

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD

EXPUNERE DE MOTIVE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 195 mp teren aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situat în strada Izvoarelor, domnului Bercea Gheorghe, pentru construire anexă gospodărească.

În anul 2004, cu respectarea condițiilor impuse prin Planul Urbanistic General al Municipiului Adjud, în zona de nord-vest a localității, o suprafață de teren aparținând domeniului privat, a fost lotizată și concesionată în vederea construirii de locuințe.


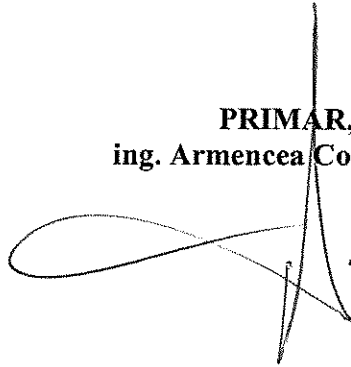
În partea de nord-vest, terenurile sunt mărginite de strada Izvoarelor, respectiv de către un canal neamenajat. Suprafața destinată amenajării străzii, la acea dată a fost supradimensionată, respectiv cu strada de 10 m lățime, cu trotuare de 1,80 m lățime și spații verzi de 1,50 m de o parte și alta a străzii. De asemenea lățimea canalului a fost stabilită mult prea mare față de lățimea reală. Situația menționată mai sus, se menține pe lungimea loturilor concesionate, de la lotul marginal din partea de nord, și scade spre sud. Astfel, rezultă o suprafață de teren neutilizată în fața fiecărui lot concesionat.

Menționăm ca numărul de gospodării aflate la stradă, respectiv 5 gospodării, este mult prea mic față de suprafața existentă lăsată pentru ansamblul stradă.

Având în vedere că în exercitarea atribuțiilor ce îi revin, Consiliul Local trebuie să urmărească o cât mai eficientă utilizare a terenurilor și clădirilor proprietate publică și privată pe care le are în administrare, propunem concesiunea acestor suprafețe din fața fiecărui lot, acest lucru dă posibilitatea executării unor construcții anexă, care să respecte regulile de urbanism și amenajare a teritoriului, precum și obținerea unor sume la bugetul local.

Ținând seamă de cele expuse mai sus, propunem spre dezbateri și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin încredințare directă domnului Bercea Gheorghe, a suprafeței de 195 mp teren aparținând domeniului privat al municipiului Adjud. Facem precizarea că domnul Bercea Gheorghe are concesiionat în zonă în baza Contractului de concesiune nr.35 din 01.01,2004, un teren în suprafață de 971 mp-strada Izvoarelor poziția nr.9.

PRIMAR,
ing. Armencea Constantin



ROMANIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD

Raportul serviciului de administrarea domeniului public și privat, cadastru și monitorizare utilități publice.

La proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 195 mp teren aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situat în strada Izvoarelor, domnului Bercea Gheorghe, pentru construire anexă gospodărească.

În anul 2004, cu respectarea condițiilor impuse prin Planul Urbanistic General al Municipiului Adjud, în zona de nord-vest a localității, o suprafață de teren aparținând domeniului privat, a fost lotizată și concesionată în vederea construirii de locuințe.

Zona în care a fost stabilită suprafața supusă concesiunii, a fost atrasă în intravilan în anul 1998, astfel că suprafața se mărginește la această dată cu extravilanul localității.

Suprafața destinată amenajării străzii, la acea dată a fost supradimensionată, respectiv cu strada de 10 m lățime, cu trotuare de 1,80 m lățime și spații verzi de 1,50 m de o parte și alta a străzii. De asemenea lățimea canalului a fost stabilită mult prea mare față de lățimea reală. Situația menționată mai sus, se menține pe lungimea loturilor concesionate, de la lotul marginal din partea de nord, și scade spre sud. Astfel, rezultă o suprafață de teren neutilizată în fața fiecărui lot concesionat.

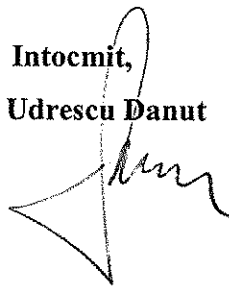
Menționăm ca numărul de gospodării aflate la stradă, respectiv 5 gospodării, este mult prea mic față de suprafața existentă lăsată pentru ansamblul stradă.

Având în vedere că în exercitarea atribuțiilor ce îi revin, Consiliul Local trebuie să urmărească o cât mai eficientă utilizare a terenurilor și clădirilor proprietate publică și privată pe care le are în administrare, propunem concesiunea acestor suprafețe din fața

fiecărui lot, acest lucru dă posibilitatea executării unor construcții anexă, care să respecte regulile de urbanism și amenajare a teritoriului, precum și obținerea unor sume la bugetul local.

Ținând seamă de cele expuse mai sus, propun Consiliului Local al Municipiului Adjud să dispună asupra concesiunii prin încredințare directă domnului Bercea Gheorghe, a suprafeței de 195 mp teren aparținând domeniului privat al municipiului Adjud. Facem precizarea că domnul Bercea Gheorghe are concesiionat în zonă, în baza Contractului de concesiune nr.35 din 01.11.2004, un teren în suprafață de 480 m-strada Izvoarelor poziția nr.9.

Intocmit,
ing. Udrescu Danut



JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr. 81
din 25 iulie 2013

Privind aprobarea concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 195 mp teren aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situat în strada Izvoarelor, domnului Bercea Gheorghe, 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 195 mp teren aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situat în strada Izvoarelor, domnului Bercea Gheorghe, 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, agricultura;

-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 195 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 concesionarea prin încredințare directă a suprafeței de 195 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 Bercea Gheorghe.

Art.3. Redevența concesiunii a fost propusă și însușită de către Consiliul Local Adjud, la 30 euro/mp, echivalentul a 25876 lei, la un curs de 1 euro = 4,4232 lei ce se va achita în rate anuale în termen de 16 ani. Redevența concesiunii pentru suprafața de 195 mp este de 133 lei/mp. Valoarea anuală a redevenței este de 1617 lei, ce va fi actualizată cu coeficientul de inflație comunicat oficial de INS Vrancea.

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 16 de ani.

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

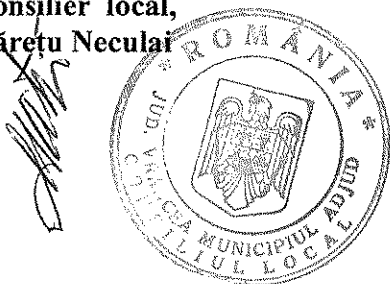
Art.5. Prezentul teren nu face obiectul cererilor de retrocedare conform legilor reparatorii în vigoare.

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 și monitorizare și utilități publice, și va fi folosită în scopul obținerii documentațiilor specifice execuției lucrărilor aprobate la art.1 al prezentei hotărâri și publicității imobiliare.

**PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONTRASEMNEAZĂ,**

Consilier local,
Căărețu Neculaț



Secretarul municipiul Adjud
/ jr. Sibișan Andra Genoveva

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD

Anexa nr. 1 la Hotărâr nr. 81
din data de : 25.07.2013

STUDIU DE OPORTUNITATE

Pentru concesiunea prin încredințare directă a suprafeței de 195 mp teren aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situat în strada Izvoarelor, domnului Bercea Gheorghe, 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 195 mp situat pe str. Izvoarelor, care figurează ca fiind proprietate privată a municipiului Adjud.

Terenul se concesionează pentru construirea unei anexe gospodaresti, perioada propusă de concesionare fiind de 16 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 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 concesionarea 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 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;
- Durata maximă pentru realizarea investițiilor precizate este de 12 luni de la emiterea autorizației de construcție.
- Contractul de concesionare va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate imobiliară

4. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

Redevența concesionării a fost propusă și însoțită de către Consiliul Local Adjud, și este de 30 euro/mp, echivalentul a 25876 lei, la un curs de 1 euro= 4,4232 lei ce se va

achita in rate anuale in termen de 16 ani. Redevanța concesiunii pentru suprafata de 195 mp este de 133 lei/mp. Valoarea anuala a redeventei este de 1617 lei, ce va fi actualizată cu coeficientul de inflație comunicat oficial de INS Vrancea.

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

Redevanța 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 de 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;

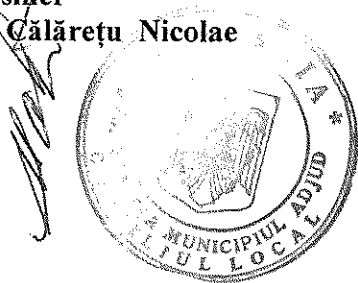
6. DURATA CONCESIUNII

Durata concesiunii este de 16 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

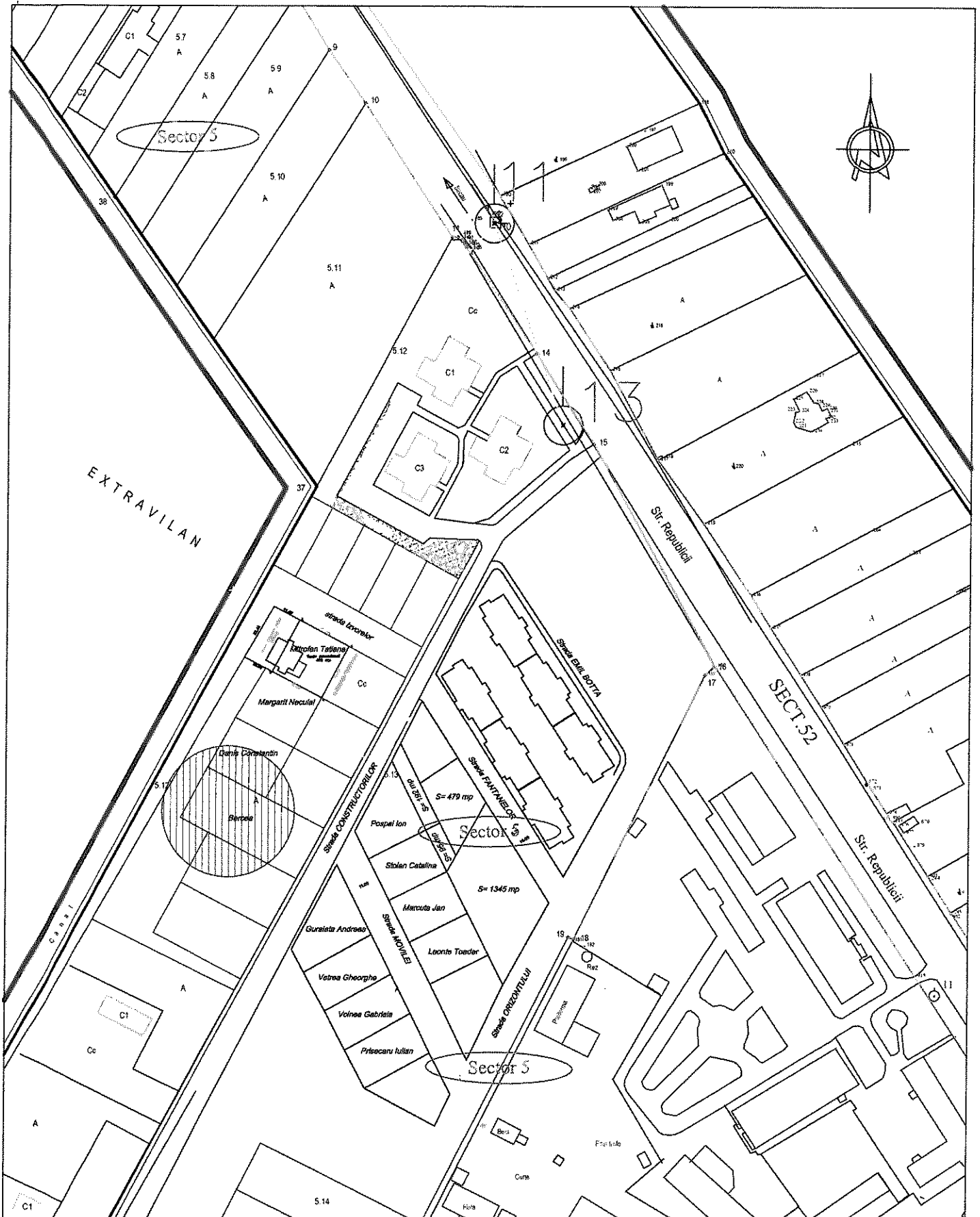
Durata maximă de realizare a investițiilor propuse în cadrul concesiunii se stabilește la ____ luni. În ofertă concesionarul poate prezenta graficul de execuție a investiției pe obiecte, etape, faze și punere în funcțiune. Acest grafic poate fi definitivat la contractare în funcție de prioritățile stabilite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

PREȘEDINTE,
Consilier
Ing. Călărețu Nicolae

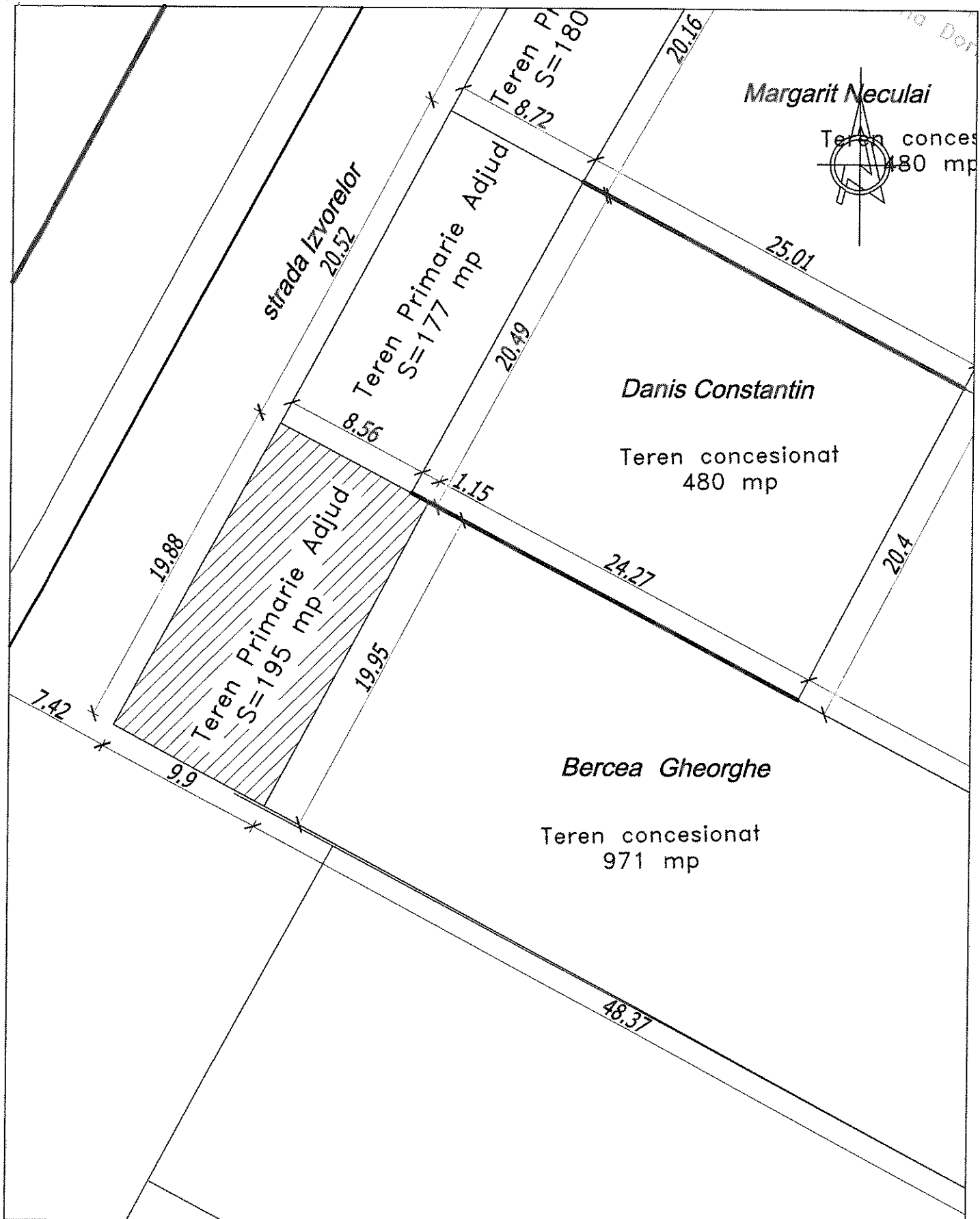


Contrasemnează:
SECRETAR AL MUNCIPULUI ADJUD,
1 jr. Sibîșan Andra Genoveva

Întocmit,
ing. Udrescu Danut



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 Intocmit	NUME Ing. Ciula-Martis Alexandru	SEMNATURA	Scara: 1:2000	Concesionare teren S=195 mp Concesionar: Bercea Gheorghe Amplasament -Adjud, strada Izvoarelor, jud. Vrancea	Faza
Desenat	Ing. Ciula-Martis Alexandru		Data: iulie.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: 1:300	Concesionare teren S=195 mp Concesionar: Bercea Gheorghe Amplasament -Adjud, strada Izvoarelor, jud. Vrancea	Faza
Intocmit	ing. Ciula-Martis Alexandru			Titlu plansa: -plan de situatie	Plansa nr.2
Desenat	ing. Ciula-Martis Alexandru		Data: iulie.2013		

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD

ANEXA nr.3
la HCL nr. 81 din 25 iulie 2013

CAIET DE SARCINI

Privind aprobarea concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 195 mp teren aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situat în strada Izvoarelor, domnului Bercea Gheorghe, pentru construire anexă gospodărească.

1. Obiectul concesiunii:

Terenul în suprafață de 195 mp se afla 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 arhitectura, 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 16 de 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 propusă și însoțită de către Consiliul local Adjud, și este de 30 euro/mp, echivalentul a 25876 lei, la un curs de 1 euro = 4,4232 lei ce se va achita în rate anuale în termen de 16 ani. Redevența concesiunii pentru suprafața de 195 mp este de 133 lei/mp. Valoarea anuală a redevenței este de 1617 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.

4.2. Modul de achitare, prețul concesiunii cât și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată se vor stabili prin Contractul de concesiune.

5. Incetarea concesiunii.

5.1 Incetarea concesiunii prin expirarea duratei

5.1.1. La termenul de încetare a concesiunii, concesionarul are obligația de a preda către concedent terenul liber 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 Incetarea concesiunii prin rascumparare

5.2.1 Pentru cazurile de interes public, concesiunea poate fi rascumparată, 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 Hotărârile ale Guvernului.

5.2.2 Dacă părțile nu se înțeleg asupra pretului rascumparării, urmează să se adreseze instanței de judecată sau arbitrajului convenit 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, constatându-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 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 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 majora exonereaza partile de raspunderi in ce priveste indeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin.

5.4.3 Aparitia si incetarea cazului de forta majora se va comunica celeilalte parti in termen de 5 zile prin telex, fax sau telefon, urmat de o scrisoare recomandata, cu mentiunea constatarii eventualelor evenimente de acest gen de catre organele competente, in prezenta partilor.

5.4.4 In caz de forta majora, comunicata si constatata in conditiile de mai sus, executarea obligatiilor partilor se decaleaza in consecinta cu perioada corespunzatoare acesteia, cu mentiunea ca nici una din parti nu va pretinde despagubiri.

5.4.5 In cazul in care forta majora conduce la o decalare a obligatiilor partilor mai mare de 6 ori, partile se vor reuni pentru a hotari asupra exercitarii in viitor a clauzei incluse in contract. In cazul disparitiei sau imposibilitatii de exploatare a bunului concesionat, situatia verificata si constatata de comisia legal constituita, partile vor conveni asupra continuarii sau incetarii contractului.

6. CONTROLUL

In conformitate cu Legea 15/1990 controlul general al respectarii de catre concesionar a caietului de sarcini si a obligatiilor 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 50/1991 republicata in 2004.

8.3 Obtinerea 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.

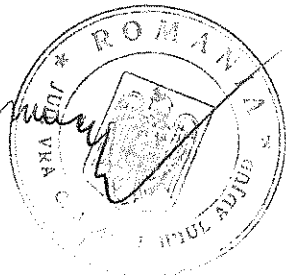
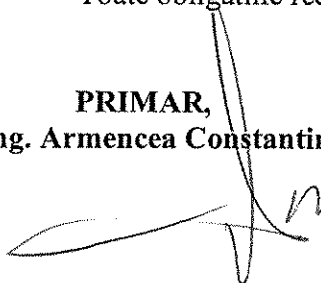
8.5 Concesionarul este obligat de a asigura pe perioada concesion[rii continuitatea activitatii in scopul careia a fost concesionat terenul

8.6 Concedentul are dreptul ca prin imputernicitiile 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.

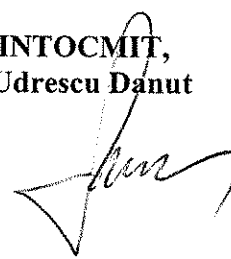
8.7 Concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii efectuate din care se scade c/v caietului de sarcini.

Toate obligatiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune.

PRIMAR,
ing. Armencea Constantin



INTOCMIT,
ing. Udrescu Danut



Primaria Adjud

ANEXA NR. ⁴
la H.C.L.NR. 81/26.07.2013.

de evaluare pentru Teren str.Izvoarelor Bercea.

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 Bercea Gheorghe.

1.3. Identificarea imobilului evaluat

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

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

Terenul evaluat are suprafata de:

195 mp.

Amplasamentul este situat in zona intravilana cu urmatoarele vecinatati:

N	amplasament Danis
V	str izvoarelor
S	alte proprietati
E	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 sint reinoite pentru oricare utilizare pe care se bazeaza estimarile valorii din cadrul raportului.
- utilizarea terenului corespunde cu grantele proprietatii si nu exista nici o 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 considerata in intregime conform structurii prezentata in raport si orice diviziune in elemente sau drepturi partiale ar anula aceasta evaluare.
- imobilul a fost inspectat vizual de catre comisia de evaluare constituita prin decizia primarului nr.310 din 03.12.2009.
- previziunile sau exprimarile de exploatare continute in raport sint bazate pe conditiile actuale ale pietii - aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile viitoare.

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 15.07.2013.

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:

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

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

Evolutionismul nu are cunostinte de existenta unor factori nocivi semnificativi care poluiaza 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 rezulata cea mai mare valoare a proprietatii supusa evaluarii- definitie data conform Standardelor Grupului European al Evaluatoilor 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

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:

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				5,00	EUR/mp
Intravilan inundabil				1,00	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

Rezulta urmatoarele preturi pentru teren:

La data raportului :	1 EUR =		4,4232 LEI.
Suprafata marcata pentru evaluare este:	195 mp	*	25 euro/mp 4.875 euro
Conform grilei de mai sus valoarea terenului este:	V = 4875,00	*	4,4232 21.563 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:

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

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 si ca redeventa lunara este de 1,1 lei iar rata de capitalizare de 10% rezulta:

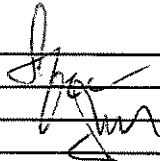

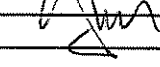
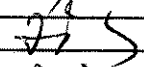
Indicator	suprafata	redeventa/ lei/mp/luna	VBE = VBP - 5%	
			nr.luni	valoare
VBP	195,00	1,10	12,00	2574
Pierderi posibile	2574,00	*	0,05	129
VBE	2574,00	-	128,70	2445
CH	2445,30	*	0,15	367
VNE	2445,30	-	155,75	2290
Rata capital				0
Valoare cladire	2289,55	/	0,10	22.896

unde:
VBP = Venit brut posibil
Pierderi = neplata sau plata cu intirziere
VBE = Venit brut efectiv
CH = .pt.intretinere,impozite,asigurari.
VNE = Venit net din exploatare

3.5. 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:

**22.896
LEI.**

	Lazar Anton		Tacu Aurel	
COMISIA:				
	Udrescu Danut		Podaru Ionica	
			Donciu Gheorghe	