

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr. 184
din 18.12.2014

Privind aprobarea concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 59 mp, situată pe str. Izvoarelor, lot 3, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, soților Drăgănuță Andrei și Raluca

Consiliul local al municipiului Adjud, întrunit în ședință ordinară;

- Având în vedere Expunerea de motive a Primarului municipiului Adjud privind aprobarea concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 59 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situată pe str. Izvoarelor, lot 3 soților Drăgănuță Andrei și Raluca, în vederea extinderii precum și Raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond locativ, Monitorizare Utilități Publice și Unități Subordonate;

- Luând act de avizul Comisiei de specialitate a Consiliului Local al municipiului Adjud pentru administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură;

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

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

- În conformitate cu prevederile Legii nr.213/1998 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 nr.215/2001 republicată, privind administrația publică locală cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate - Anexa nr.1 privind aprobarea concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 59 mp, situată pe str. Izvoarelor, lot 3, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, soților Drăgănuță Andrei și Raluca, în vederea extinderii.

Art.2. Se aprobă concesiunea prin încredințare directă a suprafeței de 59 mp, situată pe str. Izvoarelor, lot 3, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, soților Drăgănuță Andrei și Raluca, conform plan de amplasament și delimitare a imobilului –Anexa nr.2 și a Caietului de sarcini - Anexa nr.3, pentru care se va întocmi act adițional, anexă la contractul de concesiune nr.48/07.07.2008.

Art.4. Redevența concesiunii a fost stabilită în baza Raportului de evaluare- anexa nr.4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, și este de 3171 lei, ce se va achita în rate anuale în termen de 19 ani. Redevența concesiunii pentru suprafața de 59 mp este de 54 lei/mp. Valoarea anuală a redevenței este de 167 lei, sumă ce va fi actualizată cu coeficientul de inflație comunicat oficial de INS.

Art.5. Drepturile și obligațiile privind concesiunea terenului vor fi stabilite prin contractul de concesiune dintre părți.


Art.6. Prezentul teren nu face obiectul cererilor de retrocedare conform legilor reparatorii în vigoare.

Art.7. Se desemnează Primarul municipiului Adjud – ca prin aparatul de specialitate să asigure aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art.8. Prezenta hotărâre se va comunica tuturor persoanelor interesate de către Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond locativ, Monitorizare Utilități Publice și Unități Subordonate și va fi folosită în scopul obținerii documentațiilor specifice execuției lucrărilor aprobate la art.1 al prezentei hotărâri și publicității imobiliare.


PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Consilier local,
Munteanu George

The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official seal. The seal features the coat of arms of Romania in the center, surrounded by the text 'ROMANIA' at the top and 'CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL ADJUD' at the bottom.

CONTRASEMNEAZĂ,

Secretarul municipiului Adjud,
jr. Sibișan Andra Genoveva

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials and a surname.

**ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD**

Anexa nr. 1 la Hotărârea nr. 184
din 18.12.2014

STUDIU DE OPORTUNITATE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 59 mp, situată pe str. Izvoarelor, lot 3, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, soților Drăgănuță Andrei și Raluca

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

➤ Pagina de titlu

➤ Borderou

1. Prezentare generală
2. Necesitatea și oportunitatea concesionării
3. Investiții necesare
4. Nivelul minim al redevenței
5. Acordarea concesiunii
6. Durata concesiunii
7. Durata previzibilă pentru realizarea investițiilor în cadrul concesiunii

1. PREZENTARE GENERALA

Consiliul Local al municipiului Adjud concesionează terenul în suprafață de 59 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situată pe str. Izvoarelor, lot 3, în vederea extinderii, soților Drăgănuță Andrei și Raluca.

Terenul propus spre aprobare în ședința consiliului local, se concesionează pe o perioadă de 19 ani.

Forma de concesionare se va realiza în conformitate cu prevederile de prevederile art. 15, lit. e) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care prevede: “ Prin excepție de la prevederile de la art.13 alin (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fara licitație publică, cu plata redevenței stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen nelimitat, după caz, în următoarele situații : e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia “.

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA

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

-atragera la bugetul Consiliului Local al municipiului Adjud de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform redevenței prevăzute în contractul de concesionare;

-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, și realizarea construcției propuse pentru realizarea destinației propuse, se vor efectua pe cheltuiala concesionarului.

-Durata maximă pentru realizarea investițiilor precizate este de 12 luni de la emiterea autorizației de construcție.

-Contractul de concesionare va fi înregistrat de către concedent în registrele de publicitate imobiliară.

4. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

Redevența concesiunii a fost stabilită în baza Raportului de evaluare- anexa nr.4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, și este de 3171 lei, ce se va achita în rate anuale în termen de 19 ani. Redevența concesiunii pentru suprafața de 59 mp este de 54 lei/mp. Valoarea anuală a redevenței este de 167 lei, ce va fi actualizată cu coeficientul de inflație comunicat oficial de INS Vrancea.

Redevența se plătește semestrial -31 martie, respectiv 30 septembrie, începând cu data semnării contractului de concesiune.

Redevența obținută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul Consiliului Local al municipiului Adjud .

5. ACORDAREA CONCESIUNII

Modalitatea de acordare a concesiunii se face prin încredințare directă în conformitate cu prevederile art. 15, lit."e" din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

6. DURATA CONCESIUNII

Durata concesiunii este de 25 ani începând de la data semnării contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile art. 7 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare.

7. DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIILOR ÎN CADRUL CONCESIUNII

Durata maximă de realizare a investițiilor propuse în cadrul concesiunii se stabilește la 12 luni. În ofertă concesionarul poate prezenta graficul de execuție a investiției pe obiecte, etape, faze și punere în funcțiune. Acest grafic poate fi definitivat la contractare în funcție de prioritățile stabilite de concedent și va face parte integrantă din contractul de concesiune.

Presedinte de Sedinta
Munteanu George

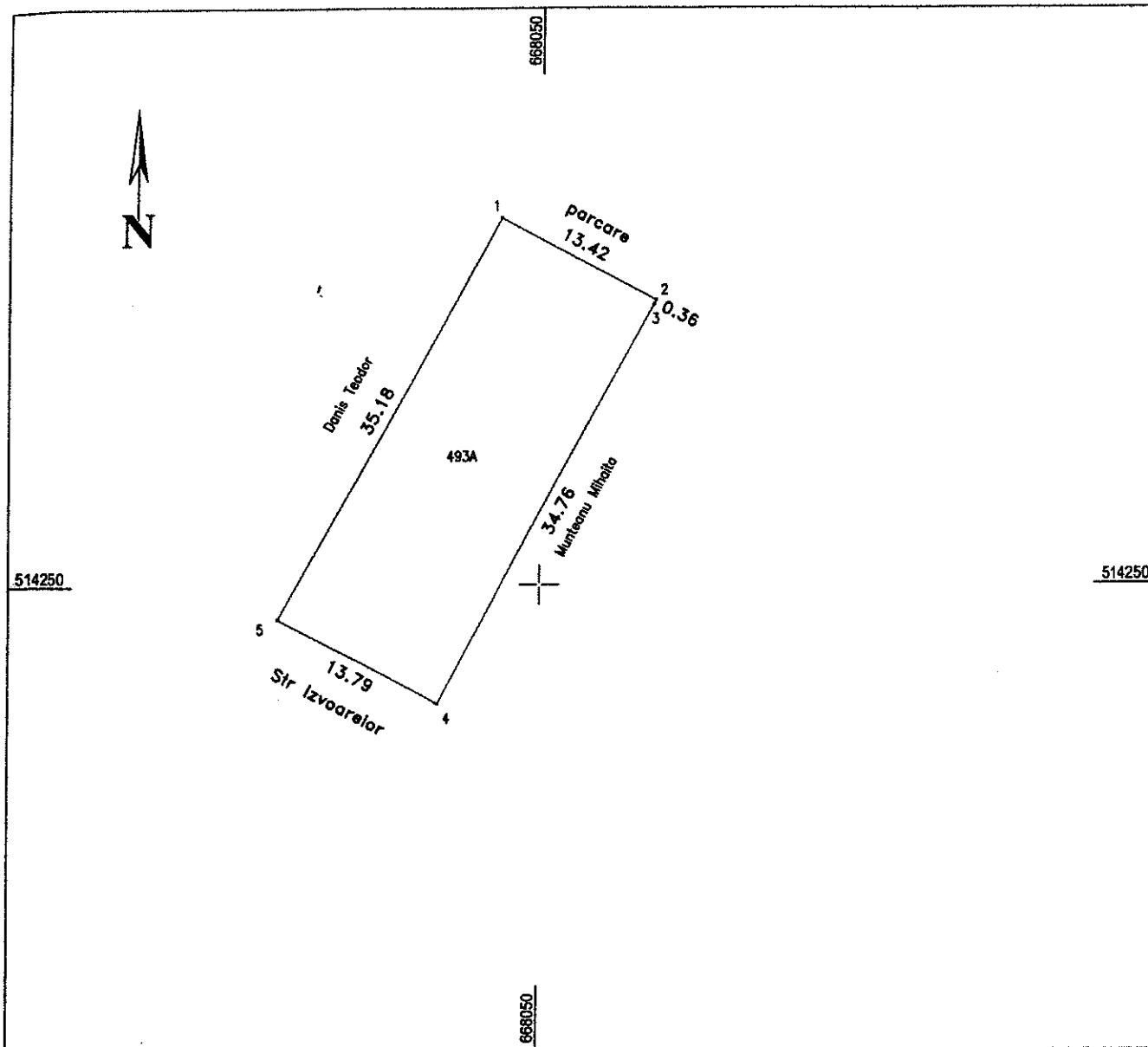


Contrasemneaza:
SECRETAR AL MUNICIPIULUI ADJUD
jr. Sibisan Andra Genoveva

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	479mp	Intravilan Mun Adjud, Str Izvoarelor nr3, T 74, P 493

Cartea Funciara nr.	UAT	Adjud
---------------------	-----	-------



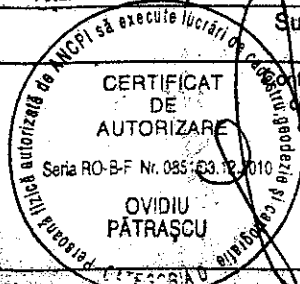
A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
493	Cc	478	Terenul este imprejmuit
			Proprietar Mun Adjud
			Concesionar Draganuta Andrei si Raluca
Total		478	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 478 mp
 Suprafata din act = 478 mp



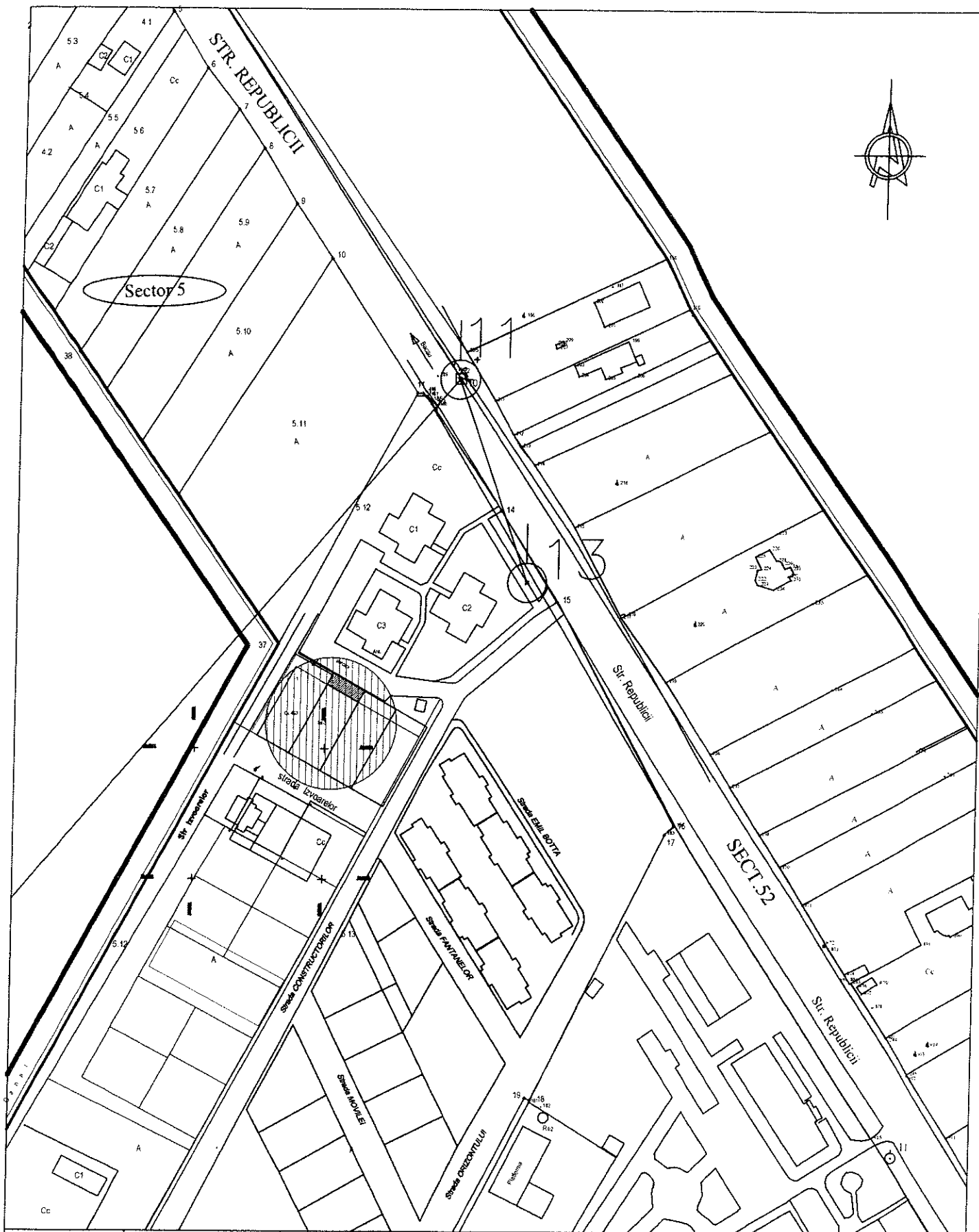
CERTIFICAT DE AUTORIZARE

OVIDIU PATRASCU

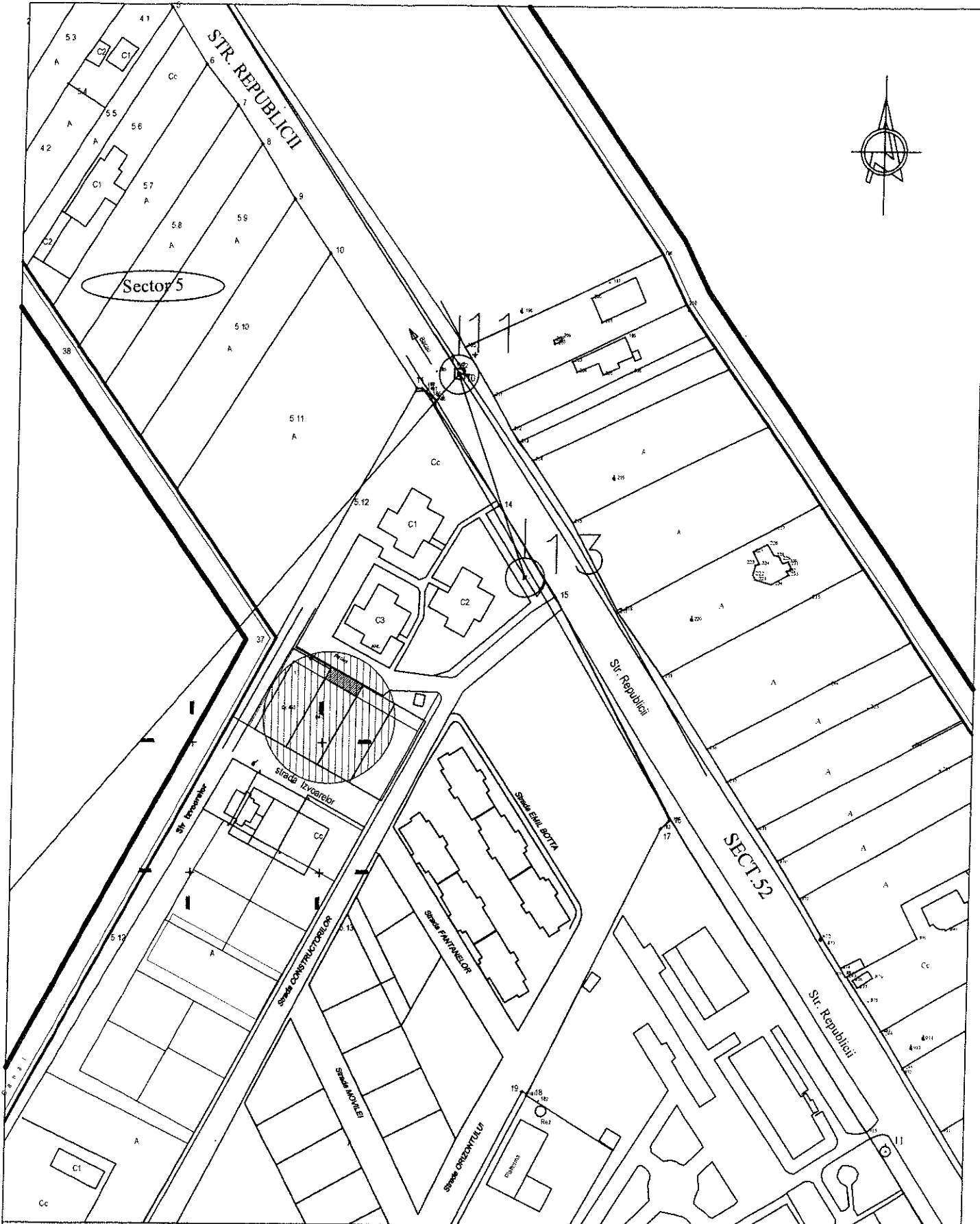
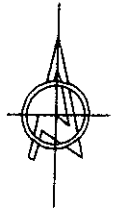
Executant:
Ovidiu Patrascu

Data: noiembrie 2014

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea nr.cadastral
 Inspector



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr.	data:
Primaria Adjud, jud. Vrancea Serviciul administrare patrimoniu public si privat, cadastru monitorizare utilitati publice				Concedent: Primaria municipiului Adjud -strada Stadionului nr.2 jud. Vrancea	
SPECIFICATIE Intocmit				Proiect nr Faza	
	ing. Ciula-Martis Alexandru	<i>[Signature]</i>	Scara: 1:2000	Concesionare prin incredintare directa teren S=58 mp Concesionar: Draganuta Andrei si Raluca Amplasament -Adjud, strada Izvoarelor lot 3, jud. Vrancea	
			Data: dec. 2014	Titlu planşa: -plan de amplasare in zona	
Desenat	ing. Ciula-Martis Alexandru	<i>[Signature]</i>		Planşa nr.1	



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr.	data:
Primaria Adjud. jud. Vrancea Serviciul administrare patrimoniu public si privat, cadastru monitorizare utilitati publice				Concedent: Primaria municipiului Adjud -strada Stadionului nr.2 jud. Vrancea	Proiect nr
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:2000	Concesionare prin incredintare directa teren S=58 mp Concesionar: Draganuta Andrei si Raluca Amplasament -Adjud, strada Izvoarelor lot 3, jud. Vrancea	Faza
Intocmit	ing. Ciula-Martis Alexandru		Data: dec. 2014	Titlu plansa: -plan de amplasare in zona	Plansa nr.1
Desenat	ing. Ciula-Martis Alexandru				

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD

Anexa nr. 3 la Hotărârea nr. 184
din 18.12.2014

CAIET DE SARCINI

La proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 59 mp, situată pe str. Izvoarelor, lot 3, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, soților Drăgănuță Andrei și Raluca

1. Obiectul concesiunii:

Terenul in suprafață de 59 mp se afla amplasat in intravilanul municipiului Adjud, str. Izvoarelor, lot 3. Suprafata sus mentionata reprezinta o diferenta de teren ca urmare a masuratorilor cadastrale.

Toate lucrările pe care concesionarul intenționează sa le facă in zona suprafeței de teren concesionate, si care fac obiectul unor acte de autoritate, se vor face dupa obtinerea prealabila a tuturor avizelor si aprobărilor legale de la cei in drept precum si a actelor de autoritate (Certificatul de urbanism si Autorizatie de construire) eliberate de Compartimentul arhitectura, urbanism si amenajare din cadrul Primăriei municipiului Adjud.

2. Durata concesiunii:

2.1 Terenul situat in intravilanul municipiului Adjud, str. Izvoarelor, lot 3 se concesionează prin incredintare directa pe o perioada de 19 de ani.

3. Caracteristicile investitiei.

3.1 La intocmirea proiectului pentru autorizatia de construire, se vor respecta toate condițiile impuse prin certificatul de urbanism, avize si prin prezentul caiet de sarcini.

3.2 Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția mediului inconjurător precum si a dreptului de proprietate asupra proprietăților invecinate.

3.3 Se pot prevedea soluții de asigurare a utilităților in care sens se vor obține aprobările legale de la cei in drept. Lucrările se suportă in totalitate de concesionar.

4. Elemente de pret.

5.1.1. La termenul de incetare a concesiunii, concesionarul are obligația de a preda către concesionar terenul liber de orice sarcini.

5.1.2. La expirarea termenului de incetare a concesiunii, între concedent și concesionar se va întocmi un proces verbal de predare-primire a terenului.

5.1.3. Eventualele materiale, obiecte și instalații ce nu sunt pentru uzul exclusiv al concesiunii sau alte bunuri ce se vor conveni între părți, se vor prelua de către concedent, pe baza de contract, la data expirării concesiunii.

5.2 Incetarea concesiunii prin rascumparare

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

5.2.2 Dacă părțile nu se înțeleg asupra pretului rascumparării, urmează a se adresa instanței de judecată sau arbitrare convenită conform contractului.

5.3 Incetarea contractului prin retragere

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

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

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

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

5.4 Incetarea concesiunii prin renunțare

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

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

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

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

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

6.CONTROLUL

În conformitate cu Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, controlul general al respectării de către concesionar a caietului de sarcini și a obligațiilor asumate prin Contractul de concesiune va fi asigurat de organele abilitate de lege.

7.SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel aparute intre partile contractante in cazul derularii contractului de concesiune sunt de competenta instantelor judecatoresti. Pentru solutionarea lor partile pot apela si la arbitraj.

8. DISPOZITII FINALE

8.1. Drepturile si indatoririle partilor se stabilesc prin contractul de concesiune.

8.2. Dupa concesionare, realizarea obiectivului de investitii se va face numai pe baza unui proiect legal, avizat si aprobat si a autorizatiei de construire emise de organele competente in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

8.3. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea si functionarea activitatii privesc pe concesionar.

8.4. Toate lucrarile privind racordarea la retelele si obtinerea acordului de la detinatorii acestora privesc pe concesionar.

8.5. Concesionarul este obligat de a asigura pe perioada concesionarii continuitatea activitatii in scopul careia a fost concesionat terenul

8.6. Concedentul are dreptul ca prin imputernicirii sai sa urmareasca mersul lucrarilor de constructii in vederea asigurarii calitatii si stabilitatii constructiei si incadrarea in termenele de punere in functiune stabilite prin contractul de concesiune.

Toate obligatiile reciproce se vor concretiza in contractul de concesiune.

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier Local,
Munteanu George**



RAPORT

de evaluare pentru Teren str. Izvoarelor lot 3.

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

Evaluarea a fost solicitata de Consiliul Local Adjud cu sediul in orasul Adjud jud. Vrancea, proprietar este Primaria orasului Adjud

1.2. Scopul evaluarii.

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

1.3. Identificarea imobilului evaluat.

Imobilul supus evaluarii este un teren liber pe strada Izvoarelor municipiului Adjud.

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

Terenul evaluat are suprafata de:

59,00 mp

Amplasamentul este situat in zona intravilana cu urmatoarele vecinatati:

N Parcare
V Daniş Teodor
S str. Izvoarelor.
E Lot 4

1.4. Ipoteze si conditii limitative.

Raportul de evaluare al proprietatii a fost elaborat in urmatoarele ipoteze:

- proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini deoarece nu s-a specificat altfel.
- fisa bunului mobil care face parte din documentatia cadastrala, cuprinde datele referitoare la dimensiuni si suprafete.
- se considera ca proprietatea este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator.
- se admite ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice
- toate autorizatiile si certificatele de functionare sint reinoite pentru oricare utilizare pe care se bazeaza estimarile valorii din cadrul raportului.
- utilizarea terenului corespunde cu granitele proprietatii si nu exista nici servitute in afara celor descrise in raport.

Acest raport a fost elaborat in urmatoarele conditii general limitative:

- orice estimare a valorilor din acest raport se aplica proprietatii considerate in intregime conform structurii prezentata in raport si orice diviziune in elemente sau drepturi pariale ar anula aceasta evaluare.
- imobilul a fost inspectat vizual de catre comisia de evaluare constituita prin decizia primarului nr.310 din 03.12.2009.
- previziunile sau exprimarile de exploatare continute in raport sint bazate pe conditiile actuale ale pietii, aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile viitoare.

1.5. Definirea valorii si data estimarii.

Datorita faptului ca imobilul este evaluat pentru a stabili valoarea de piata la un moment dat, tipul de valoare adecvat " valoare de piata" este stabilit in conditiile definitiei IVS 103 "Raportarea evaluarii" .

Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata la data evaluarii intre un cumparator deschis si un vinzator hotarit intr-o tranzactie cu pret determinat abiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare , in care partite implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constringere.

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

Inspectia si data estimarii s-a facut la data de 09.12.2013.

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

Prezentarea detaliata si deteminarea valorilor tehnice de calculatie actualizate este facuta in capitolul -metode de evaluare-

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

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este identificata juridic cu urmatoarele acte:

- a) Balanta de verificare si situatia mijloacelor fixe din evidenta contabila a Primariei Adjud.
- b) Contracte de inchiriere sau de concesiune.

2.2. Informatii despre zona.

Echilibrul cerere-oferata :

- a)piata in stagnare
- b)cerere potentiala: in stagnare.
- c)oferta potentiala : competitiva

Amplasamentul se situeaza in zona C de seismicitate asimilata gradului VII-VIII.

Evolutionismul nu are cunostinte de existenta unor factori nocivi semnificativi care poluizeaza mediul, atmosfera , apele de suprafata sau subterane.

CAPITOLUL Iii - ANALIZA DATELOR

3.1. Cea mai buna utilizare.

Cea mai buna utilizare este un concept de piata.

Aplicind acest concept se poate identifica utilizarea cea mai profitabila a proprietatii.

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 rezulta 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.

3.2. Modul de abordare a valorii.

In procesul de evaluare sint cunoscute trei metode de abordare a valorii:

- a) abordare prin cost
- b) abordare prin comparatia vinzarilor
- e) abordare prin capitalizarea veniturilor

3.3. Abordarea prin cost.

Avind in vedere ca amplasamentul este situat in zona C, la periferia municipiului Adjud pentru care cabinet notarial Munteanu apreciaza 24 euro/mp, iar la agentia imobiliara Gospodaru , pretul pentru zona C este intre 20-25 EURO, comisia ia in calcul pretul de de 25 EURO adica limita superioara a intervalului de definitie, deoarece in zona exista facilitati si acces la toate utilitatile publice.

Pretul se inscrie grilei de mai jos:

Grila pret terenuri/2014

zona A	35-40	EUR	zona B	25-30	EUR/mp
zona C	20-25	EUR	zona D	15-20	EUR/mp
zona A	categ. V			5	EUR/mp
Intravilan inundabil					EUR/mp
CCH, Costache Negri				2-3	EUR/mp
Grila Preturi Terenuri ocupate de Constructii/2014					
zona A	35-40	EUR	zona B	25-30	EUR/mp

zona C	20-25	EUR	zona D	15-20	EUR/mp
zona A	categ. V			5	EUR/mp
Intravilan inundabil					EUR/mp
CCH, Costache Negri				2-3	EUR/mp

Rezulta urmatoarele preturi pentru teren:

La data raportului : 1 EUR = 4,4551 LEI

Valoarea in functie de cost se calculeaza cu formula:

S	X	P	=	V	
59	X	25	=	1475,00	EURO.

Conform grilei de mai sus valoarea terenului este:

1475,00 X 4,4419 = 6552 LEI.

3.4. Abordarea prin metoda capitalizarii veniturilor.

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

Rc = Rata de capitalizare

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

Considerind ca terenul se concesioneaza pe o perioada de 25 ani si ca redeventa lunara este de 0,46 lei iar rata de capitalizare de 4% rezulta:

Indicator	suprafata	redeventa lei/mp/luna	VBE = VBP - 5%	
			nr.luni	valoare
VBP	59	0,46	12,00	326
Pierderi posibile	326	X	0,05	16
VBE	326	-	16	309
CH	309	X	0,15	46
VNE	309	-	46	263
Rata capital				0,04
Valoare cladire	263	/	0,04	6575

unde:

VBP = Venit brut posibil

Pierderi = Neplata sau plata cu intirziere

VBE = Venit brut efectiv

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

VNE = Venit net din exploatare

3.5. Abordarea prin piață.

În zonă există următoarele concesiuni:

Concesiune pt. lot 4 cu contract nr.48/2008	420 mp	901 lei/an
901 /	420	2,15 lei/mp
Concesiune pt Daniș cu contract nr.8/2013	177 mp	825 lei/an
825 /	177	4,66 lei/an

Suprafața de 59 mp este o extindere a suprafeței de 420 mp, conesionată cu contractul de concesiune nr. Din

Comparabile	A	B	
Preț per/mp	2,15	4,66	

VNE	901	825	
-----	-----	-----	--



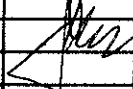

Preț teren subiect 59*2,15 = 126,85 lei/an.
 126,85 * 25 = 3171,25 lei.

Rezultatele evaluării, concilierea rezultatelor.

Din concilierea celor trei metode de evaluare și ținând cont că terenul subiect este o extindere la suprafața de 420 mp concesionată prin contractul nr.48/2008 metoda de piață este decisivă pentru stabilirea valorii suprafeței subiect și care este de: 3171 lei.
 stabilita de metoda capitalizării veniturilor și este de:

data raport: 10.12.2014

COMISIA:

Lazar	Anton		Tacu	Aurel	
Udrescu	Danut		Podaru	Ionica	
			Donciu	Gheorghe	