

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr. 89
din 30. AUGUST 2012

Privind : aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui lot de teren, în suprafață de 414 mp, situat în mun. Adjud, sat Adjudu- Vechi, zona cimitir, lot 5, UTR 14, pentru construcție de locuințe

Consiliul local al municipiului Adjud, întrunit în ședința ordinară în data de 30 august 2012 , în urma Convocării făcute prin dispoziție de către Primarul municipiului Adjud:

-Examinând Expunerea de motive a Primarului municipiului Adjud , cât și raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Patrimoniului Public și Privat al Primăriei Municipiului Adjud cu privire la aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului situat în intravilanul satului Adjudu-Vechi, zona cimitir, lot 5, inclusă în UTR 14.

-Ținând seama de Raportul de specialitate al Serviciului administrare patrimoniul 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 domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism ,

- În temeiul art.6 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrație

-Având în vedere dispozițiile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare:

- 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, republicată;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă concesiunea prin licitație publică a terenului în suprafață de 414 mp, situat în intravilanul satului Adjudu- Vechi, lotul nr.5, zona cimitir, inclusă în UTR 14, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, pentru construcție de locuință, conform caietului de sarcini – anexa 1 și schiței- anexa 3 și, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Termenul concesiunii pentru terenul prevăzut în prezenta hotărâre, este de 25 de ani, cu posibilitate de prelungire.

Art.3 Redevența concesiunii a fost stabilită prin Raportul de evaluare- anexa nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, aceasta fiind de 8 euro/mp, adică 36,29 lei/mp la un curs de 4,5364 lei/euro.

Art.4 Terenul prevăzut în prezenta hotărâre nu face obiectul cererilor de restituire în natură.

Art.5 În evidențele patrimoniale se va opera corespunzător concesiunea terenului.

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 si 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.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Consilier local,
Prof. Stan Lascăr



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul municipiului Adjud,
jr. Sibîșan Andra Genoveva



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD

ANEXA NR.1
LA HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL NR. / 30.08.2012

CAIET DE SARCINI

la proiectul de hotarare privind aprobarea concesiunii prin licitatie publica suprafetei de 414 mp teren destinat construirii unei locuinte, in municipiul Adjud, sat Adjudu- Vechi, zona cimitir

1. Obiectul concesiunii:

Terenul in suprafata de 414 mp se afla amplasat in municipiul Adjud, intravilanul satului Adjudu- Vechi, zona cimitir, lot 5, UTR 14.

Toate lucrarile se vor face dupa obtinerea prealabila a tuturor avizelor si aprobarilor legale de la cei in drept, precum si a actelor de autoritate (Certificatul de urbanism si Autorizatie de construire) eliberate de Compartimentul arhitectura, urbanism si amenajare din cadrul Primariei municipiului Adjud.

1.1 Terenul sus mentionat apartine domeniului privat al municipiului Adjud.

1.2 Investitia ce se va realiza va avea menirea de a contribui la crearea unor conditii corespunzatoare pentru construirea unei locuinte.

1.3 Terenul nu este ocupat in prezent de constructii si se concesioneaza pentru a da posibilitatea concesiionarului de a construi o locuinta.

2. Durata concesiunii

2.1 Terenul situat in intravilanul satului Adjudu-Vechi, lot 5, UTR 14, zona cimitir, se concesioneaza pe durata de 25 ani.

3. Caracteristicile investitiei.

3.1 La intocmirea proiectului pentru autorizatia de construire, se vor respecta toate conditiile impuse prin certificatul de urbanism, avize si prin prezentul caiet de sarcini.

3.2 Prin solutiile adoptate se va asigura protectia mediului inconjurator , precum si a dreptului de proprietate asupra proprietatilor invecinate .

3.3 Se pot prevedea solutii de asigurare a alimentarii cu energie electrica, in care sens se vor obtine aprobarile legale de la cei in drept. Lucrarile se suporta in totalitate de proprietar.

3.Elemente de pret.

3.1 Pretul minim al concesiunii , de la care incepe licitatiea, pentru terenul situat in intravilanul satului Adjudu- Vechi, zona cimitir, lot 5, UTR 14, este de 8euro/mp, adica 3312 euro, pentru toata suprafata, rezultand suma de 15.024,56 lei la un curs de 4,5364 lei din data de 09.08.2012, si a fost determinat in baza raportului de evaluare si aprobat in Consiliul Local al Municipiului Adjud in sedinta din data de 30.08.2012.

3.2 Redeventa concesiunii va fi achitata in termen de 25 de ani de la data incheierii procesului verbal de predare- primire al terenului. Suma anuala de plata va fi de 600,98lei.

3.3 Modalitatile de achitare, redeventa concesiunii, cat si clauzele pentru nerespectarea obligatiilor de plata se vor stabili prin Contractul de concesiune.

4.CONTROLUL

4.1 In conformitate cu Legea 50/1991, modificata si actualizata, controlul general al respectarii de catre proprietar a caietului de sarcini si a obligatiilor asumate prin Contractul de concesiune va fi asigurat de organele abilitate de lege.

5.SOLUTIONAREA LITIGIILOR

5.1 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.

6.DISPOZITII FINALE

6.1 Drepturile si indatoririle partilor se stabilesc prin contractul de concesiune.

6.2 Dupa concesionare, realizarea obiectivului de investitii se va face numai pe baza unui proiect legal si aprobat si a autorizatiei de construire emise de organele competente in conformitate cu prevederile legii 50/1991 republicata in 2004.

6.3 Obtinerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea si functionarea activitatii privescpeconcesionar. .

6.4 Toate lucrarile privind racordarea la retelele si obtinerea acordului de la detinatorii acestor privesc pe concesionar.

6.5 Concesionarul este obligat a asigura pe perioada concesiunii, continuitatea activitatii in scopul careia a fost concesionat.

6.6 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 concesiune.

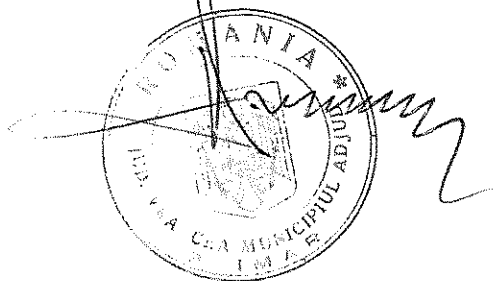
6.7 Concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii efectuate.

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

Toate obligatiile reciproce se vor concretiza in contractul de concesiune.

PRIMAR,

Ing. Armencea Constantin



INTOCMIT

Inspector de specialitate
ing. Udrescu Danut

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Inspector de specialitate ing. Udrescu Danut, is written over the printed name.

Primaria Adjud

Anexa nr. ²
la H.C.L nr.

RAPORT
de evaluare pentru Teren Adjudu V
coordonate LOT-5

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.

414

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 deteminarea valorilor tehnice de calculatie actualizate este facuta in capitolul -metode de evaluare-

Dreptul de proprietate asupra terenului din municipiul Adjdu este probat de Consilul Local al municipului Adjdu fiind in domeniul public.

2.2. Tipul proprietatii.

Proprietatea este intravilan Adjdu Vechi.

2.3. Informatii despre zona.

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 Adjdu 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 Adjdu 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 situeaza 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:
-vecinatate cimitir

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 achizitionarea unei noi proprietati cu aceeasi utilitate si acelasi pret, metoda indicata mai mult la imobilizarile 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 cimitirului, periferic intravilan.

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

Calcul:

$$V = S \times P \quad \text{si}$$

	414	8	3.312,00
curs euro 09.08.12 =	4,5364	lei.	euro.

Calcul in lei:

3.312,00

4,5364

15.024,56

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/an/eur	valoare	
VBP(redeventa anuala)	414,00	0,396	163,94	eur
Pierderi posibile	163,94	*	8,20	eur
VBE	163,94	-	155,75	eur
CH	155,75	*	23,36	eur
VNE(valoare reziduala)	155,75	-	132,38	eur
Rata capital			0,04	
Valoare teren	132,38	/	3.309,62	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 =

4,5364 lei.

rezulta:

Valoare teren =	3.309,62	4,5364	15.013,76
Valoare redeventa anual	132,38	4,5364	600,55
			lei.

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

15.013,76
lei.

data raport: 09.08.2012

COMISIA:

Lazar Anton Tacu
Udrescu Danut Podaru
Donciu

Aurel
Ionica
Gheorghe