

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr. 170
din 27 noiembrie 2014

Privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a 4 loturi teren, 3 loturi în suprafață de 529,00 mp și 1 lot în suprafață de 695,00 mp, situate în Adjud, cartier Burcioaia, str.Moldovei, T1 P3, ce aparțin domeniului privat al municipiului Adjud în vederea construirii de 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 4 terenuri, 3 loturi în suprafață de 529,00 mp și 1 lot în suprafață de 695,00 mp, situate în Adjud, cartier Burcioaia, str.Moldovei, T1 P3, ce aparțin domeniului privat al municipiului Adjud, în vederea construirii de locuințe ;
- Ținând seama de Raportul de specialitate al Serviciul Administrare Domeniului Public și Privat, Cadastru și Monitorizare Utilități Publice 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 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 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 4 loturi de teren, 3 loturi în suprafață de 529,00 mp și 1 lot în suprafață de 695,00 mp, situate în Adjud, cartier Burcioaia, str.Moldovei, T1 P3, ce aparțin domeniului privat al municipiului Adjud, în vederea construirii de locuințe.

Art.2. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a 4 loturi de teren, 3 loturi în suprafață de 529,00 mp și 1 lot în suprafață de 695,00 mp, situate în Adjud, cartier Burcioaia, str.Moldovei, T1 P3, ce aparțin domeniului privat al municipiului Adjud, în vederea construirii de 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 terenurile prevăzute în prezenta hotărâre este de 25 ani.

Art.4. Redevența minimă a concesiunii de la care pornește licitația a fost stabilită prin Raportul de evaluare-anexa nr.4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre și este de 29 lei /mp, respectiv lot 1 – 15105 lei, lot 2 – 151015 lei, lot 3 – 151015 lei, lot 4 – 19845 lei. Suma rezultată se va achitata în termen de 25 de ani, redevența anuală se va actualizata cu coeficientul de inflație comunicat oficial de INS.

Art.5. Terenurile prevăzute în prezenta hotărâre nu fac 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 Administrare Domeniului Public și Privat, Cadastru și Monitorizare Utilități Publice al municipiului Adjud 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. Sibișan Andra Genoveva

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

Anexa nr.1 la
Hotărârea nr. 170 2014

STUDIU DE OPORTUNITATE

**PENTRU CONCESIONAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A 4 LOTURI DE
TEREN, 3 LOTURI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 529,00 MP ȘI 1 LOT ÎN SUPRAFAȚĂ DE
695,00 MP, SITUATE ÎN ADJUD, CARTIER BURCIOAIA, STR. MOLDOVEI, T1 P3,
CE APARTIN DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI ADJUD,
ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE,
APARTINÂND DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI ADJUD**

BORDEROU

STUDIU DE OPORTUNITATE

**PENTRU CONCESIONAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A 4 LOTURI TEREN,
3 LOTURI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 529,00 MP ȘI 1 LOT ÎN SUPRAFAȚĂ DE 695,00 MP,
SITUATE ÎN ADJUD, CARTIER BURCIOAIA, STR. MOLDOVEI, T1 P3,
CE APARTIN DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI ADJUD,
ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE,
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 din 17 noiembrie 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.

Cele 4 loturi de teren, 3 loturi în suprafață de 529,00 mp și 1 lot în suprafață de 695,00 mp, situate în Adjud, cartier Burcioaia, str. Moldovei, T1 P3, ce aparțin domeniului privat al municipiului Adjud, se concesionează în vederea construirii de locuințe.

Forma de concesionare se va realiza în conformitate cu prevederile art.36, alin (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică concesiunea terenului sunt:

- atragerea la bugetul Consiliului Local al municipiului Adjud de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform redevenței ce urmează a se stipula în contractul de concesiune;
- pentru o mai bună gospodărire.

3. INVESTIȚII NECESARE

Pentru atingerea obiectivelor propuse la capitolul 2 din prezentul studiu, sunt necesare asigurarea următoarelor funcțiuni, care pot fi realizate în bloc sau selectiv:

- Realizarea sistematizării terenului, a acceselor necesare, precum și a racordurilor și instalațiilor de utilități aferente;
- Durata maxima pentru realizarea investițiilor precizate este de 12 luni de la emiterea autorizației de construcție.
- Contractul de concesiune va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate imobiliară.

4. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

Redevența minima convenită concedentului este în suma de 29 lei/mp (sumă ce se va corela cu coeficientul de inflație).

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”.

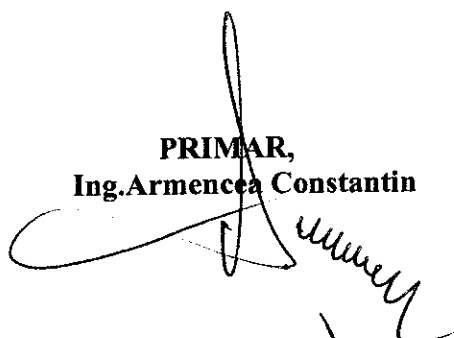
6. DURATA CONCESIUNII

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.

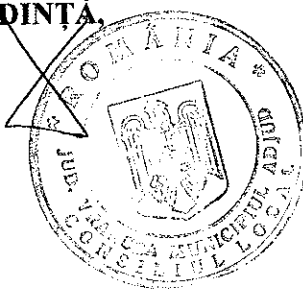
7. DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIILOR ÎN CADRUL CONCESIUNII

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

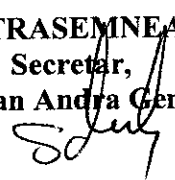
PRIMAR,
Ing.Armencea Constantin

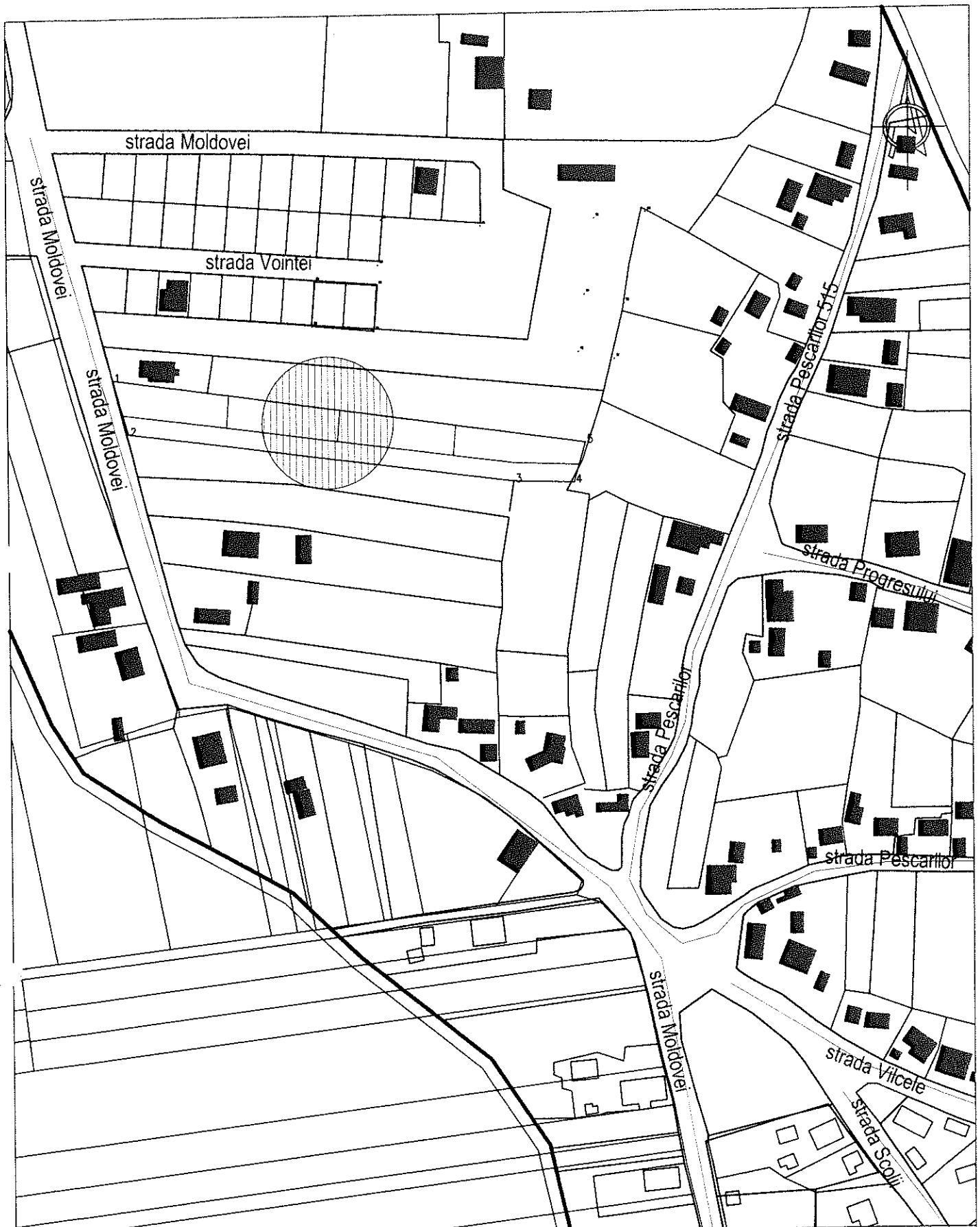


PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier,
Ianovici Constantin

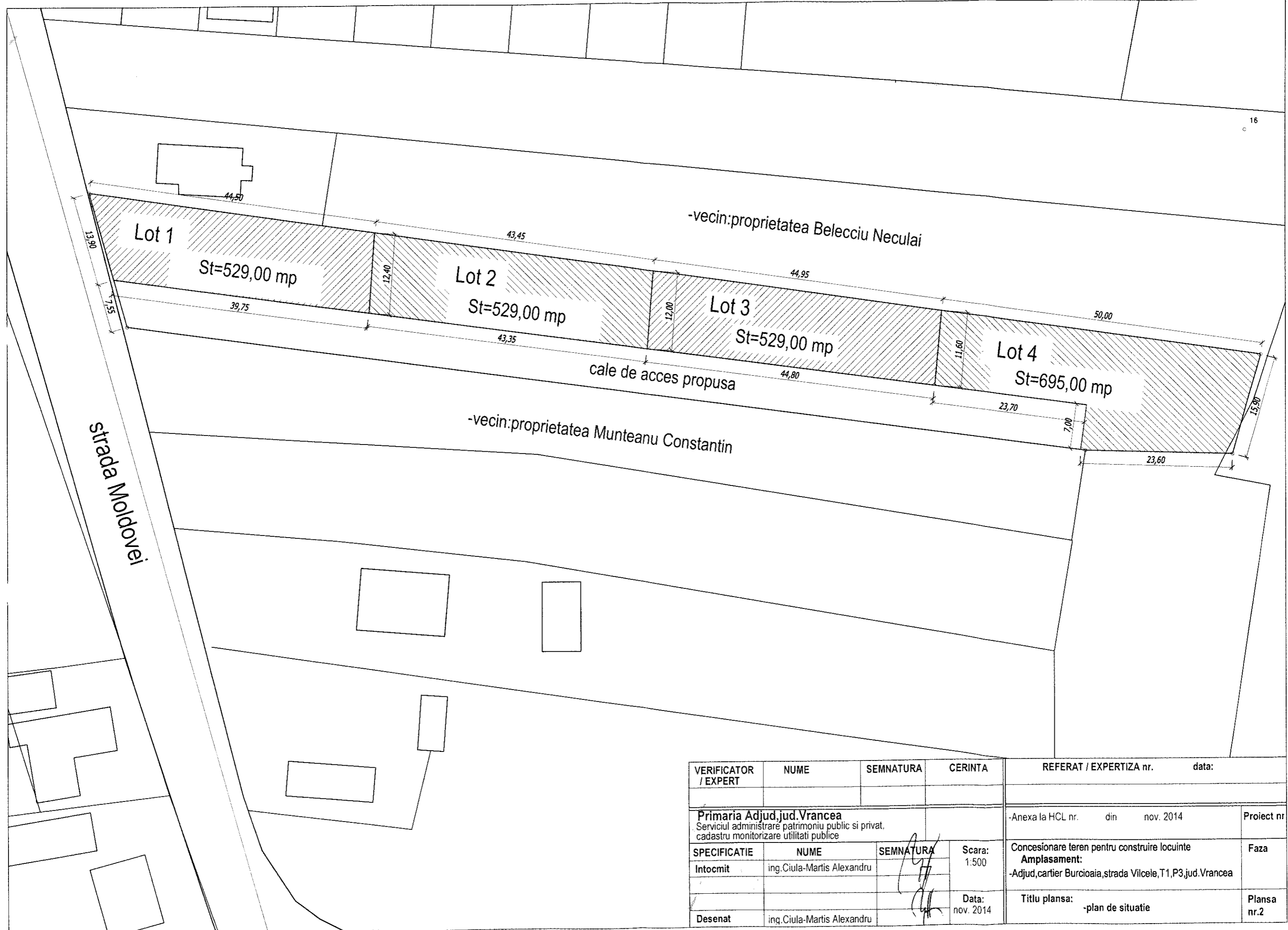


CONTRASEMNEAZĂ
Secretar,
Jr. Sibisan Andra Genoveva





VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr.	data:
				-Anexa la HCL nr. 170 din 27 nov. 2014	Proiect nr
Primaria Adj, jud. Vrancea Serviciul administrare patrimoniu public si privat, cadastru monitorizare utilitati publice				Concesionare teren pentru construire locuinte Amplasament: -Adj, cartier Burcioaia, strada Moldovei, T1, P3, jud. Vrancea	Faza
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:2000	Titlu plansa: -plan de amplasare in zona	Plansa nr.1
Intocmit	ing. Ciula-Martis Alexandru				
Desenat	ing. Ciula-Martis Alexandru		Data: nov. 2014		



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr.	data:
Primaria Adjud. jud. Vrancea Serviciul administrare patrimoniu public si privat, cadastru monitorizare utilitati publice				-Anexa la HCL nr.	din nov. 2014
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:500	Concesionare teren pentru construire locuinte	Faza
Intocmit	ing. Ciula-Martis Alexandru	<i>[Signature]</i>		-Adjud. cartier Burcioaia, strada Vilcele, T1, P3, jud. Vrancea	
Desenat	ing. Ciula-Martis Alexandru	<i>[Signature]</i>	Data: nov. 2014	Titlu plansa: -plan de situatie	Plansa nr.2

Area nr. 3
la HCL 170/27.11.2014

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

CAIET DE SARCINI

Pentru concesiunea prin licitație publică a 4 loturi de teren, 3 loturi în suprafață de 529,00 mp și 1 lot în suprafață de 695,00 mp, situate în Adjud, cartier Burcioaia, str. Moldovei, T1 P3, ce aparțin domeniului privat al municipiului Adjud, în vederea construirii de locuințe

1.Obiectul concesiunii:

Cele 4 loturi de teren, 3 loturi în suprafață de 529,00 mp și 1 lot în suprafață de 695,00 mp, situate în Adjud ce aparțin domeniului privat al municipiului Adjud, cartier Burcioaia, str. Moldovei, T1 P3, se concesiunează 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 Cele 4 loturi de teren sus menționate aparțin domeniului privat al municipiului Adjud.
- 1.2 Investițiile ce se vor realiza vor avea menirea de a contribui la crearea unor condiții corespunzătoare locuitorilor din zonă.

2.Durata concesiunii:

2.1 Cele 4 loturi de teren, 3 loturi în suprafață de 529,00 mp și 1 lot în suprafață de 695,00 mp, situate în municipiului Adjud, intravilan cartier Burcioaia, str. Moldovei, T1 P3, ce aparțin domeniului privat al municipiului Adjud, se concesiunează 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 pret:

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 metoda 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 Redevența minimă a concesiunii de la care pornește licitația este de 29 lei/mp și a fost determinată în baza raportului de evaluare anexă la prezenta hotărâre. 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 concendent, pe bază de contract, la data expirării concesiunii.

5.2 Încetarea concesiunii prin răscumpărare

5.2.1 Pentru cazurile de interes public, concesiunea poate fi răscumpărată, concendentul asigurând despăgubirea corespunzătoare valorii investiției care trebuie să fie promptă, adecvată și efectivă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea executivă a Administrației publice locale, județene sau prin Hotărâri ale Guvernului.

5.2.2 Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării, urmează a se adresa instanței de judecată sau arbitrajului convenit conform contractului.

5.3 Încetarea contractului prin retragere

5.3.1 Concesionarea se retrage și contractul se reziliază în situația în care concesionarul nu respectă obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

5.3.2 Concesionarea se retrage și în cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor la obiectivul de investiții în termen de 1 an de la data concesionării.

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

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

5.4 Încetarea concesiunii prin renunțare

5.4.1. Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul în care cauze obiective, justificate, fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei după punerea în funcțiune, după verificarea celor semnalate de concesionar de către o comisie formată din reprezentanții concedentului și concesionar.

5.4.2 Forța majoră exonerează părțile de răspunderi în ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin.

5.4.3 Apariția și încetarea cazului de forța majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin fax sau telefon, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării eventualelor evenimente de acest gen de către organele competente, în prezenta părților.

5.4.4 În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalază în consecință cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea ca nici una din părți nu va pretinde despăgubiri.

5.4.5 În cazul în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 ori, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzei incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situația verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

6. Controlul

6.1. În conformitate cu Legea 50/1991 controlul general al respectării de către concesionar a caietului de sarcini și a obligațiilor asumate prin Contractul de concesiune va fi asigurat de organele abilitate de lege.

7. Soluționarea 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. Dispoziții finale

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

8.2. După concesionare, realizarea obiectivului de investiții se va face numai pe baza unui proiect legal, avizat și aprobat și a autorizatei de construire emise de organele competente în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 republicată în 2004.

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

8.3 Toate lucrările privind racordarea la rețelele și obținerea acordului de la deținătorii acestora privesc pe concesionar.

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

8.5 Concedentul are dreptul ca prin împuterniciții săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții în vederea asigurării calității și stabilității construcției și încadrarea în termenele de punere în funcțiune stabilite prin actul de concesionare.

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

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

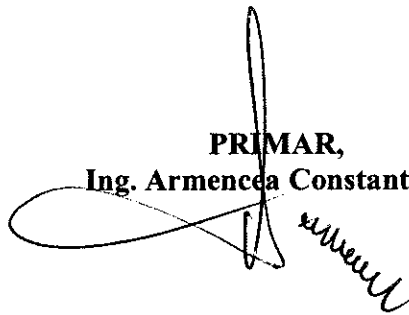
8.8 Cumpărătorul caietului de sarcini selectat, participant la licitația publică, caruia nu i-a fost adjudecat terenul nu i se va restitui c/v caietului de sarcini.

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

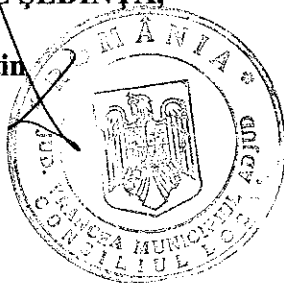
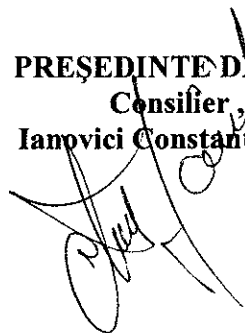
8.10 Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare se pun la dispoziția solicitantului contra cost, prețul fiind de 100 lei.

8.11 Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune.

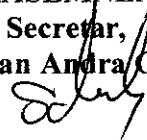
PRIMAR,
Ing. Armencea Constantin



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier,
Ianovici Constantin



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar,
Jr. Sibișan Andra Genoveva



PRIMĂRIA ADJUD

ANEXA NR. 4.1
la H.C.L.NR. 170

RAPORT

de evaluare pentru proprietăți imobiliare
Lot 1 cartier Burcioaia

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 Licitatie publică
- Adresa: cartier Burcioaia
- Destinatarul raportului: Persoană juridică:Consiliul Local al municipiului Adjud.
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ Domeniu privat compus din: **TEREN**
- Proprietar Persoană juridică : Primăria Municipiului Adjud.
- Adresa proprietății: **Adjud cartier Burcioaia.**
4. VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A PROPRIETĂȚII.
- stabilită prin metoda "prin piață"
Total euro = **3414**
Total lei = **15105**
5. BAZA DE EVALUARE: Valoarea de piață.
- Scopul evaluării Concesionare
- Data inspecției 17.11.2014
- Data întocmirii raportului de evaluare 18.11.2014
- Curs de schimb BNR la data întocmirii raportului 1 euro= 4,4243 lei.
6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE
- Temei contractual
Drept de proprietate: deplin
Număr cadastral
Carte funciară nr.
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ
Plan de amplasament și delimitare a imobilului T1,P3
Suprafața înregistrată în documentația cadastrală **529 mp.**
8. UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII
Teren liber.
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE

	Munteanu	Gospodaru
- Intervalul de preț pentru calcul (euro/mp)	puncte slabe	puncte slabe
1) Cabinet notarial Munteanu:		
periferie	2 euro	
mediană	3,5 euro	
centru	5 euro	5
2) Agenția imobiliară Gospodaru		
periferie	5 euro	
mediană	5,5 euro	
centru	6 euro	6
- Zona de amplasare(centru/mediană/periferie)	centru	
- Artere importante de circulație în apropiere
str. Moldovei
Calitatea rețelelor de transport:

1)	- drum asfaltat	nu	1	1
	- Caracterul edilitar al zonei:			
	Tipul zonei: rezidentială			
	În zonă se află:			
2)	- rețea de transport în apropiere	da	0	0
3)	- unități comerciale în apropiere	nu	1	1
4)	- unități de învățământ în apropiere	nu	1	1
5)	- unități medicale în apropiere	nu	1	1
	- Unități edilitare			
6)	rețea urbană de energie electrică	da	0	0
7)	rețea urbană de apă	nu	1	1
8)	rețea urbană de gaze	nu	1	1
9)	rețea urbană de canalizare	nu	1	1
10)	gradul de poluare scăzut	da	0	0
11)	ambiant liniștit	da	0	0
12)	zonă inundabilă, poluare	nu	0	0
- concluzie: nr.puncte slabe			7,00	7,00

zonă de referință centru
dotări și rețele incomplete.
fără poluare
ambiant civilizat

10. DESCRIEREA TERENULUI.

- Teren liber

CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL

zonă centru, fără utilități complete

11. ANALIZA PIEȚEI IMMOBILIARE

- DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI

Piața terenurilor pentru vânzare

- NATURA ZONEI

Zonă centrală

Edilitar: zonă în curs de construcție

Economic: zonă în stagnare

- OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMMOBILIARE SIMILARE

În creștere

- CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE

În creștere

- ECHILIBRUL PIEȚEI

Stabil

- PREȚUL ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE

Conform grila

- CONCESIUNI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE

Contract de concesiune nr. 15/2013 Andronic Elena

204 mp

233 lei redev.anuală

- CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII

1) Cererea în echilibru cu oferta

2) Tendință ușoară de creștere în favoarea cererii

3) Rezultatul cercetării: creșterea ușoară prețurilor

4) Concesionabil

12. 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.

Cea mai buna utilizare se poate defini ca utilizarea cea mai profitabila a unei proprietati , posibila din punct de vedere fizic, permisiva din punct de vedere legal, fezabila financiar, justificata corespunzator si din care rezulata cea mai mare valoare a proprietatii supusa evaluarii-
Cea mai buna utilizare a terenurilor este legata de utilizarea

ce ar trebui data acestor terenuri prin constructiile ce s-ar putea realiza pe ele.

Utilizarea care maximizeaza valoarea unei proprietati in functie de rata de fructificare pe termen lung si riscul asociat este cea mai buna utilizare a terenului daca este utilizat pentru constructii.

13. EVALUARE.

STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE

- IVS 103 "Raportarea evaluării"

- MODUL DE ABORDARE A EVALUĂRII

12.1 Abordare prin cost

12.2 Abordare prin piață

12.3 Abordare prin capitalizarea veniturilor

12.3. Abordarea prin piață.

233 / 204,00 = 1,14

Grila datelor de piață - Comparația și ajustarea datelor de piață

Element de comparație	Subiect	Comp-1	Comp-2	Comp-3
Preț de concesionare/redevență anuală		1,14 lei/mp		
Ajustare pentru dreptul de proprietate transmis				
Preț ajustat		-	-	-
Ajustare pentru condiții de finanțare				
Preț ajustat		-	-	-
Ajustare pentru condiții de vânzare				
Preț ajustat		-	-	-
Ajustare pentru cheltuieli făcute după cumpărare				
Preț ajustat		-	-	-
Ajustare pentru condiții de piață				
Preț ajustat		-	-	-
Preț final de concesionare ajustat		1,14 lei/mp		

Proprietatea subiect care este învecinată cu celelalte proprietăți păstrează aceleași caracteristici și deci se înscrie cu același preț la nivelul anului 2014.

Rezultă:

529,00 * 1,14 = 604 lei/anual
604 * 25,00 = 15105 lei/teren

12.3. 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 imobiliare 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:

$V = Vne/Rc$ unde:

V = Valoare imobil

Vne=Venit net din capitalizare

Re = 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.

Terenul se concesionează pe o perioada de 25 ani și redevența anuală este de 603 lei iar rata de capitalizare de 4%.

Valoarea terenului este calculată prin metoda capitalizării, deoarece în zonă nu sânt vânzări concludente pentru aplicarea metodei de piață.

Indicator	suprafata mp	chirie/ lei/mp/luna	VBE = VBP-5%	
			nr.luni	valoare
VBP	529,00	0,095	12	603,06
Pierderi posibile	603,06	*	0,05	30,15
VBE	603,06	-	30,15	572,91
CH	572,91	*	0,15	85,94
VNE	572,91	-	85,94	486,97
Rata capital				4,00%
V-teren	486,97	/	0,04	12174,27

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

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 piață 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 cunosti-nta de cauz ;

Mentionez ca in orice raport de evaluare prin care se concreti-

zeaza procesul de evaluare trebuie dată definitia valorii de piata, daca scopul evaluarii este estimarea acestui tip de evaluare.

13.2. Sursa de informare.

Agentia imobiliară Gospodaru
Cabinet notarial Munteanu
Contracte de concesiune în zonă.

14. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE.

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

- 1) Metoda prin piață este cea mai relevantă întrucât există suficiente concesiuni care indică prețul concesiunii.
- 2) Metoda capitalizării veniturilor indică o valoare a terenului apropiată de valoarea stabilită prin metoda prin piață.

Comisia de inventariere consideră că valoarea stabilită prin metoda prin piață este cea mai relevantă care stabilește valoarea terenului și redevența anuală.

Această valoare este de: **15105 lei.**

Redevența anuală este de: **604 lei.**

Lazăr	Anton	Tacu	Aurel
Udrescu	Dănuț	Podaru	Ionica
		Donciu	Gheorghe

PRIMĂRIA ADJUD

ANEXA NR. 4.2
la H.C.L.NR. 170

RAPORT

de evaluare pentru proprietăți imobiliare
Lot 2 cartier Burcioaia

1. EVALUATOR: Comisia de evaluare a Primăriei Adj.
 - Autorizație: Decizia primarului nr.310 din 03.12.2009.
 - Adresa evaluatorului: Primăria Adj. str.Stadionului nr.2 Adj. Telefon:0237641908
2. CLIENT Licitatie publică
 - Adresa: cartier Burcioaia
 - Destinatarul raportului: Persoană juridică:Consiliul Local al municipiului Adj.
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ Domeniu privat compus din: **TEREN**
 - Proprietar Persoană juridică : Primăria Municipiului Adj.
 - Adresa proprietății: **Adj. cartier Burcioaia.**
4. VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A PROPRIETĂȚII.
 - stabilită prin metoda "prin piață"

Total euro =	3414
Total lei =	15105
5. BAZA DE EVALUARE: Valoarea de piață.
 - Scopul evaluării Concesionare
 - Data inspecției 17.11.2014
 - Data întocmirii raportului de evaluare 18.11.2014
 - Curs de schimb BNR la data întocmirii raportului 1 euro= 4,4243 lei.
6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE
 - Temei contractual

Drept de proprietate:	deplin
Număr cadastral	
Carte funciară nr.	
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ

Plan de amplasament și delimitare a imobilului	T1,P3	
Suprafața înregistrată în documentația cadastrală		529 mp.
8. UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII

Teren liber.
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE

	Munteanu	Gospodaru
	puncte slabe	puncte slabe
1) Cabinet notarial Munteanu:		
periferie	2 euro	
mediană	3,5 euro	
centru	5 euro	5
2) Agenția imobiliară Gospodaru		
periferie	5 euro	
mediană	5,5 euro	
centru	6 euro	6

 - Zona de amplasare(centru/mediană/periferie) centru
 - Artere importante de circulație în apropiere str. Moldovei
 - Calitatea rețelelor de transport:

1)	- drum asfaltat	nu	1	1
	- Caracterul edilitar al zonei:			
	Tipul zonei: rezidentială			
	În zonă se află:			
2)	- rețea de transport în apropiere	da	0	0
3)	- unități comerciale în apropiere	nu	1	1
4)	- unități de învățământ în apropiere	nu	1	1
5)	- unități medicale în apropiere	nu	1	1
	- Unități edilitare			
6)	rețea urbană de energie electrică	da	0	0
7)	rețea urbană de apă	nu	1	1
8)	rețea urbană de gaze	nu	1	1
9)	rețea urbană de canalizare	nu	1	1
10)	gradul de poluare scăzut	da	0	0
11)	ambiant liniștit	da	0	0
12)	zonă inundabilă, poluare	nu	0	0
- concluzie: nr.puncte slabe			7,00	7,00

zonă de referință centru
dotări și rețele incomplete.
fără poluare
ambiant civilizat

10. DESCRIEREA TERENULUI.

- Teren liber

CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL

zonă centru, fără utilități complete

11. ANALIZA PIEȚEI IMMOBILIARE

- DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI

Piața terenurilor pentru vânzare

- NATURA ZONEI

Zonă centrală

Edilitar: zonă în curs de construcție

Economic: zonă în stagnare

- OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE

În creștere

- CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE

În creștere

- ECHILIBRUL PIEȚEI

Stabil

- PREȚUL ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE

Conform grila

- CONCESIUNI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE

Contract de concesiune nr. 15/2013 Andronic Elena

204 mp

233 lei redev.anuală

- CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII

1) Cererea în echilibru cu oferta

2) Tendință ușoară de creștere în favoarea cererii

3) Rezultatul cercetării: creșterea ușoară prețurilor

4) Concesionabil

12. 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.

Cea mai buna utilizare se poate defini ca utilizarea cea mai profitabila a unei proprietati , posibila din punct de vedere fizic, permisiva din punct de vedere legal, fezabila financiar, justificata corespunzator si din care rezulata cea mai mare valoare a proprietatii supusa evaluarii-
Cea mai buna utilizare a terenurilor este legata de utilizarea

ce ar trebui data acestor terenuri prin constructiile ce s-ar putea realiza pe ele.

Utilizarea care maximizeaza valoarea unei proprietati in functie de rata de fructificare pe termen lung si riscul asociat este cea mai buna utilizare a terenului daca este utilizat pentru constructii.

13. EVALUARE.

STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE

- IVS 103 "Raportarea evaluării"

- MODUL DE ABORDARE A EVALUĂRII

12.1 Abordare prin cost

12.2 Abordare prin piață

12.3 Abordare prin capitalizarea veniturilor

12.3. Abordarea prin piață.

233 / 204,00 = 1,14

Grila datelor de piață - Comparația și ajustarea datelor de piață

Element de comparație	Subiect	Comp-1	Comp-2	Comp-3
Preț de concesionare/redevență anuală		1,14 lei/mp		
Ajustare pentru dreptul de proprietate transmis				
Preț ajustat		-	-	-
Ajustare pentru condiții de finanțare				
Preț ajustat		-	-	-
Ajustare pentru condiții de vânzare				
Preț ajustat		-	-	-
Ajustare pentru cheltuieli făcute după cumpărare				
Preț ajustat		-	-	-
Ajustare pentru condiții de piață				
Preț ajustat		-	-	-
Preț final de concesionare ajustat		1,14 lei/mp		

Proprietatea subiect care este învecinată cu celelalte proprietăți păstrează aceleași caracteristici și deci se înscrie cu același preț la nivelul anului 2014.

Rezultă:

529,00 * 1,14 = 604 lei/anual
 604 * 25,00 = 15105 lei/teren

12.3. 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 imobiliare 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.

Terenul se concesionează pe o perioada de 25 ani și redevența anuală este de 603 lei iar rata de capitalizare de 4%.

Valoarea terenului este calculată prin metoda capitalizării, deoarece în zonă nu sânt vânzări concludente pentru aplicarea metodei de piață.

Indicator	suprafata mp	chirie/ lei/mp/luna	VBE = VBP-5%	
			nr.luni	valoare
			CH = VBE*15%	
			VNE = VBE-CH	
			CH = VBE-15%	
			VNE = VBE-CH	
VBP	529,00	0,095	12	603,06
Pierderi posibile	603,06	*	0,05	30,15
VBE	603,06	-	30,15	572,91
CH	572,91	*	0,15	85,94
VNE	572,91	-	85,94	486,97
Rata capital				4,00%
V-teren	486,97	/	0,04	12174,27

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

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 piață 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 cunostiinta de cauza ;

Mentionez ca in orice raport de evaluare prin care se concreti-

zeaza procesul de evaluare trebuie dată definiția valorii de piață, dacă scopul evaluării este estimarea acestui tip de evaluare.

13.2. Sursa de informare.

Agentia imobiliară Gospodaru
 Cabinet notarial Munteanu
 Contracte de concesiune în zonă.

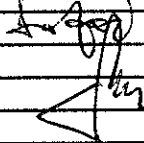

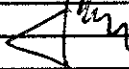


14. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE.

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

- 1) Metoda prin piață este cea mai relevantă întrucât există suficiente concesiuni care indică prețul concesiunii.
- 2) Metoda capitalizării veniturilor indică o valoare a terenului apropiată de valoarea stabilită prin metoda prin piață.

Comisia de inventariere consideră că valoarea stabilită prin metoda prin piață este cea mai relevantă care stabilește valoarea terenului și redevența anuală.

Această valoare este de: **15105 lei.**
 Redevența anuală este de: **604 lei.**

Lazăr	Anton		Tacu	Aurel	
Udrescu	Dănuț		Podaru	Ionica	
			Donciu	Gheorghe	

PRIMĂRIA ADJUD

ANEXA NR. 4.3
la H.C.L.NR. 170

RAPORT
de evaluare pentru proprietăți imobiliare
Lot 3 cartier Burcioaia

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 Licitatie publică
- Adresa: cartier Burcioaia
- Destinatarul raportului: Persoană juridică:Consiliul Local al municipiului Adjud.
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ Domeniu privat compus din: **TEREN**
- Proprietar Persoană juridică : Primăria Municipiului Adjud.
- Adresa proprietății: **Adjud cartier Burcioaia.**
4. VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A PROPRIETĂȚII.
- stabilită prin metoda "prin piață"
Total euro = **3414**
Total lei = **15105**
5. BAZA DE EVALUARE:
Valoarea de piață.
- Scopul evaluării Concesionare
- Data inspecției 17.11.2014
- Data întocmirii raportului de evaluare 18.11.2014
- Curs de schimb BNR la data întocmirii raportului 1 euro= 4,4243 lei.
6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE
- Termi contractual
Drept de proprietate: deplin
Număr cadastral
Carte funciară nr.
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ
Plan de amplasament și delimitare a imobilului T1,P3
Suprafața înregistrată în documentația cadastrală **529** mp.
8. UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII
Teren liber.
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE
- | | Munteanu | Gospodaru |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| - Intervalul de preț pentru calcul (euro/mp) | puncte slabe | puncte slabe |
| 1) Cabinet notarial Munteanu: | | |
| periferie | 2 euro | |
| mediană | 3,5 euro | |
| centru | 5 euro | 5 |
| 2) Agenția imobiliară Gospodaru | | |
| periferie | 5 euro | |
| mediană | 5,5 euro | |
| centru | 6 euro | 6 |
| - Zona de amplasare(centru/mediană/periferie) | centru | |
| - Artere importante de circulație în apropiere
str. Moldovei
Calitatea rețelelor de transport: | | |

1)	- drum asfaltat	nu	1	1
	- Caracterul edilitar al zonei: Tipul zonei: rezidentială În zonă se află:			
2)	- rețea de transport în apropiere	da	0	0
3)	- unități comerciale în apropiere	nu	1	1
4)	- unități de învățământ în apropiere	nu	1	1
5)	- unități medicale în apropiere	nu	1	1
	- Unități edilitare			
6)	rețea urbană de energie electrică	da	0	0
7)	rețea urbană de apă	nu	1	1
8)	rețea urbană de gaze	nu	1	1
9)	rețea urbană de canalizare	nu	1	1
10)	gradul de poluare scăzut	da	0	0
11)	ambiant liniștit	da	0	0
12)	zonă inundabilă, poluare	nu	0	0
- concluzie: nr.puncte slabe			7,00	7,00

zonă de referință centru
dotări și rețele incomplete.
fără poluare
ambiant civilizat

10. DESCRIEREA TERENULUI.

- Teren liber

CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL

zonă centru, fără utilități complete

11. ANALIZA PIEȚEI IMMOBILIARE

- DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI

Piața terenurilor pentru vânzare

- NATURA ZONEI

Zonă centrală

Edilitar: zonă în curs de construcție

Economic: zonă în stagnare

- OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE

În creștere

- CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE

În creștere

- ECHILIBRUL PIEȚEI

Stabil

- PREȚUL ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE

Conform grila

- CONCESIUNI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE

Contract de concesiune nr. 15/2013 Andronic Elena

204 mp

233 lei redev.anuală

- CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII

1) Cererea în echilibru cu oferta

2) Tendință ușoară de creștere în favoarea cererii

3) Rezultatul cercetării: creșterea ușoară prețurilor

4) Concesionabil

12. 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.

Cea mai buna utilizare se poate defini ca utilizarea cea mai profitabila a unei proprietati , posibila din punct de vedere fizic, permisiva din punct de vedere legal, fezabila financiar, justificata corespunzator si din care rezulata cea mai mare valoare a proprietatii supusa evaluarii- Cea mai buna utilizare a terenurilor este legata de utilizarea

ce ar trebui data acestor terenuri prin constructiile ce s-ar putea realiza pe ele.

Utilizarea care maximizeaza valoarea unei proprietati in functie de rata de fructificare pe termen lung si riscul asociat este cea mai buna utilizare a terenului daca este utilizat pentru constructii.

13. EVALUARE.

STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE

- IVS 103 "Raportarea evaluării"

- MODUL DE ABORDARE A EVALUĂRII

12.1 Abordare prin cost

12.2 Abordare prin piață

12.3 Abordare prin capitalizarea veniturilor

12.3. Abordarea prin piață.

233 / 204,00 = 1,14

Grila datelor de piață - Comparația și ajustarea datelor de piață

Element de comparație	Subiect	Comp-1	Comp-2	Comp-3
Preț de concesiune/redevență anuală		1,14 lei/mp		
Ajustare pentru dreptul de proprietate transmis				
Preț ajustat		-	-	-
Ajustare pentru condiții de finanțare				
Preț ajustat		-	-	-
Ajustare pentru condiții de vânzare				
Preț ajustat		-	-	-
Ajustare pentru cheltuieli făcute după cumpărare				
Preț ajustat		-	-	-
Ajustare pentru condiții de piață				
Preț ajustat		-	-	-
Preț final de concesiune ajustat		1,14 lei/mp		

Proprietatea subiect care este învecinată cu celelalte proprietăți păstrează aceleași caracteristici și deci se înscrie cu același preț la nivelul anului 2014.

Rezultă:

529,00 * 1,14 = 604 lei/anual
604 * 25,00 = 15105 lei/teren

12.3. 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 imobiliare 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.

Terenul se concesionează pe o perioada de 25 ani și redevența anuală este de 603 lei iar rata de capitalizare de 4%.

Valoarea terenului este calculată prin metoda capitalizării, deoarece în zonă nu sânt vânzări concludente pentru aplicarea metodei de piață.

Indicator	suprafata mp	chirie/ lei/mp/luna	nr.luni	valoare
VBP	529,00	0,095	12	603,06
Pierderi posibile	603,06	*	0,05	30,15
VBE	603,06	-	30,15	572,91
CH	572,91	*	0,15	85,94
VNE	572,91	-	85,94	486,97
Rata capital				4,00%
V-teren	486,97	/	0,04	12174,27

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

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 granițele proprietatii si nu exista nici servitute in afara celor descrise in raport.

Acest raport a fost elaborat in urmatoarele conditii general limitative:

- orice estimare a valorilor din acest raport se aplica proprietatii considerate in intregime conform structurii prezentata in raport si orice diviziune in elemente sau drepturi parțiale ar anula aceasta evaluare.
- imobilul a fost inspectat vizual de catre comisia de evaluare constituita prin decizia primarului nr.310 din 03.12.2009.
- previziunile sau 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 piață 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 cunosti-nta de cauz;

Mentionez ca in orice raport de evaluare prin care se concreti-

zeaza procesul de evaluare trebuie dată 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 în zonă.

14. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE.

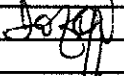

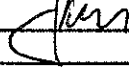

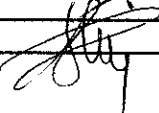
Din studiul metodelor de evaluare comisia de evaluare emite următoarele concluzii:

- 1) Metoda prin piață este cea mai relevantă întrucât există suficiente concesiuni care indică prețul concesiunii.
- 2) Metoda capitalizării veniturilor indică o valoare a terenului apropiată de valoarea stabilită prin metoda prin piață.

Comisia de inventariere consideră că valoarea stabilită prin metoda prin piață este cea mai relevantă care stabilește valoarea terenului și redevența anuală.

Această valoare este de: **15105 lei.**

Redevența anuală este de: **604 lei.**

Lazăr	Anton		Tacu	Aurel	
Udrescu	Dănuț		Podaru	Ionica	
			Donciu	Gheorghe	

PRIMĂRIA ADJUD

ANEXA NR. 4.4
la H.C.L.NR. 170

RAPORT

de evaluare pentru proprietăți imobiliare
Lot 4 cartier Burcioaia

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 Licitatie publică
 - Adresa: cartier Burcioaia
 - Destinatarul raportului: Persoană juridică:Consiliul Local al municipiului Adjud.
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ Domeniu privat compus din: **TEREN**
 - Proprietar Persoană juridică : Primăria Municipiului Adjud.
 - Adresa proprietății: **Adjud cartier Burcioaia.**
4. VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A PROPRIETĂȚII.
 - stabilită prin metoda "prin piață"
 Total euro = **4485**
 Total lei = **19845**
- 5.BAZA DE EVALUARE:
 Valoarea de piață.
 - Scopul evaluării Concesionare
 - Data inspecției 17.11.2014
 - Data întocmirii raportului de evaluare 18.11.2014
 - Curs de schimb BNR la data întocmirii raportului 1 euro= 4,4243 lei.
6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE
 - Temei contractual
 Drept de proprietate: deplin
 Număr cadastral
 Carte funciară nr.
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ
 Plan de amplasament și delimitare a imobilului T1,P3
 Suprafața înregistrată în documentația cadastrală **695 mp.**
8. UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII
 Teren liber.
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE

	Munteanu	Gospodaru
- Intervalul de preț pentru calcul (euro/mp)	puncte slabe	puncte slabe
1) Cabinet notarial Munteanu:		
periferie	2 euro	
mediană	3,5 euro	
centru	5 euro	5
2) Agenția imobiliară Gospodaru		
periferie	5 euro	
mediană	5,5 euro	
centru	6 euro	6
- Zona de amplasare(centru/mediană/periferie)	centru	
- Artere importante de circulație în apropiere str. Moldovei
 Calitatea rețelelor de transport:

1)	- drum asfaltat	nu	1	1
	- Caracterul edilitar al zonei:			
	Tipul zonei: rezidentială			
	În zonă se află:			
2)	- rețea de transport în apropiere	da	0	0
3)	- unități comerciale în apropiere	nu	1	1
4)	- unități de învățământ în apropiere	nu	1	1
5)	- unități medicale în apropiere	nu	1	1
	- Unități edilitare			
6)	rețea urbană de energie electrică	da	0	0
7)	rețea urbană de apă	nu	1	1
8)	rețea urbană de gaze	nu	1	1
9)	rețea urbană de canalizare	nu	1	1
10)	gradul de poluare scăzut	da	0	0
11)	ambiant liniștit	da	0	0
12)	zonă inundabilă, poluare	nu	0	0
- concluzie: nr.puncte slabe			7,00	7,00

zonă de referință centru
dotări și rețele incomplete.
fără poluare
ambiant civilizat

10. DESCRIEREA TERENULUI.

- Teren liber

CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL

zonă centru, fără utilități complete

11. ANALIZA PIEȚEI IMMOBILIARE

- DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI

Piața terenurilor pentru vânzare

- NATURA ZONEI

Zonă centrală

Edilitar: zonă în curs de construcție

Economic: zonă în stagnare

- OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE

În creștere

- CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE

În creștere

- ECHILIBRUL PIEȚEI

Stabil

- PREȚUL ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE

Conform grila

- CONCESIUNI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE

Contract de concesiune nr. 15/2013 Andronic Elena

204 mp

233 lei redev.anuală

- CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII

1) Cererea în echilibru cu oferta

2) Tendință ușoară de creștere în favoarea cererii

3) Rezultatul cercetării: creșterea ușoară prețurilor

4) Concesionabil

12. 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.

Cea mai buna utilizare se poate defini ca utilizarea cea mai profitabila a unei proprietati , posibila din punct de vedere fizic, permisiva din punct de vedere legal, fezabila financiar, justificata corespunzator si din care rezulata cea mai mare valoare a proprietatii supusa evaluarii-

Cea mai buna utilizare a terenurilor este legata de utilizarea

ce ar trebui data acestor terenuri prin constructiile ce s-ar putea realiza pe ele.

Utilizarea care maximizeaza valoarea unei proprietati in functie de rata de fructificare pe termen lung si riscul asociat este cea mai buna utilizare a terenului daca este utilizat pentru constructii.

13. EVALUARE.

STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE

- IVS 103 "Raportarea evaluării"

- MODUL DE ABORDARE A EVALUĂRII

12.1 Abordare prin cost

12.2 Abordare prin piață

12.3 Abordare prin capitalizarea veniturilor

12.3. Abordarea prin piață.

$$233 \quad / \quad 204,00 \quad = \quad 1,14$$

Grila datelor de piață - Comparația și ajustarea datelor de piață

Element de comparație	Subiect	Comp-1	Comp-2	Comp-3
Preț de concesionare/redevență anuală		1,14 lei/mp		
Ajustare pentru dreptul de proprietate transmis				
Preț ajustat		-	-	-
Ajustare pentru condiții de finanțare				
Preț ajustat		-	-	-
Ajustare pentru condiții de vânzare				
Preț ajustat		-	-	-
Ajustare pentru cheltuieli făcute după cumpărare				
Preț ajustat		-	-	-
Ajustare pentru condiții de piață				
Preț ajustat		-	-	-
Preț final de concesionare ajustat		1,14 lei/mp		

Proprietatea subiect care este învecinată cu celelalte proprietăți păstrează aceleași caracteristici și deci se înscrie cu același preț la nivelul anului 2014.

Rezultă:

695,00	*	1,14	=	794	lei/anual
794	*	25,00	=	19845	lei/teren

12.3. 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:

$$V = Vne/Rc \text{ unde:}$$

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.

Terenul se concesionează pe o perioada de 25 ani și redevența anuală este de 603 lei iar rata de capitalizare de 4%.

Valoarea terenului este calculată prin metoda capitalizării, deoarece în zonă nu sânt vânzări concludente pentru aplicarea metodei de piață.

Indicator	suprafata mp	chirie/ lei/mp/luna	nr.luni	valoare
VBP	695,00	0,095	12	792,30
Pierderi posibile	792,30	*	0,05	39,62
VBE	792,30	-	39,62	752,69
CH	752,69	*	0,15	112,90
VNE	752,69	-	112,90	639,78
Rata capital				4,00%
V-teren	639,78	/	0,04	15994,56

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

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 piață 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 cunosti-nta de caz ;

Mentionez ca in orice raport de evaluare prin care se concreti-

zeaza procesul de evaluare trebuie dată definiția valorii de piață, dacă scopul evaluării este estimarea acestui tip de evaluare.

13.2. Sursa de informare.

Agentia imobiliară Gospodaru
Cabinet notarial Munteanu
Contracte de concesiune în zonă.

14. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE.

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

- 1) Metoda prin piață este cea mai relevantă întrucât există suficiente concesiuni care indică prețul concesiunii.
- 2) Metoda capitalizării veniturilor indică o valoare a terenului apropiată de valoarea stabilită prin metoda prin piață.

Comisia de inventariere consideră că valoarea stabilită prin metoda prin piață este cea mai relevantă care stabilește valoarea terenului și redevența anuală.

Această valoare este de: **19845 lei.**

Redevența anuală este de: **794 lei.**

Lazăr	Anton	Tacu	Aurel
Udrescu	Dănuț	Podaru	Ionica
		Donciu	Gheorghe