

ROMANIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr. 47
din 30 mai 2013

Privind aprobarea concesiunii prin licitație publică, a spațiului în suprafață de 126,40 mp, situat în incinta fostului magazin sătesc, din satul Adjudu-Vechi, imobil ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud

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 spațiului în suprafață de 126,40 mp, situat în incinta fostului magazin sătesc, din satul Adjudu-Vechi, imobil ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud;
- Ținând seama de Raportul de specialitate al Compartimentului Administrarea Patrimoniului Public și Privat 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 art.6 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrație 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;
- În temeiul prevederilor art. 861 alin.(3), art.871 - 873, din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil 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 pentru concesiunea prin licitație publică, a spațiului în suprafață de 126,40 mp, situat în incinta fostului magazin sătesc, din satul Adjudu-Vechi, ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud, – anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă concesionarea prin licitație publică, a spațiului în suprafață de 126,40 mp, situat în incinta fostului magazin sătesc, din satul Adjudu- Vechi, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, 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 spațiul prevăzut în prezenta hotărâre este de 25 ani.

Art. 4. Redevența concesiunii a fost stabilită prin Raportul de evaluare - anexa nr. 4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, aceasta fiind de 455,77 lei/mp, rezultând o valoare totală de 57.609,82 lei. Suma rezultată se va achitată în termen de 25 de ani, redevența anuală este de 2.304 lei, sumă ce va fi actualizată cu coeficientul de inflație comunicat oficial de INS.

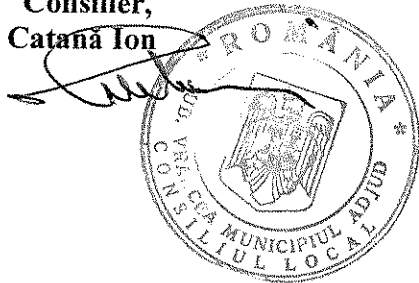
Art. 5. Spațiul prevăzut în prezenta hotărâre nu face obiectul cererilor de restituire în natură..

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 și va fi folosită în scopul obținerii documentațiilor specifice execuției lucrărilor aprobate la art.2 al prezentei hotărâri și publicității imobiliare de către Compartimentul Administrare patrimoniu public și privat.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Consilier,
Cătălina Ion



CONTRASEMNEAZĂ

Secretar,
Sibișan Andra Genoveva

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

Anexa nr.1 la
Hotărârea nr. 47 /2013

STUDIU DE OPORTUNITATE

**PENTRU CONCESIONAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A
SPAȚIULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 126,40 MP SITUAT ÎN INCINTA
FOSTULUI MAGAZIN SĂTESC DIN SATUL ADJUDU-VECHI IMOBIL
CE APARTINE DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI ADJUD**

BORDEROU

STUDIU DE OPORTUNITATE

PENTRU CONCESIONAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A SPAȚIULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 126,40 MP SITUAT ÎN INCINTA FOSTULUI MAGAZIN SĂTESC DIN SATUL ADJUDU-VECHI IMOBIL CE APARTINE DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI ADJUD

A. PIESE SCRISE

- Pagina de titlu
- Borderou

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

1. PREZENTARE GENERALA

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

Consiliul Local al municipiului Adjud concesionează spațiul în suprafață de 126,40 mp, situat în incinta fostului magazin sătesc, din satul Adjudu-Vechi, ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud.

Spațiul se concesionează pentru amenajarea unui spațiu comercial, perioada propusă de concesionare fiind de 25 ani, având în vedere volumul investițiilor necesare și durata de amortizare a acestora.

Forma de concesionare se va realiza în conformitate cu prevederile 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 prevăzute 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 maximă 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 convenită concedentului, Consiliul Local al municipiului Adjud este exprimată în suma de 2304 lei/an (sumă ce se va corela cu rata anuală a 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 în conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 este de licitația care se desfășoară după regula „cel mai mare preț din ofertă”.

6. DURATA CONCESIUNII

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

7. DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIILOR ÎN CADRUL CONCESIUNII

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

PREȘEDINTE,
Consilier Local
Catană Ion

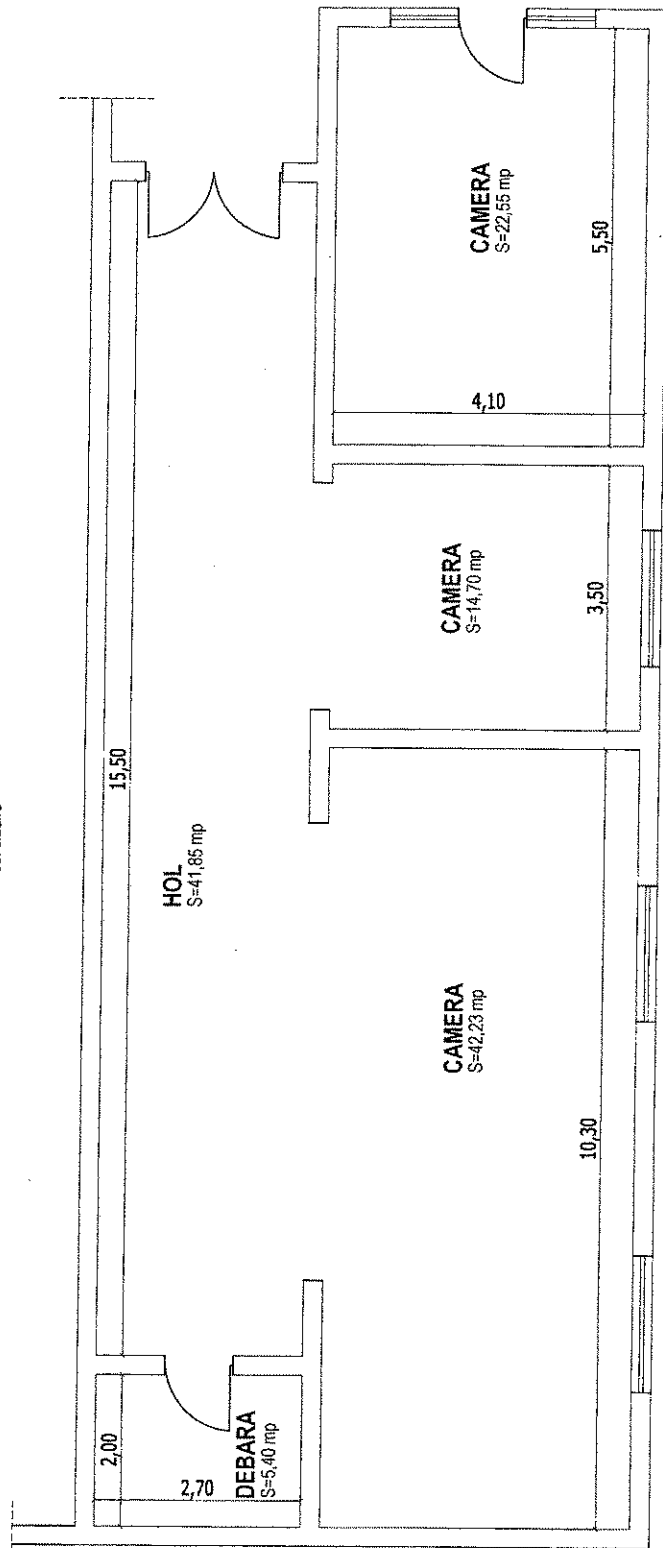


Contrasemnează:

) SECRETAR AL MUNCIPULUI ADJUD
Sibișan Andra Genoveva

Întocmit,
Ec .Sandu Elena

-drum national DN11A



-drum satesc

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:	Concesionare spatiu in suprafata de S=126,6 mp	Faza
Intocmit	ing. Ciula-Martis Alexandru	<i>[Signature]</i>	1:100	Amplasament -Adjud, satul Adjudu Vechi-cladire fost magazin satesc jud. Vrancea	
Desenat	ing. Ciula-Martis Alexandru	<i>[Signature]</i>	Data:	Titlu plansa:	Plansa nr.2
			apr.2013	-releveu spatiu comercial	



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEM NATURA	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	SEM NATURA	Scara:	Concesionare spatiu in suprafata de S=126,6 mp Amplasament -Adjud, satul Adjudu Vechi-cladire fost magazin satesc jud. Vrancea	Faza
Intocmit	ing. Ciula-Martis Alexandru	<i>[Signature]</i>	1:2000		
Desenat	ing. Ciula-Martis Alexandru	<i>[Signature]</i>	Data: apr. 2013	Titlu plansa: -plan de amplasare in zona	Plansa nr. 1

ROMANIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

CAIET DE SARCINI

Pentru concesionarea prin licitație publică a spațiului în suprafață de 126,40 mp situat în incinta fostului magazin sătesc din Adjudu- Vechi, imobil ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud

1.Obiectul concesiunii:

Spațiul în suprafață de 126,40 mp se află situat în intravilanul municipiului Adjud, sat. Adjudu-Vechi, incinta fostului magazin sătesc

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 Spațiul 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 Spațiul situat în intravilanul municipiului Adjud, sat. Adjudu-Vechi, se concesionează pe durată de 25 de ani.

3.Characteristicile investiției.

3.1 La întocmirea proiectului pentru autorizația de construire, se vor respecta toate condițiile impuse prin certificatul de urbanism, avize 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.

4.1. Prețul minim al concesiunii pentru spațiul de la care pornește licitația în suprafață de 126,40 mp este de 455,77 lei /mp, rezultând o valoare totală de 57.609,82 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 plata se vor stabili prin Contractul de concesiune.

5.Încetarea concesiunii.

5.1 Încetarea concesiunii prin expirarea duratei

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

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

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

5.2 Încetarea concesiunii prin răscumpărare

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

5.2.2 Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării, urmează să se adreseze instanței de judecată sau 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 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 prezența 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 că 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 LITIGIILOR

Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cazul derulării contractului de concesiune sunt de competența instanțelor judecătorești. Pentru soluționarea lor părțile pot apela și la arbitraj.

8. DISPOZITII FINALE

- 8.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.
- 8.2. După concesiune, 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 concesiunii continuitatea activității în scopul căreia a fost concesiionat 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 concesiune.
- 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

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ,
Consilier Local,
Catană Ion

Întocmit,
Ec. Sandu Elena



Primaria Adjjud

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

RAPORT

de evaluare pentru cladire COOP Adjjudu Vechi

CAPITOLUL I. PREMISELE EVALUARII.

1.1. Identificarea clientului si a proprietarului imobilului evaluat.

Evaluarea a fost solicitata de Consiliul Local Adjjud cu sediul in orasul Adjjud jud.Vrancea, proprietar este Primaria orasului Adjjud, iar imobilul se afla in satul apartinator Adjjudu Vechi.

1.2. Scopul evaluarii.

Prezenta evaluare are ca scop stabilirea valorii de piata in vederea vinzarii si este efectuata de comisia de evaluare stabilita conform deciziei 3410/03.2009.

1.3. Identificarea imobilului evaluat

Cladirea a fost construita in anul 1955.

Proprietatea se afla in domeniul privat al Primariei Adjjud si se identifica ca fiind cladirea fostului magazin COOP, cu urmatoarele coordonate:

Tarla T20, Parcela P-398 nr.cadastral 3411/2N.

Amplasamentul este situat in zona intravilana a satului apartinator Adjjudu Vechi si este construita in anul 1955 fiind amortizata integral.

Constructia este activul cu denumirea " Cladire fost sediu Consiliu Popular Adjjudu Vechi cu valoare de inregistrare in contabilitate de: 113.409,45 lei.

Activul este o cladire cu parter in incinta fostului magazin COOP compartimentata in trei incaperi si o magazie.

Starea generala a cladirii este foarte proasta, comisia de evaluare considera ca gradul de degradare fizica este de 75% si neadecvata functional.

Peretii sint alcatuiti din caramida si acoperisul din tabla.

Nu au avut loc reparatii, geamurile din sticla sint sparte si au grilaje.

Utilitati: posibilitati de bransare la instalatia electrica si de apa curenta.

1.4. Ipoteze si conditii limitative

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

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

Acest raport a fost elaborat in urmatoarele conditii general limitative:

- a) orice estimare a valorilor din acest raport se aplica proprietatii considerata in intregime conform structurii prezentata in raport si orice diviziune in elemente sau drepturi parțiale ar anula aceasta evaluare.
- b) imobilul a fost inspectat vizual de catre comisia de evaluare.
- c) 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 obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare , in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constringere.

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

Inspectia si data estimarii s-a facut la data de 15.04.2013.

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 fiind in domeniul privat:

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este identificata juridic cu urmatoarele acte:

- Balanta de verificare si situatia mijloacelor fixe din evidenta contabila a Primariei Adjud.

- Anexa - pozitia 200 la HG nr.908 din 06.09.2002.

-Contracte de inchiriere sau de concesiune.

2.2. Informatii despre zona.

Proprietatea analizata se afla in zona centrala a satului apartinator Adjudu-Vechi.

Echilibrul cerere-oferata :

a) piata in stagnare

b) cerere potentiala: in stagnare.

c) oferta potentiala : competitiva

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

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

2.3. Informatii despre ampasament.

Amplasamentul este situat in zona intraviana cu urmatoarele vecinatati:

strada comunala Adjudu Vechi

proprietati particulare

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 rezulata cea mai mare valoare a proprietatii supusa evaluarii-

definitie data conform Standardelor Grupului European al Evaluatorilor de Active (TEGOVA)

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
- c) abordare prin capitalizarea veniturilor

In procesul de evaluare se vor folosi metodele costurilor de inlocuire si capitalizarii veniturilor, dat fiind ca metoda comparatiei este impracticabila deoarece in zona nu sint cladiri coparabile cu cea evaluata.

3.3. Abordarea prin cost.

3.3.1. Valoarea cladirii

Comisia de evaluare a inspectat cladirea a constatat o deterioarare sub aspect functional de circa 75%.

Se prezinta mai jos grila de preturi in care se cuprind si preturi pentru terenuri si constructii in zona satului apartinator Adjudu-Vechi.

Grila Preturi Terenuri/2012					
zona A	35-40	EUR	zona B	25-30	EUR/mp
zona C	20-25	EUR	zona D	15-20	EUR/mp
zona A	categ. V			5	EUR/mp
Intravilan inundabil				1	EUR/mp
CCH, Costache Negri				2-3	EUR/mp
Teren zona Adjudu V				8-10	EUR/mp
Teren zona Burcioaia				5-6	EUR/mp
Teren zona Siscani				6-8	EUR/mp
Grila Preturi Constructii/2012					
zona centrala		EUR	400		EUR/mp
zona periferica		EUR	350		EUR/mp
sat apartinator Adjudu V		EUR	200-300		EUR/mp
sat apartinator Siscani		EUR	200-300		EUR/mp
sat apartinator Burcioaia		EUR	200-300		EUR/mp
Grila preturi terenuri extravilan					
Terenuri la E 85	2500				EUR/ha
Teren la DN 11 A (Onesti)	2000				EUR/ha
Teren arabil	1000				EUR/ha
Teren zona Adjudu V	1500				EUR/ha
Teren zona Burcioaia	1500				EUR/ha
Teren zona Siscani	1500				EUR/ha

Conform grilei de preturi pentru constructii si teren actualizata in anul 2012 alcatuita cu sprijinul agentiei imobiliare Gospodaru, dar si cu consultarea cabinetului notarial Munteanu legat de tranzactionarea unor valori imobiliare comisia de evaluare a evaluat urmatorul algoritm de calcul:

Considerind ca la data evaluarii in anul 2013 gradul de depreciere fizica dar si functionala era de de 75 % valoarea deprecierei plecind de la valoarea contabila de 113.409,45 rezulta:

$$113.409,45 * 0,75 = 85.057,09 \text{ LEI}$$

1 EURO la data de 15.04.2013 = 4,3806

Valoare in euro pentru valoarea deprecierei:

$$85.057,09 / 4,34 = 19.598,41 \text{ EURO}$$

Conform grilei preturilor cerute la piata pentru zona evaluata, pentru o cladire noua cu caracteristici de arhitectura si functionala comparabila cu cea veche este intre 200-300 EURO.

Pentru suprafata evaluata de 126,40 mp si apreciind ca pretul mediu este de 250 EURO rezulta valoarea de:

$$250 * 126,40 = 31.600,00 \text{ EURO}$$

Valoarea imobilului = Cost conform grila - depreciere fizica

Valoarea actuala a imobilului este de :

$$31.600,00 - 19.598,41 = 12.001,59 \text{ EURO}$$

Valoarea terenului conform grilei, centru sat apartinator Adjudu Vechi este de:

$$126,4 \text{ mp} \times 10 \text{ EURO} = 1264 \text{ EURO}$$

$$1264 \text{ EURO} * 4,3428 = 5489,30 \text{ LEI}$$

3.3.3. Abordarea prin capitalizarea 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:

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

V = Valoare imobil

Vne=Venit net din capitalizare

Rc = Rata de capitalizare

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

Considerind ca terenul se concesioneaza si ca redeventa lunara/mp este de 0,5 euro iar rata de capitalizare de 5% rezulta:

$$VBE = VBP - 5\%$$

$$CH = VBE * 15\%$$

$$VNE = VBE - CH$$

Indicator	suprafata	redeventa/ luna/mp/euro	nr.luni	valoare 1 an
VBP	126,4	0,5	12	758,40
Pierderi posibile	758,4	*	0,05	37,92
VBE	758,4	-	37,92	720,48
CH	720,48	*	0,15	108,07

VNE	720,48	-	108,072	612,41
Rata capital				0,05
Valoare cladire	612,41	/	0,05	12.248,16

unde:

VBP = Venit brut posibil

Pierderi = din neplata sau plata cu intirziere

VBE = Venit brut efectiv

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

VNE = Venit net din exploatare

3.3.4. Rezultatele evaluarii,concilierea rezultatelor.

Din concilierea celor doua metode de evaluare tinind cont ca metoda costurilor este mai realista deoarece evaluarea s-a facut pentru vinzare comisia considera ca valoarea constructiei este de:

				12.001,59
Curs EURO la 15.04.2013=	4,3428	LEI.		EURO.
Rezulta o valoare in lei de=	12.001,59	x	4,3428	52120,52
				LEI.
Valoarea teren + cladire	=	52120,52	+	5.489,30
				57609,82
				LEI.

data raport: 20.05.2013

Comisia:

Lazar

Anton

Tacu

Aurel

Udrescu

Danut

Podaru

Ionica

Donciu

Gheorghe