

ROMANIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr. 90
din 30 august 2012

privind : aprobarea concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 20 mp teren aparținând domeniului public al municipiului Adjud pentru construire extindere garaj , în Adjud, str. T. Vladimirescu, zona CT8, T 30, P 1495.

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 a suprafeței de 20 mp teren în vederea construirii extinderii garaj în mun. Adjud, str. T. Vladimirescu, zona CT8, T 30, P 1495.
- Ținând seama de Raportul de specialitate al Serviciului administrare patrimoniu public si 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 administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism , agricultură;
- În temeiul art.6 din Legea 52/2003 privind transparenta decizională în administrație;
- Având în vedere dispozițiile art. 15 lit. „e” din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, 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 administrației publice locale nr. 215/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate pentru concesiunea prin încredințare directă a suprafeței de 20 mp teren aparținând domeniului public al municipiului Adjud, în vederea construcției extindere garaj, teren situat în municipiul Adjud, str. T. Vladimirescu, zona CT 8 – anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă concesiunea prin încredințare directă a suprafeței de 20 mp teren pentru construire extindere garaj, aparținând domeniului public al municipiului Adjud, situat în str. T.Vladimirescu, zona CT 8, T 30, P 1495, conform schiței – anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta dispoziție.

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

Art. 4. Redevența concesiunii a fost stabilită prin Raportul de evaluare - anexa nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, aceasta fiind de 112,12 lei/mp, rezultând o valoare totală pentru suprafața de 20 mp de 2242,45 lei. Suma rezultată se va achitata în termen de 25 de ani, rezultând o taxa de 89,698 lei/an.

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 va comunica tuturor persoanelor interesate si va fi folosită în scopul obținerii documentațiilor specifice execuției lucrărilor aprobate la art.2 al prezentei hotărâri si publicității imobiliare de către Serviciul Administrare patrimoniu public și privat.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ

Consilier,

Prof.Stan Lascar



CONTRASEMNEAZĂ

Secretar

Jr. Sibisan Andra Genoveva

**ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD**

Anexa nr. 1 la
Hotărârea nr. /30. 08.2012

STUDIU DE OPORTUNITATE

**PENTRU CONCESIONAREA SUPRAFETEI DE 20 MP TEREN APARTINÂND
DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI ADJUD PENTRU CONSTRUIRE
EXTINDERE GARAJ, ÎN ADJUD, STR. T.VLADIMIRESCU, ZONA .CT 8**

BORDEROU

STUDIU DE OPORTUNITATE

**PENTRU CONCESIONAREA SUPRAFETEI DE 20 MP TEREN APARTINAND
DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI ADJUD PENTRU CONSTRUIRE
EXTINDERE GARAJ IN ADJUD, STR. T. VLADIMIRESCU, ZONA CT 8**

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 20 mp situat pe str. T. Vladimirescu, care figurează ca fiind proprietate publică a municipiului Adjud.

Terenul se concesionează pentru construire extindere garaj, 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 Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA

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

- atragerea la bugetul Consiliului Local al municipiului Adjud de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune;
- pentru o mai bună gospodărire.

3. INVESTIȚII NECESARE

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

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

4. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

Redevența cuvenită concedentului, Consiliul Local al municipiului Adjud este exprimată în suma de 89,698 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 în conformitate cu Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 este concesiune prin incredințare directă.

6. DURATA CONCESIUNII

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

7. DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIILOR ÎN CADRUL CONCESIUNII

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

PREȘEDINTE,
Consilier Stan Lascar



Contrasemnează:
SECRETAR AL MUNICIPIULUI ADJUD,
Sibișan Andra Genoveva

Întocmit,
Inspector,
Ec. Sandu Elena



RAPORT
de evaluare pentru Teren zona CT8, strada Tudor Vladimirescu

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.
- 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 conform deciziei 3410/03.12.2009.

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 demarketing 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.

1.5. Drepturile de proprietate evaluate.

A fost evaluat dreptul de proprietate, terenul in suprafata de 21 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 Adjud este probat de Consilul Local al municipiului Adjud fiind in domeniul public.

2.2. Tipul proprietatii.

Proprietatea este in intravilan zona CT8, strada Tudor Vladimirescu

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 vanzare, pretul de piata se incadreaza in zona rurala intravilan Adjud V conform grilei de mai jos:

Grila pret terenuri

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

Grila Preturi Terenuri ocupate de Constructii/2012

zona A/zona B	35-40	EUR	zona B 25-30	EUR
zona C/zona D	20-25	EUR	zona D 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 poluauza mediul, atmosfera , apele de suprafata sau subterane.

2.4. Informatii despre ampasament, situat juridica.

Amplasamentul este situat in zona intravilana cu urmatoarele vecinatati:

- zona bloc 9
- garaje

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 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.

În procesul de evaluare sunt cunoscute trei metode de abordare a valorii:

- a) abordare prin cost
- b) abordare prin piață
- c) abordare prin venit

În situația terenului supus evaluării considerăm că putem aborda metoda prin piață conform grilei și a capitalizării veniturilor.

Abordarea prin cost conform IVS 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare presupune construirea sau achiziționarea unei noi proprietăți cu aceeași utilitate și același pret, metoda indicată mai mult

la imobilizările de tip construcții.

Deci valoarea de piață poate fi calculată în urma studierii prețurilor de piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv.

Abordarea prin piață precizează că atunci când sunt informații disponibile abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai potrivită și directă metoda și sistematică abordare pentru estimarea valorii.

3.2.1. Abordarea prin piață.

Această metodă este utilă dacă există elemente de comparație.

Această metodă permite ca prețurile și toate informațiile referitoare la loturi similare să fie analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și deosebiri.

Elementele de comparație sunt drepturile de proprietate, data vânzării, localizarea, caracteristicile fizice, suprafața, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

Au fost identificate mai multe tranzacții în zona din informațiile culese de la două birouri notariale precum și ag. imobiliară Gospodaru.

Zona Libertății în care se găsește terenul analizat se află într-o poziție aproape de zona centrală și considerăm prețul de 25 eur.

Calcul:

$$V = S \times P \quad \text{și}$$
$$20\text{mp} \times 25 \text{ eur} = 500.00 \text{ euro}$$

curs euro 20.08.2012 = 4.4939 lei

3.2.2. Abordarea prin capitalizarea veniturilor.

În ce privește metoda capitalizării veniturilor aceasta se poate defini având în vedere IVS 103.

Valoarea este creată de așteptările de beneficii viitoare (fluxuri de venit)

Capitalizarea venitului utilizează procese care calculează valoarea actualizată a beneficiilor viitoare anticipate.

Această metodă este folosită de evaluatori deoarece printr-un ansamblu de procedee și formule matematice se poate analiza capacitatea beneficiară a unei proprietăți imobiliare de a transforma câștigurile rentiere viitoare în valori prezente conform IVS 103.

Capitalizarea directă este o metodă de randament, în evaluare prin care se transformă câștigul estimat într-un an într-o estimare a valorii proprietății.

Transformarea se face într-o singură etapă, fie divizind venitul estimat printr-o rată adecvată de capitalizare, fie multiplicând venitul respectiv cu un factor corespunzător.

Capitalizarea directă se bazează pe venitul brut potențial, venitul brut efectiv, venitul net din operare, profitul net sau venitul generat de clădiri.

Se aplică următoarea formulă:

$$V = V_{ne} / R_c \text{ unde:}$$

V = Valoare teren

V_{ne} = Venit net din capitalizare

R_c = 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:

Apresiasi 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 lunara de 0,103 eur cu o rata de capitalizare de 4 % conform calculului de mai jos:

$$VBE = VBP - 5\%$$

$$CH = VBE * 15\%$$

$$VNE = VBE - CH$$

Indicator	suprafata	redev./mp/an/eur	nr.luni	valoare
VBP(redeventa anuala)	20 mp x 0,103eur		x 12 luni	= 24,72 eur
Pierderi posibile	24,72 eur	x 0.05		= 1,23 eur
VBE	24,72 eur	-1,23 eur		= 23,49 eur
CH	23,49 eur	x 0,15		= 3,52 eur
VNE(valoare reziduala)	23,49 eur	- 3,52 eur		= 19,97 eur
Rata capital	=0.04			
Valoare teren	19,97 mp/0.04 luni = 499 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 = 4,4939 lei rezulta:

Valoare teren lei = 499 eur x 4,4939 lei /euro= 2.242,45 lei

Din concilierea celor doua metode de evaluare tinind cont ca terenul a fost evaluat pentru concesionare comisia considera ca valoarea terenului este **2.242,45 lei**.

data raport: 20.08.2012

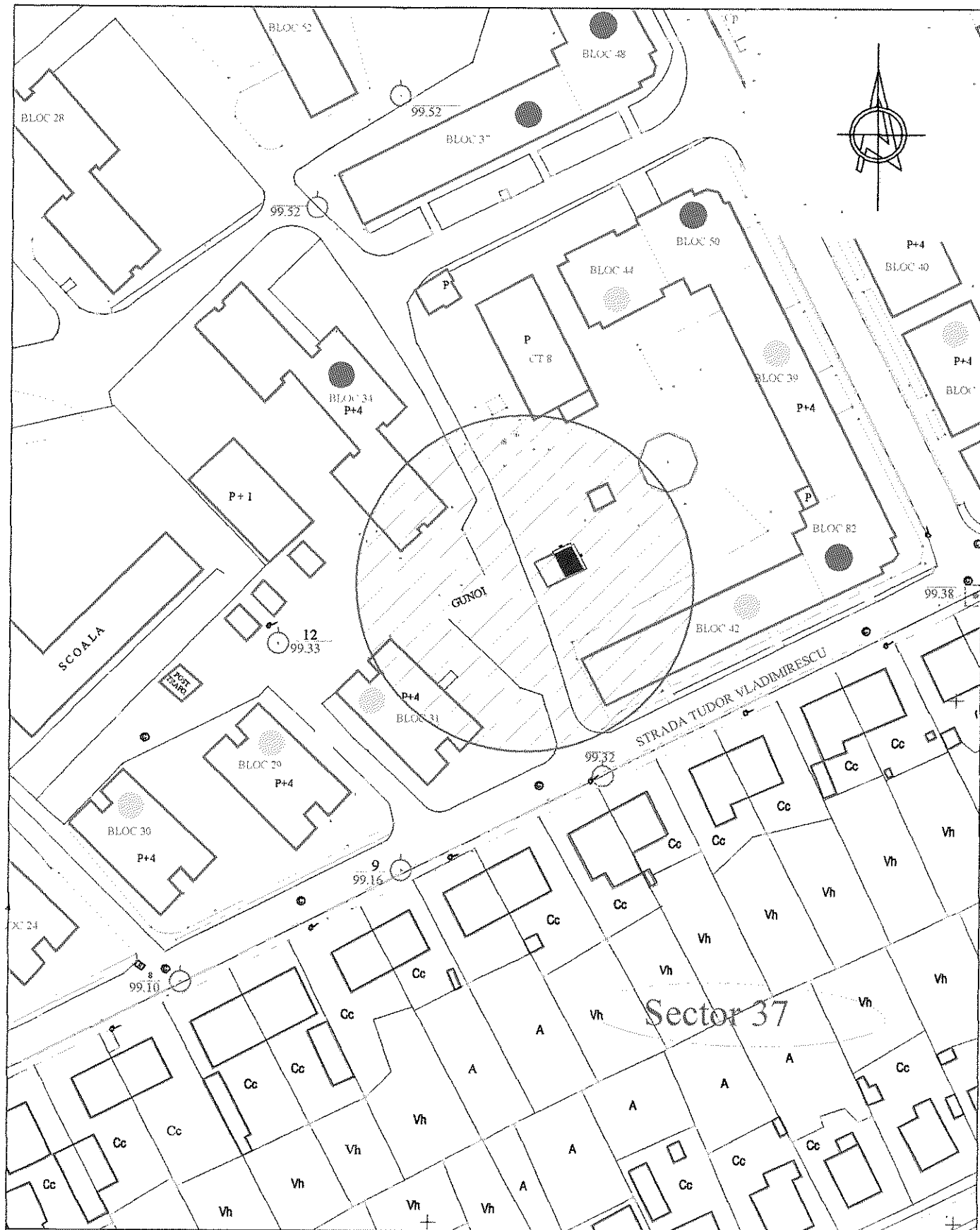
COMISIA: Lazar Anton

Tacu Aurel

Udrescu Danut

Podaru Ionica

Donciu Gheorghe



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr.	data:
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD Adjud, str. Stadionului nr.2, jud. Vrancea			C.I.F.28025471	Concesionar: Primaria municipiului Adjud Adjud, strada Stadionului nr.2 jud. Vrancea	Proiect nr
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara: 1:1000	Titlu proiect: Concesionare prin incredintare directa a suprafetei de teren de 20 mp Amplasament: -Adjud, str. T. Vladimirescu, zona CT8	Faza
Intocmit	ing. Ciula-Martis Alexandru			Titlu plansa: -plan de amplasare in zona	Plansa nr. 1
			Data: august 2012		