

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr. 7
din 30.01.2014

Privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al municipiului Adjud, a unui teren în suprafață de 13 mp, situat în str. Siret, zona bloc nr.75, tarlăua T 25, parcela P 1363 și aprobarea concesiunii în vederea realizării extinderii unui garaj

Consiliul local al municipiului Adjud, întrunit în ședință ordinară;

-Avind în vedere Expunerea de motive a Primarului municipiului Adjud privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al municipiului Adjud, a unui teren în suprafață de 13 mp, situat în str. Siret, zona bloc nr.75, tarlăua T 25, parcela P 1363 și aprobarea concesiunii prin încredințare directă, în vederea realizării extinderii unui garaj, 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, agricultura;

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

-Ținând seama de prevederile art. 15, lit."e" din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

-În baza prevederilor Ordonanței de urgență nr.54/2006, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare și cele ale Hotărârii de Guvern nr.168/2007, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;

-În temeiul prevederilor art.36 alin(2), lit.c, alin (5) lit. b, art.45 alin.(3), art.47, art.48 si art.117 lit (a) din Legea nr.215/2001 republicată,cu modificările și completările ulterioare, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate-Anexa nr.1, pentru aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al municipiului Adjud, a unui teren în suprafață de 13 mp, situat în str. Siret, zona bloc nr.75, tarlăua T 25, parcela P 1363 și pentru aprobarea concesiunii în vederea realizării extinderii unui garaj.

Art.2. Se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului Adjud, a terenului în suprafață de 13 mp, situat în str. Siret, zona bloc nr.75, tarlăua T 25, parcela P 1363 și concesiunea prin încredințare directă în vederea realizării extinderii unui garaj, domnului Buliman Costinel, conform schițelor –Anexa nr.2 si 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 hotărare, si este de 1457 lei, ce se va achita în rate anuale în termen de 25 ani. Redevența concesiunii pentru suprafața de 13 mp este de 112 lei/mp.Valoarea anuală a redevenței este de 58 lei, sumă ce va fi actualizată cu coeficientul de inflație comunicat oficial de INS.

Art.4. Drepturile si 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.

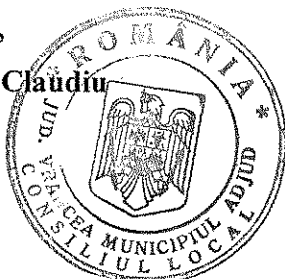
Art.6. Se desemnează Primarul municipiului Adjud – ca prin aparatul de specialitate să asigure aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art.7. Prezenta hotărâre se va comunica tuturor persoanelor interesate de către Serviciul administrare patrimoniu public și privat, cadastru si monitorizare utilități publice, si 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,

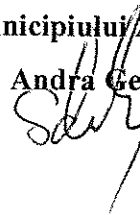
Cristea Leonardo Clăudiu



CONTRASEMNEAZĂ,

Secretarul municipiului Adjud,

jr. Sibișan Andra Geneveva



**ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD**

Anexa nr. 1 la Hotărârea nr. 7

din 30 ianuarie 2014

STUDIU DE OPORTUNITATE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al municipiului Adjud, a unui teren în suprafață de 13 mp, situat în str. Siret, zona bloc nr.75, tarlăua T 25, parcela P 1363 și aprobarea concesiunii în vederea realizării extinderii unui garaj

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

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

Consiliul Local al municipiului Adjud concesionează terenul în suprafață de 13 mp situat pe str. Siret, zonă bloc nr.75, tarlăua T 25, parcela P 1363, în vederea realizării extinderii a unui garaj.

Terenul se concesionează în vederea realizării extinderii unui garaj, 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 construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, 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 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 și de mediu care justifică concesionarea terenului sunt:

-atragera 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 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 REDEVENTEI

Redevența concesiunii a fost stabilită în baza Raportului de evaluare- anexa nr.4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, și este de 1457 lei, ce se va achita în rate anuale în termen de 25 ani. Redevența concesiunii pentru suprafața de 13 mp este de 112 lei/mp. Valoarea anuală a redevenței este de 58 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 construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

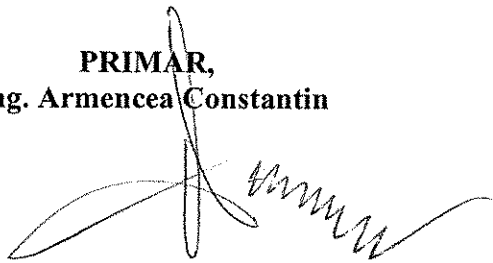
6. DURATA CONCESIUNII

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.

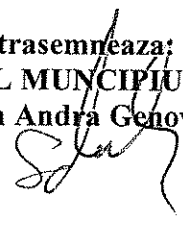
**7. DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIILOR ÎN CADRUL
CONCESIUNII**

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.

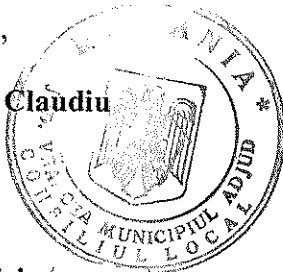
**PRIMAR,
Ing. Armencea Constantin**



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



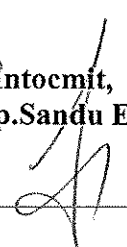
**PREȘEDINTE,
Consilier
Cristea Leonardo Claudiu**



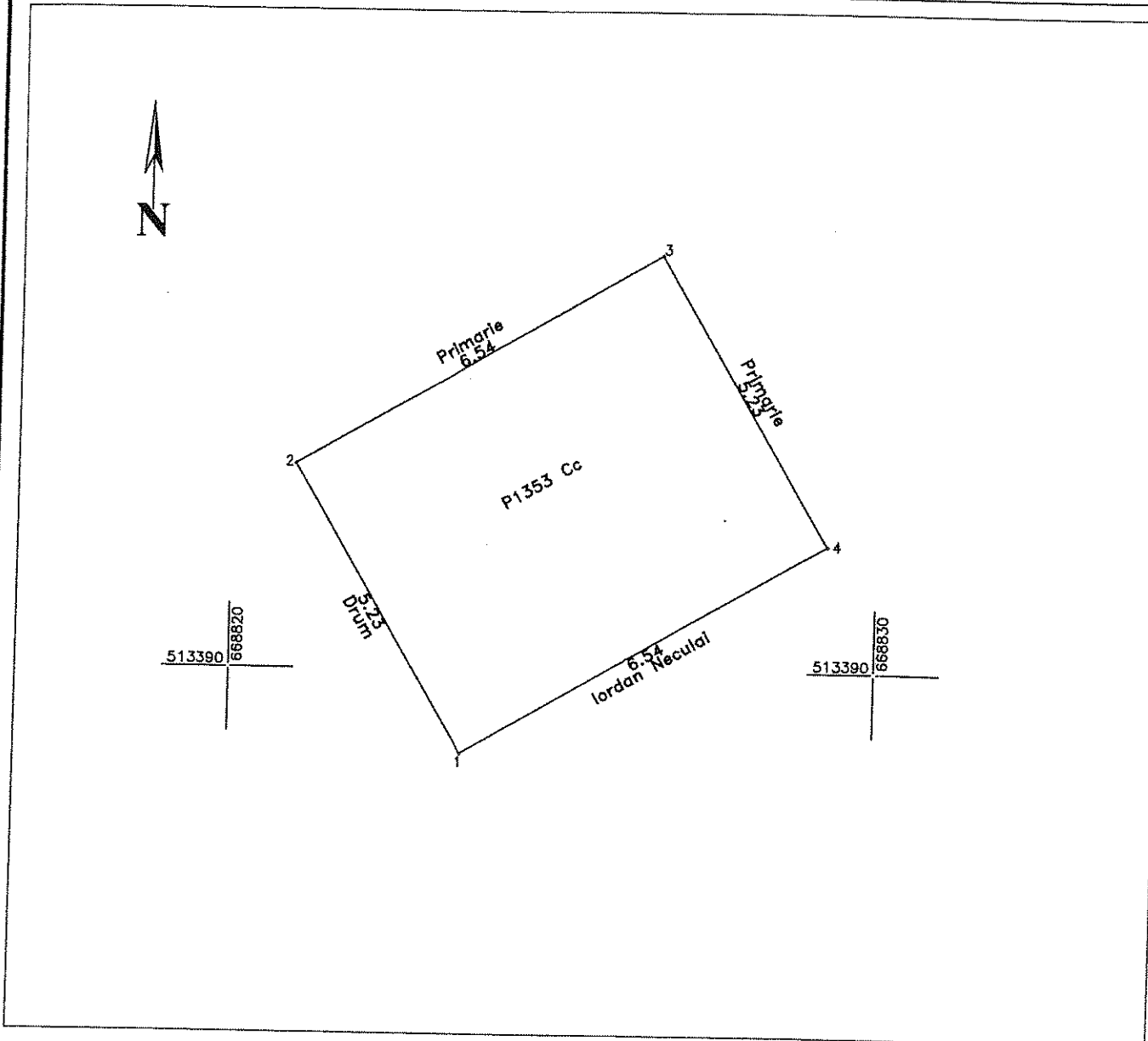
**Sef Serviciu,
Ing.Ciula Martis Alexandru**



**Întocmit,
Insp.Sandu Elena**



Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
52766	34 Mp	Mun Adjud-T25 P1363	
Nume Proprietar-Primaria Adjud,Buliman Costinel			
Cartea Funciara nr.	UAT	Mun Adjud-Intravilan	



INVENTAR DE COORDONATE
"Sistem de Proiectie Stereografica 1970"

Nr. Pct.	Y [m]	X [m]
1	668823.606	513388.685
2	668820.981	513393.206
3	668826.629	513396.502
4	668829.254	513391.981

Suprafata masurata =	34 mp
Suprafata din act =	34 mp

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Valoarea de impozitare [lei]	Mentii
1353	Cc	34		Propr Teren-Primaria Adjud
				Propr Constr-Buliman Costinel
Total		34		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol [mp]	Valoarea de impozitare [lei]	Mentii
C1	34		Suprafata constr. desfasurata = 34 mp
Total	34		

Executant: S.C. TUDOR PRES S.R.L.

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-VN-F Nr. 0018
NICOLAE-DANIEL RANGHIANU

Receptionat: MOCANU ADRIAN NICOLAE
Funcția: CONSILIER II

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea
8512 / 02.03.2012

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

ANCP

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD

Anexa nr. 3 la Hotărârea nr. ____
din 30.01.2014

CAIET DE SARCINI

La proiectul de hotărâre privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al municipiului Adjud, a unui teren în suprafață de 13 mp, situat în str. Siret, zona bloc nr.75, tarlăua T 25, parcela P 1363 și aprobarea concesionării în vederea realizării extinderii unui garaj

1.Obiectul concesiunii:

Terenul în suprafață de 13 mp se afla amplasat în intravilanul municipiului Adjud, str. Siret, zonă bloc nr.75, tarlăua T 25, parcela P 1363, în vederea realizării extinderii a unui garaj

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. Siret, zonă bloc nr.75, tarlăua T 25, parcela P 1363, în vederea realizării extinderii a unui garaj se concesionează pe o perioadă de 25 de ani.

3.Characteristicile 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 1457 lei, ce se va achita în rate anuale în termen de 25 ani. Redevența concesiunii pentru suprafața de 13 mp este de 112 lei/mp. Valoarea anuală a redevenței este de 58 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 cat si clauzele pentru nerespectarea obligatiilor de plata 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 libere de orice sarcini.

5.1.2. La expirarea termenului de incetarea concesiunii, intre concendent si concesionar se va intocmi un proces verbal de predare-primire a terenului.

5.1.3. Eventualele materiale, obiecte si instalatii ce nu sunt pentru uzul exclusiv al concesiunii sau alte bunuri ce se vor conveni intre părți, se vor prelua de catre concendent , pe baza de contract , la data expirarii concesiunii.

5.2 Incetarea concesiunii prin rascumparare

5.2.1 Pentru cazurile de interes public, concesiunea poate fi rascumparata , concendentul asigurand despagubirea corespunzatoare valorii investitiei care trebuie sa fie prompta, adecvata si efectiva. Cazul de interes public se probeaza prin acte autentice emise de autoritatea executiva a Administratiei publice locale , judetene sau prin Hotarari ale Guvernului.

5.2.2 Daca partile nu se inteleg asupra pretului rascumpararii , urmeaza a se adresa instantei de judecata sau arbitrare convenita conform contractului.

5.3 Incetarea contractului prin retragere

5.3.1 Concesionarea se retrage si contractul se reziliaza in situatia in care concesionarul nu respecta obligatiile asumate prin contract, constatarea facandu-se de organele de control autorizate.

5.3.2 Concesionarea se retrage si in cazul in care concesionarul nu a inceput executia lucrarilor la obiectivul de investitii in termen de 1 an de la data concesionarii.

5.3.3 Concedentul va putea rezilia contractul numai dupa notificarea intentiei 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, daca concesionarul nu isi indeplineste obligatiile in acest interval.

5.4 Incetarea concesiunii prin renuntare

5.4.1. Concesionarul poate renunta la concesiune in cazul in care cauze obiective, justificate, fac imposibila realizarea investitiei sau exploatarea ei dupa punerea in functiune, dupa verificarea celor semnalate de concesionar de catre o comisie formata din reprezentantii concidentului si concesionar.

5.4.2 Forta majora exonereaza partile de raspunderi in ce priveste indeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin.

5.4.3 Aparitia si incetarea cazului de forta majora se va comunica celeilalte parti in termen de 5 zile prin telex, fax sau telefon, urmat de o scrisoare recomandata, cu mentiunea constatarii eventualelor evenimente de acest gen de catre organele competente, in prezenta partilor.

5.4.4 In caz de forta majora, comunicata si constatata in conditiile de mai sus, executarea obligatiilor partilor se decaleaza 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 15/1990 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 concesiune, 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 50/1991 republicata in 2004.

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 concesiunii continuitatea activitatii in scopul careia a fost concesiionat 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 actul de concesiune.

8.7 Concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii efectuate din care se scade c/v caietului de sarcini.

Toate obligatiile reciproce se vor concretiza in contractul de concesiune.

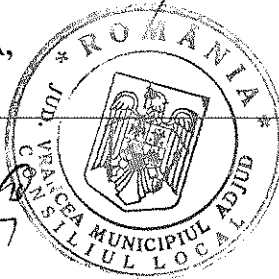
PRIMAR,
Ing. Armencea Constantin

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR AL MUNICIPIULUI ADJUD
Jr. Sibişan Andra Genoveva

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Consilier Local,
Cristea Leonardo Claudiu

Sef Serviciu,
Ing.Ciula Martis Alexandru

Întocmit,
Insp.Sandu Elena



RAPORT

de evaluare pentru Teren str.Siret zona bl. 75 poz.4

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 pentru constructia unui garaj.

1.3. Identificarea imobilului evaluat.

Imobilul supus evaluarii este un teren care acopera o portiune din zona blocului 75, pe strada Siret poz.4.

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

Terenul evaluat are suprafata de:

13 mp.

Amplasamentul este situat in zona intravilana cu urmatoarele vecinatati:

N Blc Proprietate primarie
V str Drum
S blc Iordan Neculai
E Blc Proprietate primarie

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 sunt renoite 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 sunt 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 cunostinta de cauza, prudent si fara constringere.

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

Inspectia si data estimarii s-a facut la data de 16.01.2014.

CAPITOLUL II - PREZENTAREA DATELOR.**2.1. Identificarea proprietatii - descriere juridica.**

Prezentarea detaliata si determinarea valorilor tehnice de calcula-

tie 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 zone C a municipiului Adjud pentru care cabinet notarial Munteanu apreciaza 25 euro/mp, iar la agentia imobiliara Gospodaru , pretul pentru zona C este intre 20-25 EURO,comisia ia in calcul pretul de de 25 EURO adica limita superioara a intervalului de definitie, deoarece in zona exista facilitati si acces la toate utilitatile publice.

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
	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 = 4,5275 lei.

Valoarea terenului in euro este:

13 x 25 = 325 euro.

area terenului in lei este:

325 x 4,5275 = 1.471,44 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 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 lunara este de 0,37 lei iar rata de capitalizare de 3,2% rezulta:

Indicator	suprafata mp	redeventa/ lei/mp/luna	VBE = VBP - 5%	
			nr.luni	valoare
VBP	13,00	0,37	12,00	57,72
Pierderi posibile	57,72	X	0,05	2,89
VBE	57,72	-	2,89	54,83
CH	54,83	X	0,15	8,23
VNE	54,83	-	8,23	46,61
Rata capital				3,20
Valoare cladire	46,61	/	0,032	1456,53

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: **1456,53 LEI.**

data raport:

16.01.2014

COMISIA:

Lazar	Anton		Tacu	Aurel	
Udrescu	Danut		Podaru	Ionica	
			Donciu	Gheorghe	