

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr. 79

din 26 iunie 2014

Privind : aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui teren în suprafață de 244 mp., situat în municipiul Adjud, str. A.I. Cuza, nr.90, T61, ce aparține domeniului privat, în vederea construirii unui spațiu comercial

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 suprafață de 244 mp., situat în municipiul Adjud, str. A.I. Cuza, nr.90, T61, ce aparține domeniului privat, în vederea construirii unui spațiu comercial
- Ținând seama de Raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Patrimoniului 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.213/1998, privind bunurile proprietate publică, 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 al.(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 concesiunea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 244 mp., aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situat în strada A.I.Cuza nr.90, T61, în vederea construirii unui spațiu comercial.

Art.2. Se aprobă concesiunea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 244 mp ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud, situat în strada A.I.Cuza, nr.90, T61, conform schiței cadastrale – Anexa nr.2 și a Caietului de sarcini - Anexa nr.3, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art.3. Termenul de concesiune 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 26572 lei, ce se va achita în rate anuale în termen de 25 ani. Valoarea anuală a redevenței este de 1063 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 Patrimoniul Public și Privat, Cadastru, Fond Locativ, Monitorizare Utilități Publice și Unități Subordonate.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Consilier local,

Diaconu Viorel



CONTRASEMNEAZĂ,

Secretarul municipiului Adjud,

jr. Sibîșan Andra Genoveva

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

Anexa nr.1 la
Hotărârea nr. 79/2014

STUDIUL DE OPORTUNITATE

**PENTRU CONCESIONAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A UNUI
LOT DE TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 244 MP SITUAT ÎN ADJUD,
STR. A.I.CUZA NR. 90, T61, APARTINÂND DOMENIULUI PRIVAT
AL MUNICIPIULUI ADJUD**

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

Terenul în suprafață de 244 mp, situat în Adjud, str. A.I. Cuza, nr.90, T61 ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud, se concesionează în vederea construirii unui spațiu comercial.

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 minimă convenită concedentului, este în sumă de 1063 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”.

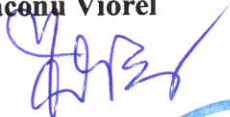
6. DURATA CONCESIUNII

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.

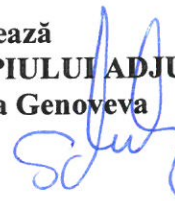
7. DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIILOR ÎN CADRUL CONCESIUNII

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 SEDINȚA
Consilier Local,
Diaconu Viorel



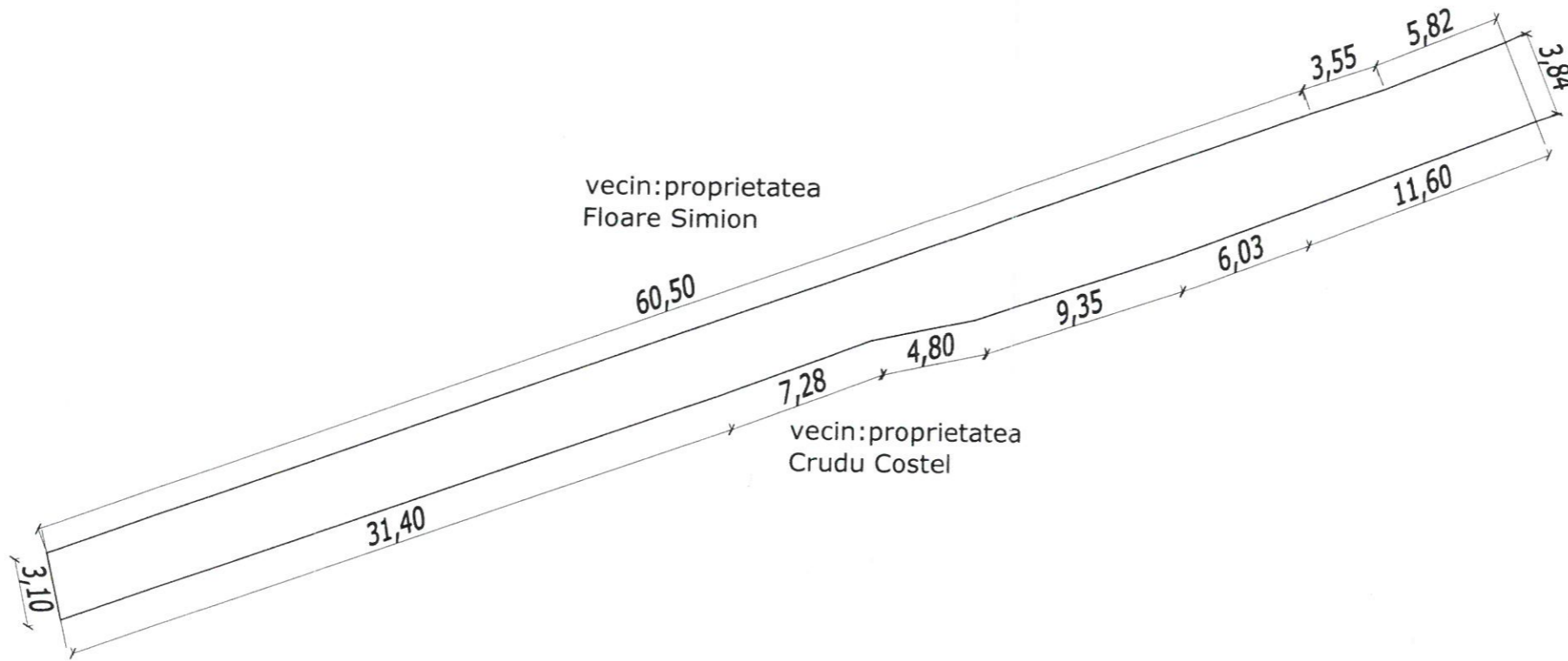
Contrasemnează
SECRETAR AL MUNCIPULUI ADJUD
Jr. Sibișan Andra Genoveva



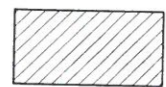


VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr.	data:
Primaria Adjud, jud. Vrancea Serviciul administrare patrimoniu public si privat, cadastru monitorizare utilitati publice				Concendent: Primaria municipiului Adjud -strada Stadionului nr.2 jud. Vrancea	Proiect nr
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara: 1:5000	Concesionare teren prin licitatie publica Amplasament -Adjud, strada A.I. Cuza nr.90, jud. Vrancea	Faza
Intocmit	ing. Ciula-Martis Alexandru	<i>[Signature]</i>		Titlu plansa:	Plansa
			Data:		

-srtrada Costache Negri



vecin: proprietatea
Cesovan
Nicoleta



-suprafata concesionata Sc=244 mp

VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr.	data:
Primaria Adjud, jud. Vrancea Serviciul administrare patrimoniu public si privat, cadastru monitorizare utilitati publice				Concedent: Primaria municipiului Adjud -strada Stadionului nr.2 jud. Vrancea	Proiect nr
SPECIFICATIE Intocmit	ing. Ciula-Martis Alexandru		Scara: 1:300	Concesionare teren prin licitatie publica Amplasament -Adjud, strada A.I. Cuza nr.90, jud. Vrancea	Faza
Decanat			Data: iunie 2014	Titlu plansa: -plan de situatie	Plansa

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

Anexa nr.3 la
Hotărârea nr. 79/2014

CAIET DE SARCINI

Pentru concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 244 mp., situat în Adjud, str. A.I. Cuza nr.90, T61, ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud, în vederea construirii unui spațiu comercial

1.Obiectul concesiunii

Terenul în suprafață de 244 mp. situat în Adjud, str. A.I. Cuza, nr.90, T61, ce aparține domeniului privat 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.A.I.Cuza, nr.90, T61, ce aparține domeniului privat 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 suportă 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. Concedentul are obligația, de regulă, 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 și stabilindu-se câștigătorul licitației, după principiul „cel mai mare preț din oferte”. Licitația nu se desfășoară pe principiul „licitației cu strigare”

4.1. Prețul minim al concesiunii de la care pornește licitația terenului în suprafață de 244 mp este de 26572 lei. Redevența anuală în suma de 1063 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 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 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, 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 prețului răscumpărării, urmează să se adreseze instanței de judecată sau arbitrare convenită 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, constatatarea 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 forță 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 decalează în consecință cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea ca nici una din părți nu va pretinde despăgubiri.

5.4.5 În cazul în care forță 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 autorizației 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

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar al municipiului Adjud
Jr. Sibişan Andra Genoveva

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier Local,
Diaconu Viorel



RAPORT

de evaluare pentru Teren str.A.I.Cuza nr.90.

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

Evaluarea imobilului fost solicitata de Consiliul Local și reprezentanții legali ai Primăriei municipiului Adjud, str. Stadionului nr.2, în calitate de proprietar.

1.2. Scopul evaluării.

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

1.3. Identificarea imobilului evaluat.

Terenul supus evaluării apartine domeniului public al municipiului Adjud, si este situat in intravilanul municipiului Adjud, str. A.I.Cuza nr.90.

Terenul evaluat are suprafata de:

244 mp.

Amplasamentul este situat in zona intravilană cu urmatoarele vecinatati:

N Blc proprietate privată
V str str.C.Negri
S blc proprietate privată
E Blc proprietate privată

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 conformă cu toate reglementările si restrictiile urbanistice
- toate autorizatiile si certificatele de funcționare sint reānoite pentru oricare utilizare pe care se bazeaza estimările valorii din cadrul raportului.
- utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății si nu exista nici servitute în afara celor descrise in raport.

Acest raport a fost elaborat in următoarele condiții general limitative:

- orice estimare a valorilor din acest raport se aplică proprietății considerate in intregime conform structurii prezentată in raport si orice diviziune in elemente sau drepturi parțiale ar anula această 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 conținute in raport sânt bazate pe condițiile actuale ale pieții aceste previziuni se pot schimba in funcție de condițiile viitoare.

1.5. Definirea valorii si data estimării.

Datorita faptului ca imobilul este evaluat pentru a stabili valoarea de piată la un moment dat, tipul de valoare adecvat " valoare de piată" este stabilit in condițiile definiției IVS 103 "Raportarea evaluării" .

Valoarea de piată este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării intre un cumpărător deschis si un vânzător hotărât intr-o tranzacție cu preț determinat abiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzătoare , in care părțile implicate au acționat in cunoștință de cauză, prudent si fără constrângere.

Menționez că in orice raport de evaluare prin care se concretizează procesul de evaluare trebuie dată definiția valorii de piată, dacă scopul evaluării este estimarea acestui tip de evaluare. Inspecția si data estimării s-a făcut la data de 17.06.2014.

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

Prezentarea detaliată și determinarea valorilor tehnice de calculație actualizate este facută in capitolul -metode de evaluare-

Dreptul de proprietate asupra terenului din municipiul Adjud este probat de Consilul Local al municipiului Adjud.

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este identificată juridic cu urmatoarele acte:

a) Balanta de verificare si situatia mijloacelor fixe din evidenta contabilă a Primăriei Adjud.

b) Contracte de inchiriere sau de concesiune.

2.2. Informații despre zonă.

Echilibrul cerere-oferata :

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

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

Evoluționismul nu are cunostițe de existenta unor factori nocivi semnificativi care poluiază mediul, atmosfera , apele de suprafață sau subterane.

CAPITOLUL III - ANALIZA DATELOR

3.1. Cea mai bună utilizare.

Cea mai buna utilizare este un concept de piata.

Aplicind 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 sânt 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.

Având in vedere ca amplasamentul este situat in zona C, str.A.I.Cuza a municipiului Adjud pentru care cabinet notarial Munteanu apreciază 25 euro/mp, pentru existența tuturor utilităților, iar agentia imobiliara Gospodaru apreciază pentru zona C prețul în intervalul 20-25 euro, adică 25 euro pentru zonă cu toate utilitățile și 20 euro pentru zonă parțial dotată cu utilități , comisia ia în calcul prețul de 25 euro deoarece în zonă exista facilități si acces la toate utilitățile 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
Intravilan inundabil					EUR/mp
CCH,Costache Negri				2-3	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
Intravilan inundabil					EUR/mp
CCH,Costache Negri				2-3	EUR/mp

Rezulta urmatoarele preturi pentru teren:

La data raportului : 1 EUR = 4,396 lei.

Valoarea terenului in euro este:

244 x 25 = 6100 euro.

Valoarea terenului in lei este:

6100 x 4,396 = 26816 lei.

3.4. Abordarea prin metoda capitalizării veniturilor.

Această metodă este folosită de evaluatori deoarece printr-un ansamblu de procedee si formule matematice se poate analiza capacitatea beneficiară a unei proprietăți imobiliare de a transforma câștigurile rentiere

viitoare in valori prezente.

Capitalizarea directa este o metodă de randament , in evaluare prin care se transformă câștigul estimat într-un an într-o estimare a valorii proprietății.

Transformarea se face într-o singură etapa, fie divizind venitul estimat printr-o rata adecvată de capitalizare, fie multiplicând venitul respectiv cu un factor corespunzător.

Capitalizarea directă se bazează pe venitul brut potential,venitul brut efectiv, venitul net din operare, profitul net sau venitul generat de clădiri.

Se aplică următoarea formulă:

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

V = Valoare imobil

V_{ne} = Venit net din capitalizare

R_c = Rată de capitalizare

Rata de capitalizare este o rată a veniturii pentru întreaga proprietate ce reflectă relația dintre venitul net așteptat de exploatare pe un an și prețul întregii proprietăți.

Considerând că terenul se concesionează pe o perioadă de 25 ani și că redevența lunară este de 0,36 lei iar rata de capitalizare de 3,2% rezultă:

Indicator	suprafata mp	redeventa/ lei/mp/luna	nr.luni	valoare
				$VBE = VBP - 5\%$
				$CH = VBE - 15\%$
				$VNE = VBE - CH$
VBP	244	0,36	12,00	1062,86
Pierderi posibile	1062,86	X	0,05	53,14
VBE	1062,86	-	53,14	1009,72
CH	1009,72	X	0,15	151,46
VNE	1010	-	151	858,26
Rata capital				0,032
Valoare teren	858,26	/	0,032	26572

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

3.5. Rezultatele evaluării ,concilierea rezultatelor.

Din concilierea celor două metode de evaluare tinind cont că scopul evaluării este concesionarea,comisia consideră că:

valoarea terenului este de:

26572 lei.

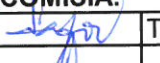

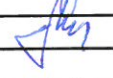

valoarea redevenței anuale:

1063 lei.

data raport:

17.06.2014

COMISIA:

Lazar	Anton		Tacu	Aurel	
Udrescu	Danut		Podaru	Ionica	
			Donciu	Gheorghe	