

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTARAREA nr. 130
din 25 Octombrie 2012

Privind : aprobarea concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 740 mp, teren aflat în patrimoniul privat al municipiului Adjud, satul Adjudu Vechi, T39, P195P.

Consiliul local al municipiului Adjud, întrunit în ședința ordinară în data de 27 septembrie 2012, în urma Convocării făcute prin dispoziție de către Primarul municipiului Adjud:

-Având în vedere Expunerea de motive a Primarului municipiului Adjud care a inițiat proiectul de hotărâre privind aprobarea, concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 740 mp, teren aflat în patrimoniul privat al municipiului Adjud, satul Adjudu Vechi, T39, P195P, precum și raportul de specialitate al Compartimentului Administrarea Patrimoniului Public și Privat din cadrul Primăriei municipiului Adjud;

-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 privind transparența decizională în administrație;

-Ținând seama de prevederile art. 15, lit.e din Legea nr. 50/1991, republicată în anul 2004, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

-În conformitate cu prevederile Legii nr.213 din 17 noiembrie 1998(actualizată) 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.a, art.47, art.48 și art.117 lit(a) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală;

HOTARASTE:

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate pentru concesiunea prin încredințare directă a suprafeței de 740 mp, teren aflat în patrimoniul privat al municipiului Adjud, satul Adjudu Vechi, T39, P195P, conform Anexei nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Scopul concesiunii este utilizarea construcției, situată pe suprafața de teren de 740 mp, și care este proprietatea S.C.MVM TRANSCOM S.R.L. din Adjud, satul Adjudu Vechi;

Art.2. Se aprobă concesiunea prin încredințare directă a suprafeței de 740 mp, teren aflat în patrimoniul privat al municipiului Adjud, satul Adjudu Vechi, T39, P195P, conform schițelor – Anexa nr.2 și a Caietului de sarcini – Anexa nr.3;

Art.3. Redevența concesiunii a fost stabilită prin Raportul de evaluare – anexa nr.4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, aceasta fiind de 7,99 euro/mp, adică 36,50 lei/mp la un curs de 4,5693 lei/euro.

Suma totală reprezentând contravaloarea terenului concesiionat se va achita în rate anuale în termen de 25 de ani începând cu anul 2012.

Rata anuală a concesiunii va fi actualizată cu coeficientul de inflație comunicat oficial.

Concesiunea terenului ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud se va face cu respectarea prevederilor din caietul de sarcini – anexa 3 a prezentei hotărâre. Termenul de concesiionare este de 25 de ani.

Art.4. Drepturile si obligațiile privind concesionarea terenului vor fi stabilite prin contractul de concesiune dintre părți ce se va încheia până la data de 01.11.2012 .

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

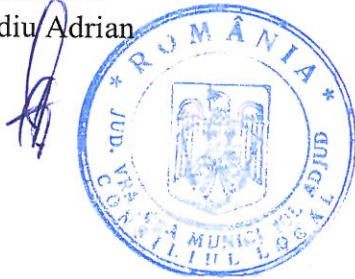
Art. 6. Se desemnează Primarul municipiului Adjud – ca prin aparatul de specialitate să asigure aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art. 7. Prezenta hotărâre se va comunica tuturor persoanelor interesate și va fi folosită în scopul obținerii documentațiilor specifice execuției lucrărilor aprobate la art.1 al prezentei hotărâri și publicității imobiliare de către Serviciul administrare patrimoniu public și privat.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Consilier

Badiu Adrian



CONTRASEMNEAZĂ

Secretar

Sibișan Andra Genoveva

Anexă nr.1 la
Hotărîrea nr. 130 din 25 octombrie 2012

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

STUDIU DE OPORTUNITATE

al proiectului de hotarîre:

Aprobarea concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 740 mp, teren situat în patrimoniul privat al municipiului Adjud, satul Adjudu Vechi, tarlăua T39, parcela P195P.

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Pagina de titlu
- Borderou

- Prezentare generală
- Necesitatea și oportunitatea concesionării
- Investiții necesare
- Nivelul minim al redevenței
- Acordarea concesiunii
- Durata concesiunii
- Durata previzibilă pentru realizarea investițiilor în cadrul concesiunii
- Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de concesionare

PREZENTARE GENERALĂ

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 740 mp situat în municipiul Adjud, satul Adjudu Vechi, teren care figurează ca fiind proprietate privată a municipiului Adjud.

Terenul se concesionează pentru utilizarea construcției existente, care este proprietatea S.C.MVM TRANSCOM S.R.L, perioada propusă de concesionare fiind de 25 ani.

Forma de concesionare se va realiza în conformitate cu prevederile OUG nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA

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

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

-respectarea zonificării funcționale a teritoriului municipiului Adjud, satul Adjudu Vechi;

INVESTIȚII NECESARE

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

Realizarea sistematizării terenului, a acceselor necesare, precum și a a bransamentelor de utilități aferente care să asigure realizarea destinației clădirii existente;

Contractul de concesiune va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate imobiliară.

NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

Redevența cuvenită concedentului, Consiliul Local al municipiului Adjud a fost stabilită prin Raportul de evaluare- anexa nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, aceasta fiind de 7,99 euro/mp, adică 36,50 lei/mp la un curs de 4,5693 lei/euro.

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.

ACORDAREA CONCESIUNII

Modalitatea de acordare a concesiunii în conformitate cu OUG nr. 54/2006 este-acordarea concesiunii prin încredințare directă, având în vedere ca pe terenul respectiv există o clădire (hală metalică), în suprafață de 240 mp, clădire aflată în proprietatea S.C.MVM TRANSCOM S.R.L Adjud, satul Adjudu Vechi, conform adresă nr.153/10.09.2012 a Cabinetului individual de insolvență Gorghiu Georgeta din Adjud.

DURATA CONCESIUNII

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

DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIILOR ÎN CADRUL CONCESIUNII

Durata maximă de realizare a unor investiții propuse în cadrul concesiunii se stabilește la ____ luni. Concesionarul poate prezenta graficul de execuție a investiției pe obiecte, etape, faze și punere în funcțiune, în momentul obținerii actelor de autoritate.

TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Calendarul propus pentru concesionare este următorul:

- aprobarea hotărârii de concesionare, a studiului de oportunitate și a caietului de sarcini – octombrie 2012;
- încheierea contractului de concesiune – septembrie 2012.

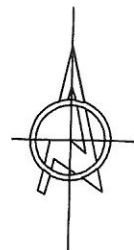
PRESEDINTE,
Consilier Badiu-Adrian



Contrasemnează:
SECRETAR

Sibișan Andra Genoveva

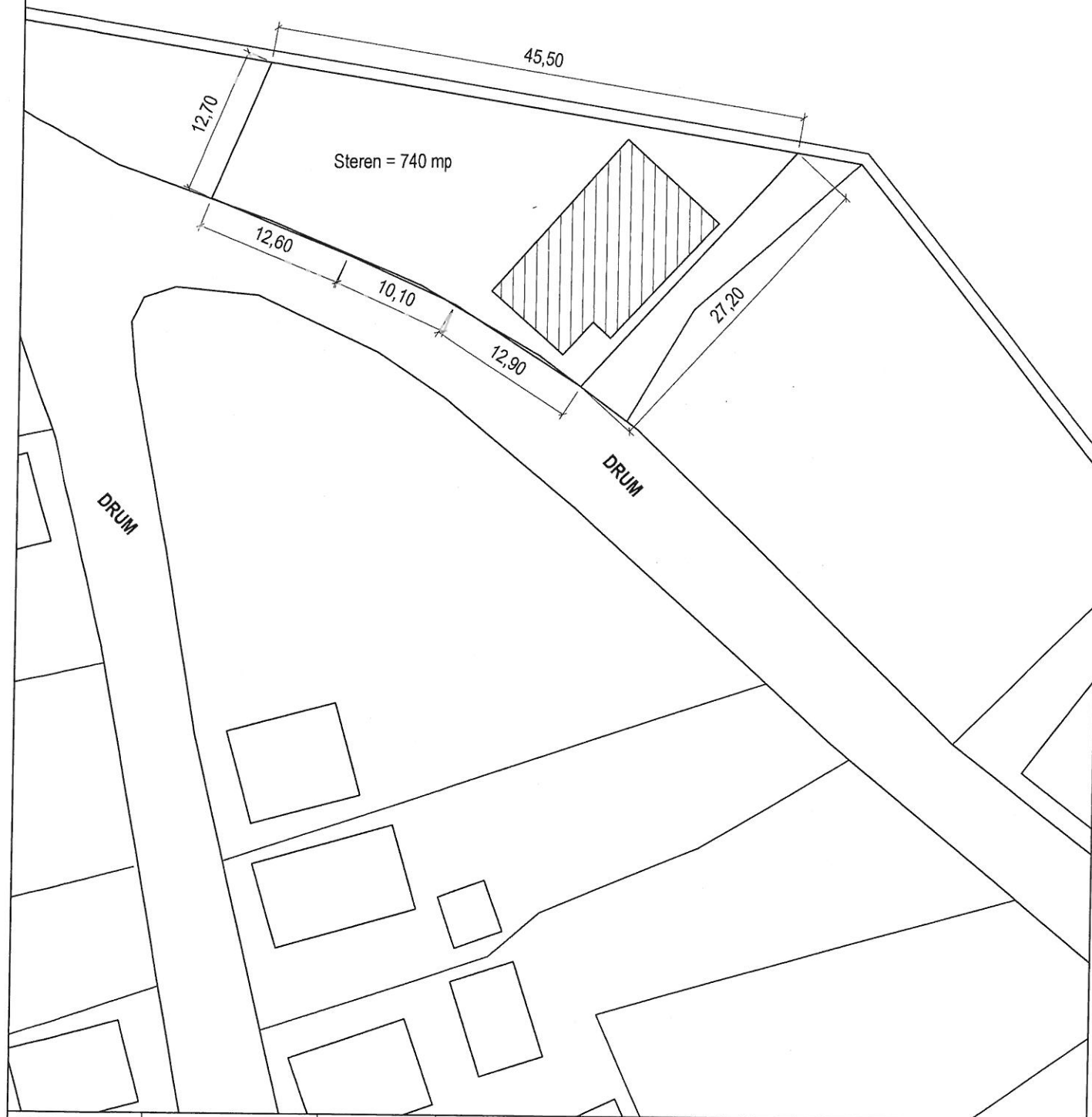
Întocmit,
ing. Ciula Alexandru



VERIFICATOR / EXPERT		NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA nr.	data:
Primăria Adj. jud. Vrancea Serviciul administrare patrimoniu public si privat, cadastru monitorizare utilitati publice				C.I.F.28025471	Concendent: Primăria municipiului Adj. jud. Vrancea -strada Stadionului nr.2	Proiect nr.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara:	Concesionar: S.C. MVM TRANSCOM S.R.L.	Faza	
Intocmit	ing. Ciula-Martis Alexandru	<i>[Signature]</i>	1:2000	-Adj. satul Adj. Vechi, jud. Vrancea		
Desenat	ing. Ciula-Martis Alexandru	<i>[Signature]</i>	Data: oct. 2012	Titlu plansa: -plan de amplasare in zona	Plansa nr. 1	



RIUL SIRET



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA nr. data:	
Primaria Adjud, jud. Vrancea Serviciul administrare patrimoniu public si privat, cadastru monitorizare utilitati publice		C.I.F.28025471		Concedent: Primaria municipiului Adjud -strada Stadionului nr.2 jud. Vrancea	Proiect nr
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara: 1:500	Concesionar: S.C. MVM TRANSCOM S.R.L -Adjud, satul Adjudu Vechi, jud. Vrancea	Faza
Intocmit	ing. Ciula-Martis Alexandru				
Desenat	ing. Ciula-Martis Alexandru		Data: oct. 2012	Titlu plansa: -plan de situatie	Plansa nr. 2

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD

CAIET DE SARCINI

privind aprobarea concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 740 mp, teren situat în patrimoniul privat al municipiului Adjud, satul Adjudu Vechi, tarlăua T39, parcela P195P.

1. Obiectul concesiunii:

Terenul în suprafața de 740 mp se află amplasat în intravilanul municipiului Adjud, satul Adjudu Vechi, tarlăua T39, parcela P195P.

Toate lucrările pe care proprietarul clădirii intenționează să le facă la hală metalică, 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, satul Adjudu Vechi, tarlăua T39, parcela P195P. se concesionează pe o perioadă de 25 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 utilitatilor 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. Pretul concesiunii este de 36,50 lei/mp, în total 27.030,81 lei total redevență și va fi achitat în termen de 25 de ani de la data încheierii procesului-verbal de predare –primire al terenului.

4.2. Modul de achitare, pretul 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 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 baza de contract, la data expirării concesiunii.

5.2 Incetarea concesiunii prin rascumparare

5.2.1 Pentru cazurile de interes public, concesiunea poate fi rascumparata , concedentul asigurand despagubirea corespunzatoare valorii investitiei care trebuie sa fie prompta, adecvata si efectiva. Cazul de interes public se probeaza prin acte autentice emise de autoritatea executiva a Administratiei publice locale , judetene sau prin Hotarari ale Guvernului.

5.2.2 Daca partile nu se inteleg asupra pretului rascumpararii , urmeaza a se adresa instantei de judecata sau arbitrare convenita conform contractului.

5.3 Incetarea contractului prin retragere

5.3.1 Concesionarea se retrage si contractul se reziliaza in situatia in care concesionarul nu respecta obligatiile asumate prin contract, constatarea facandu-se de organele de control autorizate.

5.3.2 Concesionarea se retrage si in cazul in care concesionarul nu a inceput executia lucrarilor la obiectivul de investitii in termen de 1 an de la data concesiunii.

5.3.3 Concedentul va putea rezilia contractul numai dupa notificarea intentiei 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, daca concesionarul nu isi indeplineste obligatiile in acest interval.

5.4 Incetarea concesiunii prin renuntare

5.4.1. Concesionarul poate renunta la concesiune in cazul in care cauze obiective, justificate, fac imposibila realizarea investitiei sau exploatarea ei dupa punerea in functiune, dupa verificarea celor semnalate de concesionar de catre o comisie formata din reprezentantii concedentului si 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 decalaza 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 concesiunii continuitatea activitatii in scopul careia a fost concesiionat terenul.

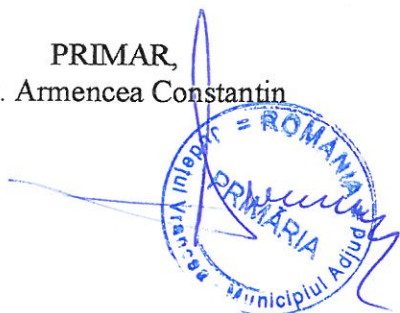
8.6 Concedentul are dreptul ca prin imputernicitii sai sa urmareasca mersul lucrarilor de constructii in vederea asigurarii calitatii si stabilitatii constructiei si incadrarea in termenele de punere in functiune stabilite prin actul de concesiionare.

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 in contractul de concesiune.

Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare se pun la dispozitia solicitantului contra cost pretul fiind de 100 lei RON.

PRIMAR,
ing. Armencea Constantin



INTOCMIT,
ing. Ciula Alexandru

Primaria Adjud

Anexa nr. 4.....
la H.C.L. nr.....

de evaluare pentru Teren Adjudu V
coordonate T39,P195

CAPITOLUL I. PREMISELE EVALUARII.

1.1 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) terenul a fost inspectat vizual de catre comisia de evaluare stabilita conform deciziei 3410/03.12.2009.
- 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.

1.2. Scopul si utilizarea evaluarii:

Scopul intocmirii acestui raport de evaluare este de a stabili o valoare de piata in vederea concesiunii.

1.3. Definirea valorii si data estimarii.

Datorita faptului ca terenul este evaluat pentru a stabili valoarea de piata la un moment dat, tipul de valoare adecvat " abordare prin piata" este stabilit in conditiile definitiei IVS 103 cadrul general.

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.

1.4. Modul de exprimare a valorii.

Valoarea estimata este exprimata in euro.

740

1.5. Drepturile de proprietate evaluate.

A fost evaluat dreptul de proprietate, terenul in suprafata de mp.

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

Prezentarea detaliata si determinarea 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.

2.2. Tipul proprietatii.

Proprietatea este intravilan Adjudu Vechi.

2.3. Informatii despre zona.

Actualmente suprafata este ocupata de o constructie fosta hala exploatata de Romsilva ce avea activitate impletirea de nuele.

Echilibrul cerere-oferata :

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

Oferta vinzarilor poate fi tentanta nu numai pentru investitori.

In zona exista terenuri disponibile pentru vinzare, pretul de piata se incadreaza in zona rurala intravilan Adjudu V conform grilei de mai jos:

Grila pret terenuri

zona A/zona B	35-40	EUR	25-30	EUR
zona C/zona D	20-25	EUR	15-20	EUR
zona A	categ. V		5	EUR
Intravilan inundabil				EUR
CCH,Costache Negri			2-3	EUR
Zona rurala				
intravilan Adjudu V	8-10	EUR		
Grila Preturi Terenuri ocupate de Constructii/2012				
zona A/zona B	35-40	EUR	25-30	EUR
zona C/zona D	20-25	EUR	15-20	EUR
zona A	categ. V		5	EUR
Intravilan inundabil				EUR
CCH,Costache Negri			2-3	EUR

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.

2.4. Informatii despre ampasament, situat juridica.

Amplasamentul este situat in zona intravilana cu urmatoarele vecinatati:

- alte proprietati
- malul Siretului inainte de pod

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 Evalutorilor 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 piata
- c) abordare prin venit

In situatia terenului supus evaluarii consideram ca putem aborda metoda prin piata conform grilei si a capitalizarii veniturilor.

Abordarea prin cost conform IVS 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare presupune construirea sau achizionarea unei noi proprietati cu aceeasi utilitate si acelasi pret, metoda indicata mai mult la imobiliarile de tip constructii.

Deci valoarea de piata poate fi calculata in urma studierii preturilor de piata ale proprietatilor competitive pe segmentul respectiv.

Abordarea prin piata precizeaza ca atunci cind sint informatii disponibile abordarea prin comparatia vinzarilor este cea mai potrivita si directa metoda si sistematica abordare pentru estimarea valorii.

3.2.1. Abordarea prin piata.

Aceasta metoda este utila daca exista elemente de comparatie.

Aceasta metoda permite ca preturile si toate informatiile referitoare la loturi similare sa fie analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si deosebiri.

Elementele de comparatie sint drepturile de proprietate, data vinzarii, localizarea, caracteristicile fizice, suprafata , utilitati disponibile zonarea si cea mai buna utilizare.

Au fost identificate mai multe tranzactii in zona din informatiile culese de la doua birouri notariale precum si ag.imobiliara Gospodaru.

Conform grilei pretul prin piata este intre 8-10 eur/mp iar terenul in discutie se afla in zona fostului izlaz comunal, periferic intravilan.

Deoarece terenul are caracteristici pedologice si textura caracteristic unui teren de slaba calitate se impune adoptarea limitei minime a pretului din grila.

Fata de cele aratate mai sus comisia considera pretul de piata la valoarea de 8 euro/mp.

		Calcul:		
	$V = S \times P$	si		
		740	8	5.920,00
curs euro 21.09.12 =	4,5092	lei.		euro.
Calcul in lei:		5.920,00	4,5092	26.694,46

lei.

3.2.2. Abordarea prin capitalizarea veniturilor.

In ce priveste metoda capitalizarii veniturilor aceasta se poate defini avind in vedere IVS 103.

Valoarea este creata de asteptarile de beneficii viitoare (fluxuri de venit)

Capitalizarea venitului utilizeaza procese care calculeaza valoarea actualizata a beneficiilor viitoare anticipate.

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 conform IVS 103.

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 teren

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.

Au fost identificate tranzactii in zona din informatiile de la doua birouri notariale si a unei agentii imobiliare de notorietate in oras respectiv agentia imobiliara ,Gospodaru, si serviciul notarial Munteanu Simona.

Mod ca calcul:

Apreciind ca se concesioneaza pe o perioada de 25 ani si valoarea de piata stabilita prin metoda comparatiei in momentul evaluarii se recupereaza in aceasta perioada rezulta o redeventa anuala de 0,396 eur cu o rata de capitalizare de 4 % conform calculului de mai jos:

VBP - 5%

VBE*15%

VBE-CH

Indicator	suprafata	redev./mp/a	valoare	
VBP(redeventa anuala)	740,00	0,396	293,04	eur
Pierderi posibile	293,04	*	14,65	eur
VBE	293,04	-	278,39	eur
CH	278,39	*	41,76	eur
VNE(valoare reziduala)	278,39	-	236,63	eur
Rata capital			0,04	
Valoare teren	236,63	/	5.915,75	eur

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

1 eur =

4,5693 lei.

Valoare teren =	5.915,75	4,5693	27.030,81
Valoare redeventa anual	236,63	4,5693	1.081,23

lei.

Din concilierea celor doua metode de evaluare tinind cont
 ca terenul a fost evaluat pentru concesiune comisia considera ca valoarea terenului este

27.030,81

lei.

data raport: 16,10,2012

COMISIA:

Lazar Anton

Tacu

Udrescu Danut

Podaru

Donciu

Aurel

Ionica

Gheorghe