

ROMANIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr. 137
din 31.10.2013

Privind aprobarea concesiunii prin încredințare directă, în condițiile art.15 lit."c" din Legea nr.50/1991 republicată, a unui lot de teren, nr.4 în suprafață de 300 mp, situat în Adjud, zona Pasaj Pietonal, str.Balastierei, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, în scopul construirii unei locuințe, domnului Ducea Ionel

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 încredințare directă, în condițiile art.15 lit."c" din Legea nr.50/1991 republicată, a unui lot de teren nr.4 în suprafață de 300 mp, situat în Adjud, zona Pasaj Pietonal, str.Balastierei, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud în scopul construirii unei locuințe, domnului Ducea Ionel ;
- 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.15, lit."c" din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul prevederilor art.36 alin (2) lit."c", alin. (5) lit. "a", 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 încredințare directă, în condițiile art.15 lit."c" din Legea nr.50/1991 republicată, a unui lot de teren nr.4 în suprafață de 300 mp, situat în Adjud, zona Pasaj Pietonal, str.Balastierei, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud în scopul construirii unei locuințe, domnului Ducea Ionel..

Art. 2. Se aprobă concesionarea prin încredințare directă, în condițiile art.15 lit."c" din Legea nr.50/1991 republicată, a unui lot de teren nr.4 în suprafață de 300 mp, situat în Adjud, zona Pasaj Pietonal, str.Balastierei aparținând domeniului privat al municipiului Adjud în scopul construirii unei locuințe, domnului Ducea Ionel, conform schiței – anexa nr. 2 și caietul de sarcini – anexa nr. 3, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 4. Redevența concesiunii a fost stabilită prin Raportul de evaluare - anexa nr. 4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, aceasta fiind de 66,62 lei/mp, rezultând o valoare totală de 19986 lei. Suma rezultată se va achita în termen de 25 de ani, redevența anuală este de 799 lei, sumă ce va fi actualizată cu coeficientul de inflație comunicat oficial de INS.

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

Art. 6. Se desemnează Primarul municipiului Adjud – ca prin aparatul de specialitate să asigure aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art. 7. Prezenta hotărâre se comunică :

- Instituției Prefectului județului Vrancea
- Primarului municipiului Adjud
- Serviciului de Administrare a Domeniului Public și Privat
- Serviciului de Impozite și Taxe Locale
- Tuturor persoanelor interesate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Consilier,
Cristea Ciprian



CONTRASEMNEAZĂ

Secretar,
Jr. Sibîșan Andra, Genoveva



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

Anexa nr.1 la
Hotărârea nr. 137.2013

STUDIU DE OPORTUNITATE

PRIVIND APROBAREA CONCESIONĂRII PRIN ÎNCREDINȚARE DIRECTĂ A UNUI LOT TEREN NR. 4 ÎN SUPRAFAȚĂ DE 300 MP, SITUAT ÎN ADJUD, ZONA PASAJ PIETONAL, STR. BALASTIEREI, APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI ADJUD, ÎN SCOPUL CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE, DOMNULUI DUDEA IONEL

BORDEROU

STUDIU DE OPORTUNITATE

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 300 mp, situat în Adjud, zona Pasaj Pietonal, str.Balastierei, în scopul construirii unei locuințe, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

Terenul se concesionează pentru construirea unei locuințe, 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 art.15, lit."c" din Legea nr.50 /1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, care prevede :

” Prin excepție de la prevederile de la art.13 alin (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata redevenței stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen nelimitat, după caz, în următoarele situații : c) pentru realizarea de locuințe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 ”.

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. INVESTITII NECESARE

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

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

4. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

Redevența cuvenită concedentului, Consiliul Local al municipiului Adjud este exprimată în suma de 799 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 este prin încredințare directă, în conformitate cu prevederile art.15, lit.”c “ din Legea nr.50 /1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, care prevede :

” Prin excepție de la prevederile de la art.13 alin (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata redevenței stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen nelimitat, după caz, în următoarele situații : c) ,, pentru realizarea de locuințe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 ”.

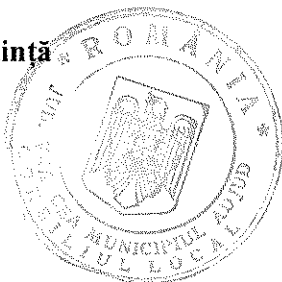
6. DURATA CONCESIUNII

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.

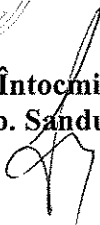
7. DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIILOR ÎN CADRUL CONCESIUNII

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 de ședință
Consilier Local
Cristea Ciprian

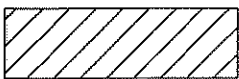
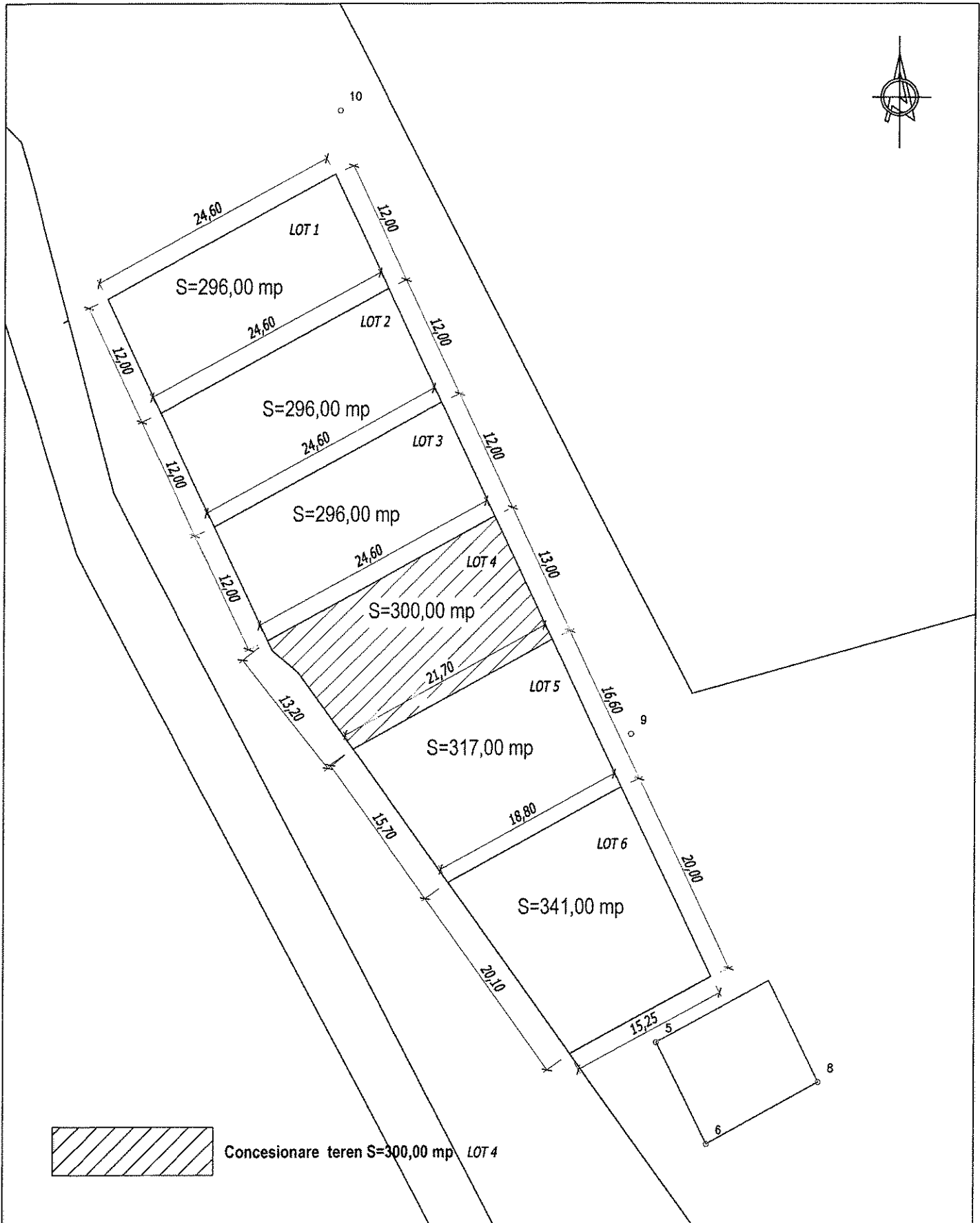


Întocmit,
Insp. Sandu Elena



Contrasemnează:
SECRETAR AL MUNCIPULUI ADJUD
Jr. Sibîșan Andra Genoveva





Concesionare teren S=300,00 mp LOT 4

VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr.	data:
Primaria Adj, jud. Vrancea Serviciul administrare patrimoniu public si privat, cadastru monitorizare utilitati publice				Primaria municipiului Adj -strada Stadionului nr.2 jud. Vrancea	Proiect nr
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara: 1:500	Concesionare teren pentru constructii locuinte Amplasament: -Adj, zona Pasaj pietonal S.C. Vrancart S.A, strada Balastierei, lot nr.4, jud. Vrancea	
Intocmit	ing. Ciula-Martis Alexandru			Titlu plansa: -planuri de situatie	
Desenat	ing. Ciula-Martis Alexandru		Data: oct. 2013	Plansa nr.2	



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNAURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr.	data:
Primaria Adjud, jud. Vrancea Serviciul administrare patrimoniu public si privat, cadastru monitorizare utilitati publice				Primaria municipiului Adjud -strada Stadionului nr.2 jud. Vrancea	Proiect nr
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	Scara: 1:5000	Atribuire teren pentru constructii locuinte Amplasament: -Adjud, zona Pasaj pietonal S.C. Vrancart S.A, strada Balastierei, jud. Vrancea	Faza
Intocmit	ing. Ciula-Martis Alexandru	<i>[Signature]</i>			
Desenat	ing. Ciula-Martis Alexandru	<i>[Signature]</i>	Data: oct. 2013	Titlu plansa: -planuri de amplasare in zona	Plansa nr.1

ROMANIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

CAIET DE SARCINI

La proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin încredințare directă, în condițiile art.15 lit."c" din Legea nr.50/1991 republicată, a unui lot de teren nr.4 în suprafață de 300 mp, situat în Adjud, zona Pasaj Pietonal, str.Balastierei, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, în scopul construirii unei locuințe, domnului Dudea Ionel

1.Obiectul concesiunii:

Terenul în suprafață de 300 mp se află situat în intravilanul municipiului Adjud, zona Pasaj Pietonal, str.Balastierei, ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud, se concesionează în vederea construirii unei locuințe.

Toate lucrările se vor face după obținerea prealabilă a tuturor avizelor și aprobărilor legale de la cei în drept precum și a actelor de autoritate (Certificatul de urbanism și Autorizație de construire) eliberate de Biroul Arhitectura, Autorizare și Urbanism din cadrul Primăriei municipiului Adjud.

1.1 Terenul sus menționat aparține domeniului privat al municipiului Adjud.

1.2 Investiția ce se va realiza va avea menirea de a contribui la crearea unor condiții corespunzătoare locuitorilor din zonă.

2.Durata concesiunii:

2.1 Terenul situat în intravilanul municipiului Adjud, zona Pasaj Pietonal, str.Balastierei, ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud, se concesionează pe durată de 25 de ani, în vederea construirii unei locuințe

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 concesiunii pentru terenul în suprafață de 300 mp este de 66,62 lei /mp, rezultând o valoare totală de 19986 lei. Redevența anuală de 799 lei 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 concedentul 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 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, constatatarea 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 concesiunii.

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

Rezilierea va opera de drept la expirarea unei perioade de 60 de zile de la notificare, dacă concesionarul nu își îndeplinește obligațiile în acest interval.

5.4 Încetarea concesiunii prin renunțare

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

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

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

5.4.4 În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se 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 concesiunare, 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.

8.2 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 concesiunat 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 concesiunare.

8.6 Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune

PRIMAR,

Ing. Armencea Constantin

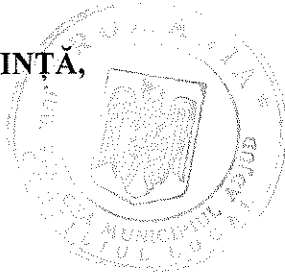
**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR AL MUNICIPIULUI ADJUD**

Jr. Sibîșan Andra Genoveva

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

**Consilier Local,
Cristea Ciprian**

**Întocmit,
Insp. Sandu Elena**



RAPORT

de evaluare pentru Teren str. Balastierei 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.

1.3. Identificarea imobilului evaluat.

Imobilul supus evaluarii este un teren care se gaseste pe strada Balastierei in zona pasaj pietonal SC Vrancart, lot nr. 4.

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

Terenul evaluat are suprafata de:

300 mp.

Amplasamentul este situat in zona intravilana cu urmatoarele vecinatati:

N Blc lot 3
V str Balastierei
S blc lot 5
E Blc alte proprietati

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 renoite 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 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 "valoarea 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 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 23.10.2013.

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

Prezentarea detaliata si deteminarea valorilor tehnice de calcula-

tie actualizate este facuta in capitolul -metode de evaluare-

Dreptul de proprietate asupra terenului din municipiul Adjud este probat de Consiliul 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 poluaza 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 ale.

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 zone D,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 15 EURO adica limita inferioara 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

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 = 4,4370 LEI.

Suprafata marcata pentru evaluare este:

300 mp X 15 euro/mp = 112,5 4500 EURO.

Conform grilei de mai sus valoarea terenului este:

V = 4500 X 4,4370 = 503,16 19966,5 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

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.

Considerind ca terenul se concesioneaza pe o perioada de 25 ani si ca redeventa lunara este de 0,22 lei iar rata de capitalizare de 3,2% rezulta:

Indicator	suprafata mp	redeventa/ lei/mp/luna	nr.luni	valoare
VBP	300,00	0,220	12,00	792,00
Pierderi posibile	792,00	X	0,05	39,60
VBE	792,00	-	39,60	752,40
CH	752,40	X	0,15	112,86
VNE	752,40	-	112,86	639,54
Rata capital				0,032
Valoare cladire	639,54	/	0,032	19985,63

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 evatuarii este concesionarea,comisia considera ca valoarea terenului este stabilita de metoda capitalizarii veniturilor si este de: **19985,63 LEI.**

data raport:

23.10.2013

COMISIA:

Lazar	Anton		Tacu	Aurel	
Udrescu	Danut		Podaru	Ionica	
			Donciu	Gheorghe	