0,15	<b>146,9</b>
VNE	979	-	146,9	<b>832,31</b>
Rata capital				<b>0,03229</b>
Valoare teren	832	/	0,03229	<b>25776</b>

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

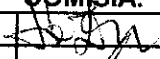


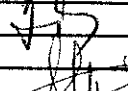
#### Rezultatele evaluarii,concilierea rezultatelor.

Din concilierea celor doua metode de evaluare tinind cont ca scopul evaluarii este concesionarea,comisia considera ca valoarea terenului este stabilita de metoda capitalizarii veniturilor si este de: **25776 LEI.**

iar redeventa anuală este de: **1031 LEI.**

data raport: 07.04.2014

#### COMISIA:

Lazar	Anton		Tacu	Aurel	
Udrescu	Danut		Podaru	Ionica	
			Donciu	Gheorghe	