

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr. 148
din 16 OCTOMBRIE 2014

Privind aprobarea concesiunii prin licitație publică, a unui teren în suprafață de 261 mp, situat în Adjud, str. Rampei, nr.2 A, T 73, P 479, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, în scopul construirii unei locuințe

Consiliul local al municipiului Adjud, județul Vrancea, întrunit în ședință ordinară prin convocarea de către Primarul municipiului Adjud:

- Examinând Expunerea de motive la proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui teren în suprafață de 261 mp, situat în Adjud, str. Rampei, nr.2 A, T 73, P 479, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, în scopul construirii unei locuințe;
- Ținând seama de Raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Patrimoniului Public și Privat, Cadastru și Monitorizare Utilități Publice al Primăriei municipiului Adjud, ca raport de specialitate în domeniul administrației publice locale, privind situația juridică a terenului ce face obiectul proiectului de hotărâre inițiat;
- Luând act de avizul Comisiei de specialitate a Consiliului local pentru administrarea patrimoniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură al municipiului Adjud;
- În temeiul Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- În conformitate cu prevederile Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, 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 administrației publice locale nr. 215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate anexa nr.1 pentru concesionarea prin licitație publică, a unui teren în suprafață de 261 mp, situat în Adjud, str. Rampei, nr.2 A T 73, P 479, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, în scopul construirii unei locuințe.

Art. 2. Se aprobă concesionarea prin licitație publică, a unui teren în suprafață de 261 mp, situat în Adjud, str. Rampei, nr.2 A, T 73, P 479, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, în scopul construirii unei locuințe, conform schiței – anexa nr. 2 și caietul de sarcini – anexa nr. 3, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

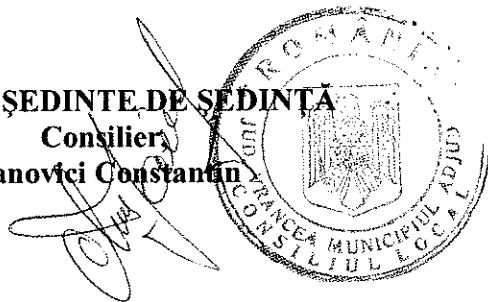
Art. 4. Redevența minimă a concesiunii pentru terenul în suprafață de 261 mp, de la care pornește licitația, a fost stabilită prin Raportul de evaluare - anexa nr. 4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, este în sumă de 11519 lei. Redevența anuală se va actualiza cu coeficientul de inflație comunicat oficial de INS.

Art. 5. Terenul prevăzut în prezenta hotărâre 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 de către Serviciul Administrarea Domeniului 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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier
Ianovici Constantin



CONTRASEMNEAZĂ
Secretar,
Jr. Sibîșan Andra Genoveva

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name of the Secretary mentioned in the text above.

**ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD**

Anexa nr.1 la
Hotărârea nr. 148/2014

STUDIU DE OPORTUNITATE

**PENTRU CONCESIONAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A UNUI
TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 261 MP T 73, P 479 SITUAT ÎN ADJUD,
STR. RAMPEI, NR. 2A APARTINÂND DOMENIULUI PRIVAT AL
MUNICIPIULUI ADJUD**

BORDEROU

STUDIU DE OPORTUNITATE

PENTRU CONCESIONAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A UNUI TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 261 MP SITUAT ÎN ADJUD, STR. RAMPEI, NR. 2A ,T 73, P479 APARTINÂND DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI ADJUD

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

Prezentul studiu de oportunitate s-a întocmit în conformitate cu O.U.G.nr.54/2006(privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică), cu modificările și completările ulterioare, în conformitate cu prevederile Legii nr. 213 /1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, și Legea nr.50/1991(privind autorizarea executării lucrărilor de construcții), cu modificările și completările ulterioare, și urmează a fi aprobat prin hotărârea Consiliului Local.

Terenul în suprafață de 261 mp, situat în Adjud, str. Rampei, nr.2 A, T 73, P479, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, se concesiunează în scopul construirii unei locuințe;

Forma de concesiune 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 SI 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 REDEVENTEI

Redevența minimă convenită concedentului, este în suma de 461 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

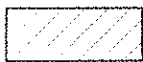
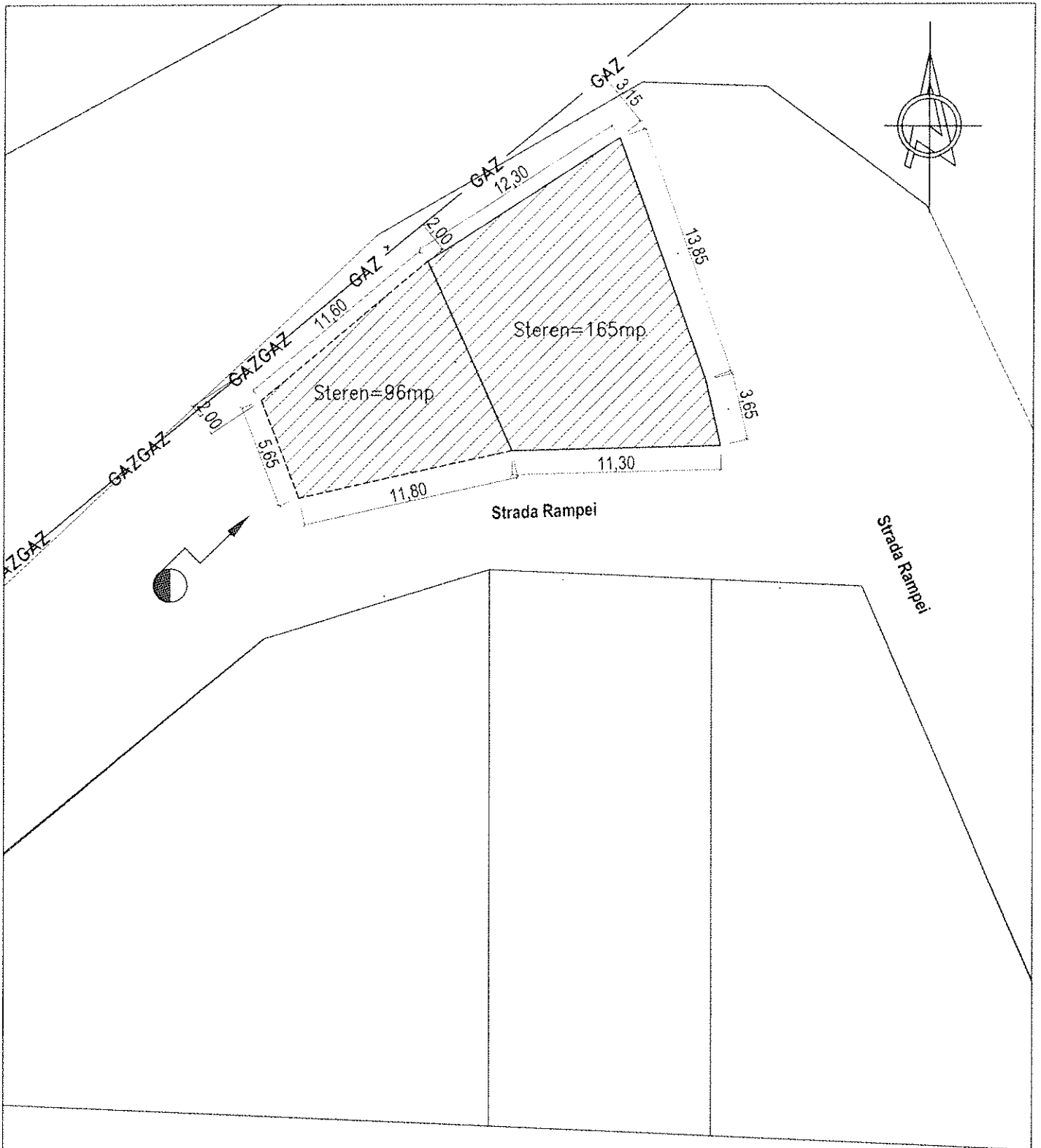
Durata maximă de realizare a investițiilor propuse în cadrul concesiunii se stabilește la ____ luni. În ofertă concesionarul poate prezenta graficul de execuție a investiției pe obiecte, etape, faze și punere în funcțiune. Acest grafic poate fi definitivat la contractare în funcție de prioritățile stabilite de concedent și va face parte integrantă din contractul de concesiune.

PRIMAR
Ing.Armencea Constantin

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier Local,
Ianovici Constantin

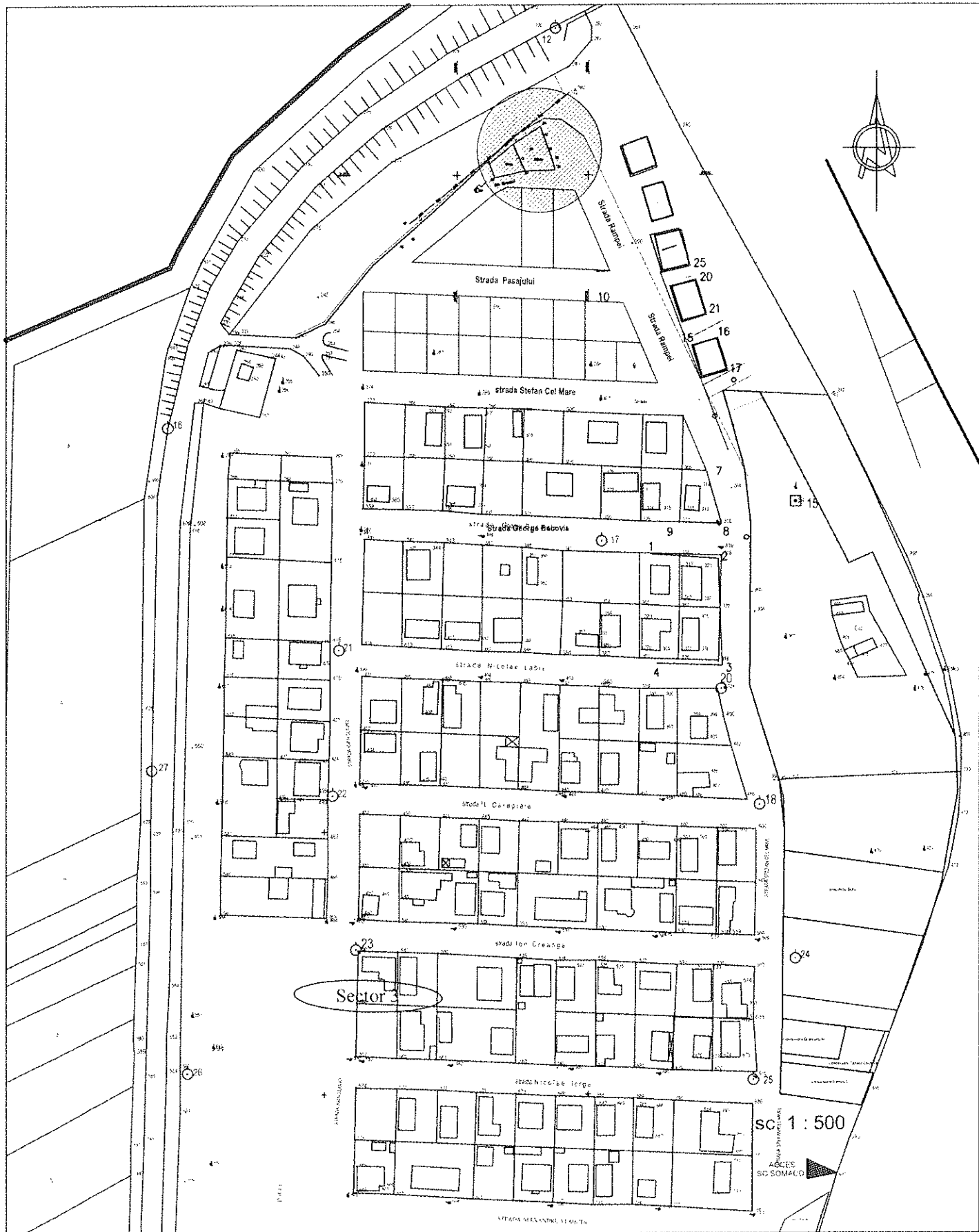


Contrasemnează:
SECRETAR AL MUNICIPIULUI ADJUD
Jr. Sibîșan Andra Genoveva



-teren ce se concesioneaza St=261 mp

VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr.	data:
Primaria Adjud, jud. Vrancea Serviciul administrare patrimoniu public si privat, cadastru monitorizare utilitati publice				Concesionare teren	Proiect nr
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:300	Amplasament: -Adjud, strada Rampei nr.A, T73, P479, jud.Vrancea	Faza
Intocmit	ing.Ciula-Martis Alexandru				
Desenat	ing.Ciula-Martis Alexandru		Data: oct.2014	Titlu plansa: -plan de situatie	Plansa nr.2



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr.	data:
Primaria Adjud, jud. Vrancea Serviciul administrare patrimoniu public si privat, cadastru monitorizare utilitati publice				Concesionare teren prin licitatie publica	Proiect nr
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara:	Amplasament:	Faza
Intocmit	ing. Ciula-Martis Alexandru	<i>[Signature]</i>	1:2000	-Adjud, strada Rampei nr.2A, T73,P479, jud. Vrancea	
Desenat	ing. Ciula-Martis Alexandru	<i>[Signature]</i>	Data:	Titlu plansa:	Plansa nr.1
			oct.2014	-plan de amplasare in zona	

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD

CAIET DE SARCINI

Pentru concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 261 mp, situat în Adjud, str. Rampei, nr.2 A, T 73, P479, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, în scopul construirii unei locuințe

1.Obiectul concesiunii:

Terenul în suprafață de 261 mp, situat în Adjud, str. Rampei, nr.2 A, T 73, P479, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, în scopul construirii unei locuințe 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 privat 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. Rampei, nr.2 A T 73, P479, aparținând 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 art.15 din O.U.G. nr.54/2006, atribuirea contractelor de concesiune se realizează prin două metode: licitație și negociere directă. Concendentul are obligația de regulă, să folosească ca metodă licitația. Pentru desfășurarea procedurii de licitație, este obligatoriu participarea a cel puțin 3 ofertanți, care 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, semnătura, data 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 oferte”. Licitația nu se desfășoară pe principiul „licitație cu strigare”

4.1. Prețul minim al concesiunii de la care pornește licitația terenului în suprafață de 261 mp, situat în Adjud, str. Rampei, nr.2 A T 73, P479, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, este de 11519 lei. Redevența anuală 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 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 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, constatându-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 concesiunii.

5.3.3 Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale concesionarului cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

Rezilierea va opera de drept la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare, dacă concesionarul nu își îndeplinește obligațiile în acest interval.

5.4 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 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 LITIGHIOR

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 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 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 c/v 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 selectat, va suporta integral c/v caietul de sarcini.

8.10 Caietul de sarcini, 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. Sibisan Andra Genoveva

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier Local
Ianovici Constantin



PRIMĂRIA ADJUD

ANEXA NR.....
la H.C.L.NR.....

RAPORT

de evaluare pentru proprietăți imobiliare
Teren str.Rampeii 2A

1. EVALUATOR: Comisia de evaluare a Primăriei Adjud.
- Autorizație: Decizia primarului nr.310 din 03.12.2009.
- Adresa evaluatorului: Primăria Adjud str.Stadionului nr.2 Adjud.
Telefon:0237641908
2. CLIENT
- Adresa: concesiune prin licitație publică
str. Rampeii nr. 2A vecini:
N- rețea gaz
S- str.Rampeii
E-proprietate privată primărie
V-proprietate privată primărie
- Destinatarul raportului: Persoană juridică:Consiliul Local al municipiului Adjud.
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ
Domeniu public compus din: **TEREN**
- Proprietar Persoană juridică : Primăria Municipiului Adjud.
- Adresa proprietății: Adjud str. Rampeii
4. VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A PROPRIETĂȚII.
- stabilită prin metoda: **costurilor**
Total euro = **2610**
Total lei = **11519**
- 5.BAZA DE EVALUARE:
Valoarea de piață.
- Scopul evaluării Concesionare prin încredințare directă
- Data inspecției 07.10.2014
- Data întocmirii raportului de evaluare 08.10.2014
- Curs de schimb BNR la data întocmirii raportului 1 euro= 4,4136 lei.
6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE
- Temei contractual
Drept de proprietate: deplin
Număr cadastral
teren liber
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ
Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Suprafața înregistrată în documentația cadastrală **261 mp**
8. UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII
Teren cu depozite comerciale
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE
- Intervalul de preț pentru calcul (euro/mp)
- Zona de amplasare(centru/periferie)
- Artere importante de circulație în apropiere
str.Rampeii
Calitatea rețelelor de transport:
1) - drum asfaltat
- Caracterul edilitar al zonei:
Tipul zonei: case de locuit
În zonă se află:
2) - rețea de transport în apropiere

Sursa informare	Munteanu	Gospodaru
	24-39	15-20
periferie	24	15
nu	-2	-1,25
da	0	0

3)	- unități comerciale în apropiere	nu	-2	-1,25
4)	- unități de învățământ în apropiere	nu	0	0
5)	- unități medicale în apropiere	nu	-2	-1,25
	- Unități edilitare			
6)	rețea urbană de energie electrică	nu	-2	-1,25
7)	rețea urbană de apă	nu	-2	-1,25
8)	rețea urbană de gaze	nu	-2	-1,25
9)	rețea urbană de canalizare	nu	-2	-1,25
10)	gradul de poluare scăzut	da	0	0
11)	ambiant liniștit	da	0	0
12)	teren inundabil	nu		
- concluzie privind amplasamentul			10	6,25

zonă de referință periferică, amplasare nefavorabilă
dotări și rețele edilitare inexistente.
poluare fonică redusă
ambiant necivilizat

10. DESCRIEREA TERENULUI.

- Teren liber

- Suprafață 261 mp

CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL

zonă periferică, utilități incomplete

11. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI

Piața terenurilor pentru vânzare

- NATURA ZONEI

Zonă periferică, extindere case locuit

Edilitar: zonă în construcție

Economic: zonă în creștere

- OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE

Staționară

- CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE

În creștere

- ECHILIBRUL PIETEI

Dezechilibru în favoarea cererii

- PREȚUL ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE

Conform grilei de prețuri

- CONCESIUNI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE

Minim 0,48 EURO/mp/an

Maxim 4,67 EURO/mp/an

- CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII

1) Dezechilibru în favoarea cererii

2) Tendință de creștere în favoarea cererii

3) Rezultatul cercetării: posibilitatea creșterii prețurilor

4) Vandabil

12. EVALUARE

- REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL

STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE

- IVS 103 "Raportarea evaluării"

- MODUL DE ABORDARE A EVALUĂRII

12.1 Abordare prin cost

12.2 Abordare prin comparația vânzărilor

12.3 Abordare prin capitalizarea veniturilor

12.1 ABORDAREA PRIN COST.

Suprafața supusă evaluării cabinet notarial Munteanu apreciaza 24 euro/mp pentru zonă de periferie cu toate utilitățile și 39 euro/mp pentru zonă centrală cu toate utilitățile.

În condițiile în care diferența de preț este de 15 euro/mp și corespunde celor 12 puncte de exigență

rezultă următoarea valoare pentru fiecare punct:

24	-	0	=	24 euro
24	/	-12	=	-2 euro
Numărul de puncte nesatisfăcătoare: 3				
-2	*	7	=	-14,00 euro
24,00	+	-14,00	=	10,00 euro
Prețul de calcul după metoda Munteanu este de:				
261	*	10,00	=	2610 euro.
2610	*	4,4136	=	11519 lei.

Avind in vedere că amplasamentul este situat in zona D a grilei de prețuri aferentă municipiului Adjud pentru care Agenția imobiliară Gospodaru apreciază un preț de 15 euro/mp pentru zonă de periferie cu toate utilitățile și 20 euro/mp pentru zonă centrală cu toate utilitățile. În condițiile în care diferența de preț este de 5 euro/mp și corespunde celor 12 puncte de exigență rezultă următoarea valoare pentru fiecare punct:

15	-	0	=	15
15	/	-12	=	-1,25
Numărul de puncte nesatisfăcătoare: 3				
-1,25	x	7	=	-8,75
15	+	-8,75	=	6,25
Prețul de calcul după metoda Gospodaru este de:				
261	*	6,25	=	1631 euro
1631	*	4,4136	=	7200 lei.

12.2. 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 itr-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:

$$V = Vne / Rc$$

V = Valoare imobil

Vne=Venit net din capitalizare

Rc = Rata de capitalizare

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

Considerind că terenul se concesiunează pe o perioada de 25 ani si că concesiunea lunara per mp este de 1,64 lei iar rata de capitalizare de 3 % anual rezultă:

Indicator	suprafata mp	chirie/ lei/mp/luna	VBE = VBP -	
			nr.luni	valoare
VBP	261	1,64	12	428,04
Pierderi posibile	428,04		0,05	21,40
VBE	428,04	-	21,40	406,64
CH	406,64		0,15	61,00
VNE	406,64	-	61,00	345,64
Rata capital				0,27

Valoare imobil	345,64	/	0,03	11521,4

unde:

VBP = Venit brut posibil

Pierderi = neplata sau plata cu intarziere

VBE = Venit brut efectiv

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

VNE = Venit net din exploatare

13. IPOTEZE ȘI CONDIȚII 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 deptina 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 partiale 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.

13.1 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 obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare , in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, pr ;

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.

13.2. Sursa de informare.

Agentia imobiliara Gospodaru

Cabinet notarial Munteanu

Contracte de concesiune in zona.

14. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE.

Din studiul metodelor de evaluare comisia de evaluare emite urmatoarele concluzii:

- Prețul concesiunilor este subevaluat.
- Valoarea stabilită prin metoda Munteanu stabilește un preț apropiat de realitate ținând seama că zona aferentă este în curs de dezvoltare și cererea este în creștere.
- Valoarea stabilită prin metoda Gospodaru are 2(două) puncte de vedere:
 - zonarea terenurilor permite utilizarea unei grile a prețurilor.
 - prețurile de calcul nu țin seama de faptul că utilitățile sânt inexistente .

2) Valoarea stabilită prin metoda Munteanu stabilește un preț apropiat de realitate ținând seama că zona aferentă este în curs de dezvoltare și cererea este în creștere.

3) Valoarea stabilită prin metoda Gospodaru are 2(două) puncte de vedere:

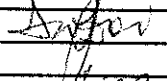

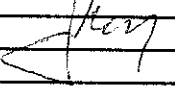

a) zonarea terenurilor permite utilizarea unei grile a prețurilor.

b) prețurile de calcul nu țin seama de faptul că utilitățile sânt inexistente .

Comisia de inventariere consideră că valoarea stabilită prin metoda costului la metoda Munteanu este cea selectată pentru aprecierea valorii terenului la vânzare.

Această valoare este de: **11519 lei.**

Redeventa anuală este de: **461 lei.**

Lazăr	Anton		Tacu	Aurel	
Udrescu	Dănuț		Podaru	Ionica	
			Donciu	Gheorghe	