

JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr. 108
din 26 septembrie 2013

Privind aprobarea concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 140 mp teren aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situat în strada Izvoarelor, domnului Avel Neculai, pentru construire anexă gospodărească.

Consiliul local al municipiului Adjud, întrunit în ședință ordinară;

-Avind în vedere Expunerea de motive a Primarului municipiului Adjud privind aprobarea concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 140 mp teren aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situat în strada Izvoarelor, domnului Avel Neculai, pentru construire anexă gospodărească, precum și Raportul de specialitate al Serviciului Administrarea domeniului public și privat, cadastru și monitorizare utilități publice;

-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;

-Conform art.6 din Legea nr.52/2003, cu modificările și completările ulterioare privind transparența decizională în administrație;

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

-În conformitate cu prevederile Legii nr.213 din 17 noiembrie 1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind bunurile proprietate publică;

-În baza prevederilor Ordonanței de urgență nr.54/2006, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare și cele ale Hotărârii de Guvern nr.168/2007, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;

-În temeiul prevederilor art.36 alin(2) lit.c, alin(5) lit.b, art.45 al.(3), art.47, art.48 și art.117 lit(a) din Legea nr.215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate pentru concesiunea prin încredințare directă a suprafeței de 140 mp teren aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situat în strada Izvoarelor, conform Anexei nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre. Scopul concesiunii este utilizarea cât mai eficientă a terenului proprietate privată aflat în administrarea Consiliului Local al Municipiului Adjud, precum și realizarea unei anexe gospodărești.

Art.2. Se aprobă concesiunea prin încredințare directă a suprafeței de 140 mp teren aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situat în strada Izvoarelor conform schițelor – Anexa nr.2 și a Caietului de sarcini - Anexa nr.3, domnului Avel Neculai.

Art.3. Redevența concesiunii a fost stabilită în baza Raportului de evaluare - anexa nr.4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, și este de 15685,69 lei, ce se va achita în rate anuale în termen de 25 ani. Redevența concesiunii pentru suprafața de 140 mp este de 112,04 lei/mp. Valoarea anuală a redevenței este de 627,42 lei, ce va fi actualizată cu coeficientul de inflație comunicat oficial de INS.

Concesionarea terenului ce aparține domeniului public al municipiului Adjud se va face cu respectarea prevederilor din caietul de sarcini – anexa 3 a prezentei hotărâri. Termenul de concesionare este de 25 de ani.

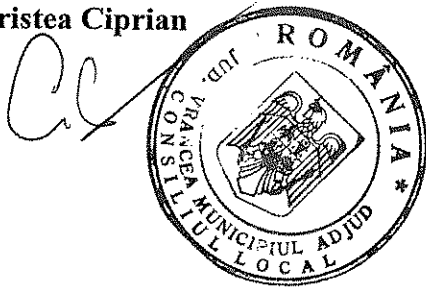
Art.4. Drepturile si obligațiile privind concesionarea terenului vor fi stabilite prin contractul de concesiune dintre părți.

Art.5. Prezentul teren nu face obiectul cererilor de retrocedare conform legilor reparatorii in vigoare.

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 patrimoniu public și privat, cadastru si monitorizare utilități publice Si 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,
Cristea Ciprian



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul municipiului Adjud,
jr. Sibîsan Andra Genoveva

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Sibîsan Andra Genoveva', written 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' at the bottom. In the middle of the seal, it reads 'MUNICIPIUL ADJUD'.

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD

Anexa nr. 1 la Hotărârea nr. 108
din data de 26.septembrie 2013

STUDIU DE OPORTUNITATE

Pentru concesiunea prin încredințare directă a suprafeței de 140 mp teren aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situat în strada Izvoarelor, domnului Avel Neculai, pentru construire anexă gospodărească.

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

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 terenul în suprafață de 140 mp situat pe str. Izvoarelor, care figurează ca fiind proprietate privată a municipiului Adjud.

Terenul se concesionează pentru construirea unei anexe gospodărești, perioada propusă de concesionare fiind de 25 ani.

Forma de concesionare se va realiza în conformitate cu prevederile art. 15, lit.e din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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 concesiunii a fost stabilită în baza Raportului de evaluare- anexa nr.4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, și este de 15685,69 lei, ce se va achita în rate anuale în termen de 25 ani. Redevența concesiunii pentru suprafața de 140 mp este de 112,04 lei/mp. Valoarea anuală a redevenței este de 627,42 lei, ce va fi actualizată cu coeficientul de inflație comunicat oficial de INS București.

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 prevederile art. 15, lit.e din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, 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.

7. DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIILOR ÎN CADRUL CONCESIUNII

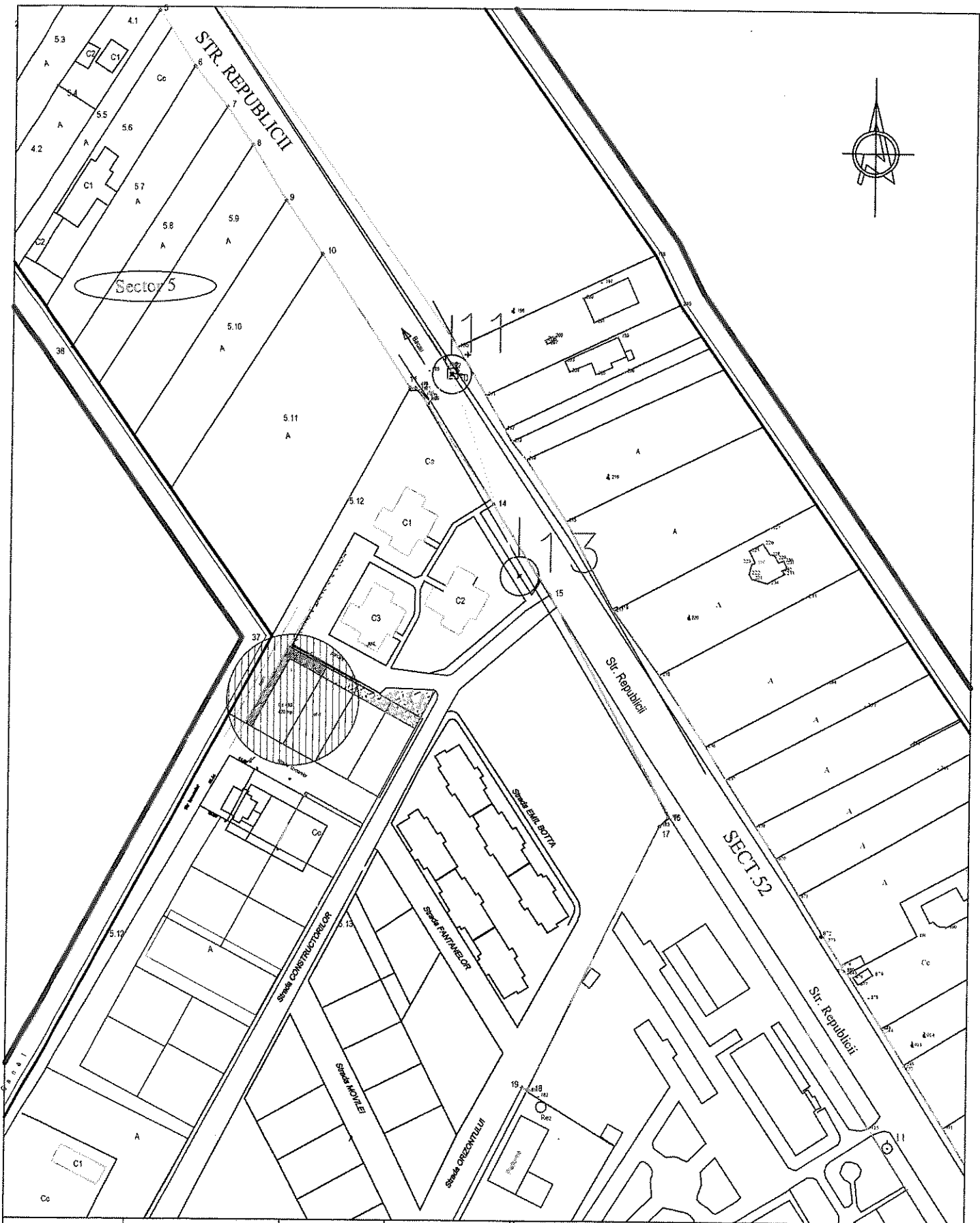
Durata maximă de realizare a investițiilor propuse în cadrul concesiunii se stabilește la _____ luni. În ofertă concesionarul poate prezenta graficul de execuție a investiției pe obiecte, etape, faze și punere în funcțiune. Acest grafic poate fi definitivat la contractare în funcție de prioritățile stabilite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

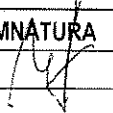

PREȘEDINTE,
Consilier local
Cristea Ciprian

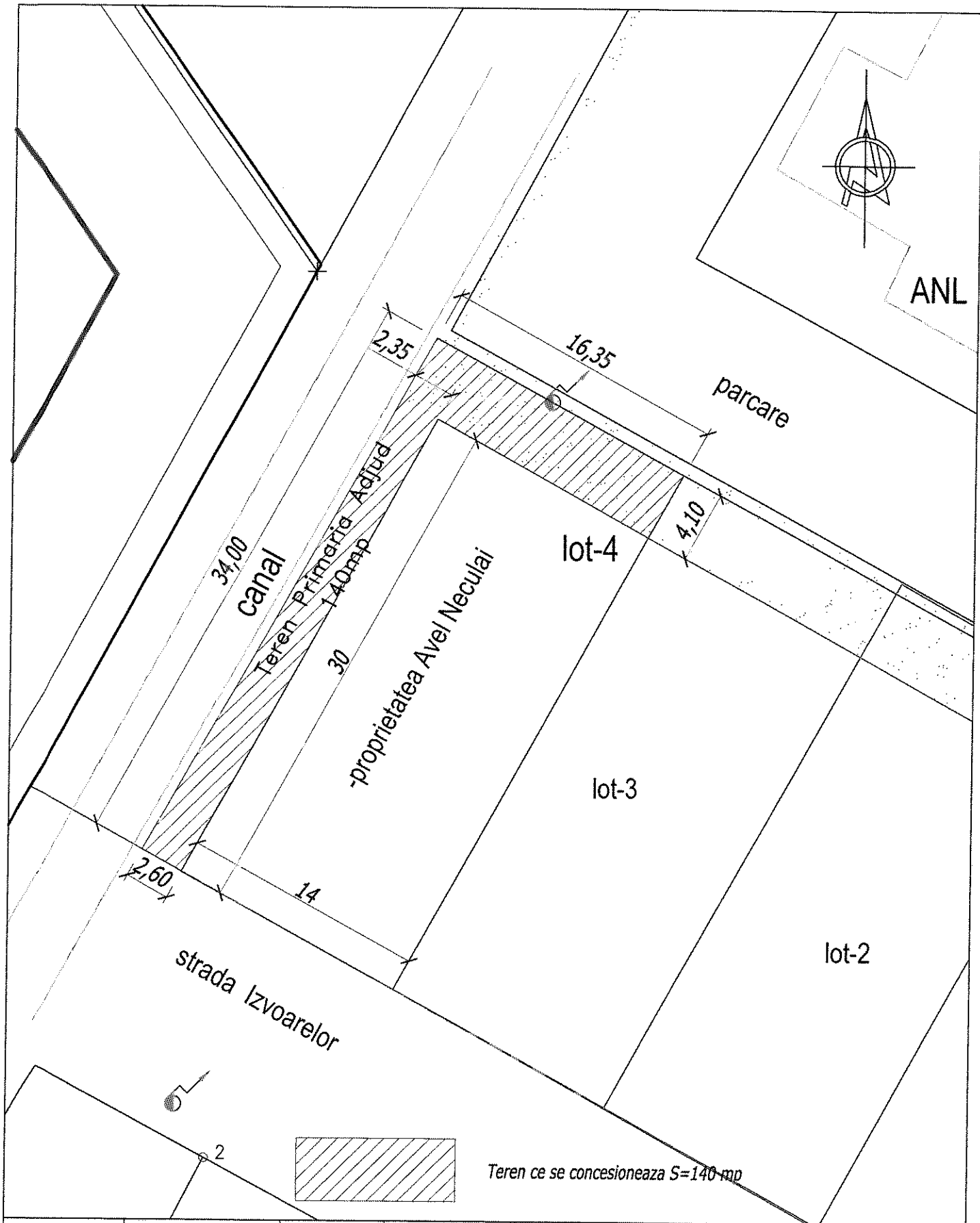


Contrasemnează:
SECRETAR AL MUNICIPIULUI ADJUD,
jr. Sibîșan Andra Genoveva

Întocmit,
ing. Udrescu Danut



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNAURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr.	data:
Primaria Adjud, jud. Vrancea Serviciul administrare patrimoniu public si privat, cadastru monitorizare utilitati publice				Concedent: Primaria municipiului Adjud -strada Stadionului nr.2 jud. Vrancea	Proiect nr
SPECIFICATIE Intocmit	ing. Ciula-Martis Alexandru	SEMNATURA 	Scara: 1:2000	Concesionare teren S=140 mp Concesionar: Avel Neculai Amplasament -Adjud, strada Izvoarelor lot 4, jud. Vrancea	Faza
Desenat	ing. Ciula-Martis Alexandru	SEMNATURA 	Data: sept. 2013	Titlu plansa: -plan de amplasare in zona	Plansa nr.1



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNTURA	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	SEMNTURA	Scara:	Concesionare teren S=140 mp Concesionar: Avel Neculai Amplasament -Adjud, strada Izvoarelor lot 4, jud. Vrancea	Faza
Intocmit	ing. Ciula-Martis Alexandru		1:300	Titlu plansa:	Plansa nr.2
Desenat	ing. Ciula-Martis Alexandru		Data: sept. 2013	-plan de situatie	

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD

ANEXA nr.3
la HCL nr. 108 din 26 septembrie 2013

CAIET DE SARCINI

Privind aprobarea concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 140 mp teren aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situat în strada Izvoarelor, domnului Avel Neculai, pentru construire anexă gospodărească.

1. Obiectul concesiunii:

Terenul în suprafață de 140 mp se află amplasat în intravilanul municipiului Adjud, strada Izvoarelor.

Toate lucrările pe care concesionarul intenționează să le facă în zona suprafeței de teren concesionate, și care fac obiectul unor acte de autoritate, 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 Compartimentul arhitectură, urbanism și amenajare din cadrul Primăriei municipiului Adjud.

Terenul sus menționat aparține domeniului privat al municipiului Adjud.

2. Durata concesiunii:

2.1 Terenul situat în intravilanul municipiului Adjud strada Izvoarelor, se concesionează pe o perioadă de 25 ani.

3. Caracteristicile investiției.

3.1 La întocmirea proiectului pentru autorizația de construire, se vor respecta toate condițiile impuse prin certificatul de urbanism, avize și 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 utilităților în care sens se vor obține aprobările legale de la cei în drept. Lucrările se suportă în totalitate de concesionar.

4. Elemente de pret.

4.1. Redevența concesiunii a fost stabilită în baza Raportului de evaluare- anexa nr.4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, și este de 15685,69 lei, ce se va achita în rate anuale în termen de 25 ani. Redevența concesiunii pentru suprafața de 140 mp este de 112,04 lei/mp. Valoarea anuală a redevenței este de 627,42 lei, ce va fi actualizată cu coeficientul de inflație comunicat oficial de INS București.

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

4.2. Modul de achitare, prețul concesiunii cat si 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 concedent terenul libere de orice sarcini.

5.1.2. La expirarea termenului de încetarea 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 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 respecta 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 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 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

În conformitate cu Legea 15/1990 controlul general al respectării de către concesionar a caietului de sarcini și a obligațiilor asumate prin Contractul de concesiune va fi asigurat de organele abilitate de lege.

7.SOLUTIONAREA LITIGIILOR

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

8.DISPOZITII FINALE

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

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

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

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

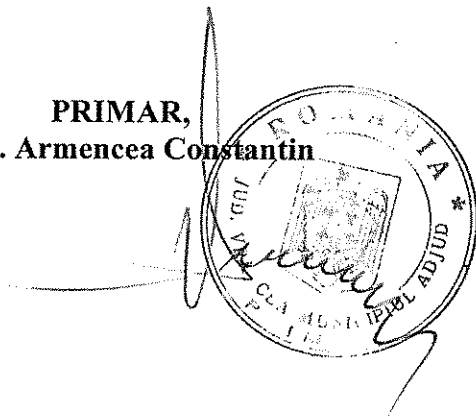
8.5 Concesionarul este obligat de a asigura pe perioada concesionării continuitatea activității în scopul căreia a fost concesionat terenul

8.6 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.

8.7 Concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii efectuate din care se scade c/v caietului de sarcini.

Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune.

PRIMAR,
ing. Armenca Constantin



INTOCMIT,
ing. Udrescu Dănuț

RAPORT

de evaluare pentru Teren str. Izvoarelor Lot 4.

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 Avel Neculai.

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:

140 mp

Amplasamentul este situat in zona intravilana cu urmatoarele vecinatati:

N	Parcare
V	Canal
S	str. Izvoarelor.
E	Lot 3

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 sunt 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 sunt 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 16.09.2013.

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 poluauza 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- 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

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 25 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/2012

zona A	35-40	EUR	zona B	25-30	EUR/mp
zona C	20-25	EUR	zona D	15-20	EUR/mp
zona A	categ. V			5	EUR/mp
Intravilan inundabil					EUR/mp
CCH, Costache Negri				2-3	EUR/mp

Grila Preturi Terenuri ocupate de Constructii/2012					
zona A	35-40	EUR	zona B	25-30	EUR/mp
zona C	20-25	EUR	zona D	15-20	EUR/mp
zona A	categ. V			5	EUR/mp
Intravilan inundabil					EUR/mp
CCH, Costache Negri				2-3	EUR/mp

Rezulta urmatoarele preturi pentru teren:

La data raportului : 1 EUR = 4,4551 LEI

Valoarea in functie de cost se calculeaza cu formula:

S	X	P	=	V	
140	X	25	=	3500,00	EURO.

Conform grilei de mai sus valoarea terenului este:

3500,00 X 4,4551 = 15592,85 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 venitului 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 0,37 lei iar rata de capitalizare de 3,2% rezulta:

Indicator	suprafata	redeventa	VBE = VBP - 5%	
			nr.luni	valoare
		lei/mp/luna		
VBP	140	0,37	12,00	622
Pierderi posibile	622	X	0,05	31
VBE	622	-	31	591
CH	591	X	0,15	89
VNE	591	-	89	502
Rata capital				0,032
Valoare cladire	502	/	0,032	15686

unde:

VBP = Venit brut posibil

Pierderi = Neplata sau plata cu intirziere

VBE = Venit brut efectiv

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

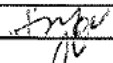

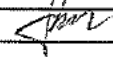
VNE = Venit net din exploatare

Rezultatele evaluarii,concilierea rezultatelor.

Din concilierea celor doua metode de evaluare tinind cont
ca scopul evaluarii este concesionarea,comisia considera ca valoarea terenului este
stabilita de metoda capitalizarii veniturilor si este de: **15.685,69 LEI.**

data raport: 16.09.2013

COMISIA:

Lazar	Anton		Tacu	Aurel	
Udrescu	Danut		Podaru	Ionica	
			Donciu	Gheorghe	