

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr. 107
din 26.09.2013

Privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a imobilului situat în Adjud, str. Teiului nr.10, compus dintr-o clădire cu destinație de producție, în suprafață construită de 607,5 mp, și teren aferent pentru realizarea destinației clădirii, în suprafață de 2181 mp. aparținând domeniului public

Consiliul local al municipiului Adjud, județul Vrancea, întrunit în ședință ordinară prin convocarea de către Primarul municipiului Adjud:

-Având în vedere Expunerea de motive a Primarului municipiului Adjud privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a imobilului situat în Adjud, strada Teiului nr.10, compus dintr-o clădire cu destinație de producție, în suprafață construită de 607,5 mp, și teren aferent pentru realizarea destinației clădirii, în suprafață de 2181 mp. 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, agricultură;

-Conform art.6 din Legea nr.52/2003, cu modificările și completările ulterioare privind transparența decizională în administrație;

-În conformitate cu prevederile Legii nr.213 din 17 noiembrie 1998 republicată, cu modificările și completările ulterioare privind bunurile proprietate publică:

- În temeiul prevederilor art. 861 alin.(3), art.871 - 873, din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-În baza prevederilor Ordonanței de urgență nr.54/2006, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare și cele ale Hotărârii de Guvern nr.168/2007, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;

- În temeiul prevederilor art.36 alin (2) lit."c", alin. (5) lit. "a", art.45 alin. (3), art.47, art.48 și art.117 lit. "a" din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate pentru concesionarea prin licitație publică a imobilului situat în Adjud, strada Teiului nr.10, compus dintr-o clădire cu destinație de producție, în suprafață construită de 607,5 mp și teren aferent pentru realizarea destinației clădirii, în suprafață de 2181 mp, conform anexei nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a imobilului situat în Adjud, strada Teiului nr.10, compus dintr-o clădire cu destinație de producție, în suprafață construită de 607,5 mp, și teren aferent pentru realizarea destinației clădirii, în suprafață de 2181 mp, conform schițelor –anexa nr.2 și a Caietului de sarcini-anexa nr.3.

Art.3. Redevența minimă a concesiunii a fost stabilită în baza Raportului de evaluare- anexa nr.4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre și este de 265246 lei. Valoarea anuală a redevenței, va fi actualizată cu coeficientul de inflație transmis de INS.

Art. 4 Termenul de concesionare pentru imobilul prevăzut în prezenta hotărâre este de 25 ani

Art.5. Drepturile și obligațiile privind concesionarea imobilului vor fi stabilite prin contractul de concesiune dintre părți.

Art.6. Prezentul imobil nu face obiectul cererilor de retrocedare conform legilor reparatorii în vigoare.

Art.7. Se desemnează Primarul municipiului Adjud – ca prin aparatul de specialitate să asigure aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art.8. Prezenta hotărâre se comunică :

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

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Consilier local,
Cristea Ciprian



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul municipiului Adjud,
jr. Sibîșan Andra Genoveva

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD

Anexa nr. 1 la Hotărârea nr. ____
din data de :

STUDIU DE OPORTUNITATE

Pentru aprobarea concesiunii prin licitație publică a imobilului situat în Adjud, str. Teiului nr.10, compus dintr-o clădire cu destinație de producție, în suprafață construită de 607,5 mp, și teren aferent pentru realizarea destinației clădirii, în suprafață de 2181 mp. aparținând domeniului public

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

Prezentul studiu de oportunitate s-a întocmit în conformitate cu O.U.G.nr.54/2006(privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică),cu modificările și completările ulterioare,O.U.G nr.34/2006(privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune),cu modificările și completările ulterioare,și Legea nr.50/1991(privind autorizarea executării lucrărilor de construcții),cu modificările și completările ulterioare,și urmează a fi aprobat prin hotărârea concidentului,în vederea concesiunii prin licitație publică pe o perioadă de 25 ani, a imobilului situat în Adjud, strada Teiului nr.10, compus din una clădire cu destinație de producție,în suprafață construită de 607,5 mp, și teren aferent pentru realizarea destinației clădirii,în suprafață de 2181 mp.

Facem precizarea că până la data de 26.02.2013,imobilul de mai sus s-a aflat în domeniul public al Consiliului Județean Vrancea, dar în administrarea Consiliului Local al Municipiului Adjud, iar prin HCL nr.51 din 30.05.2013, s-a aprobat modificarea și completarea listei de inventar a bunurilor ce fac parte din domeniul public al municipiului Adjud cu imobilul menționat.

1. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA

Din punctul de vedere al autorității publice locale,identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesiune prin încredințare directă a imobilului sus menționat,și anume aspectele de ordin economic,cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.

Din punct de vedere economic și social, concesiunea obiectivului va conduce la menținerea în continuare a locurilor de muncă permanente, având în vedere desfășurarea de către concesionar a activității încă din anul 2008. În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

Din punct de vedere financiar proiectul va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței aferente imobilului concesionat.

Activitatea ce se desfășoară la această dată,și respectiv care se va desfășura în continuare este o activitate cu profil în industria lemnului.

2. INVESTIȚII PE CARE CONCESIONARUL URMEAZĂ SĂ LE REALIZEZE

Concesionarul va realiza următoarele lucrări:

- reabilitarea clădirii prin efectuarea de lucrări de modernizare a spațiilor,și eventuala re compartimentare în cazul unei justificări întemeiate.
- refacerea instalațiilor electrice și sanitare.
- realizarea unei șarpante din lemn,cu învelitoare din diverse materiale care se pretează.
- lucrări de zugrăveli și întreținere în timp a clădirii.

Lucrările,acolo unde este cazul se vor executa după obținerea în prealabil a actelor de autoritate. Lucrările se vor executa în conformitate cu Normele privind protecția mediului,Normele privind protecția contra incendiilor,Normele privind protecția municipii etc.

3. DURATA CONCESIUNII

În conformitate cu OUG nr.54/2006, concesionarea se face pe o perioadă limitată de 25 ani. Durata previzibilă de realizare a investițiilor în cadrul concesiunii s-a stabilit în funcție de perioada de amortizare a investițiilor pe care concesionarul urmează a le executa. De asemenea 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

4. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

Redevența minimă a concesiunii de la care porneste licitația a fost stabilită în baza Raportului de evaluare- anexa nr.4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, și este de 265246, ce se va achita în rate anuale în termen de 25 ani. Redevența anuală va fi actualizată cu coeficientul de inflație comunicat oficial de INS.

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

Redevența obținută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul Consiliului Local al municipiului Adjud.

5. ACORDAREA CONCESIUNII

Modalitatea de acordare a concesiunii este prin licitație publică.

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.

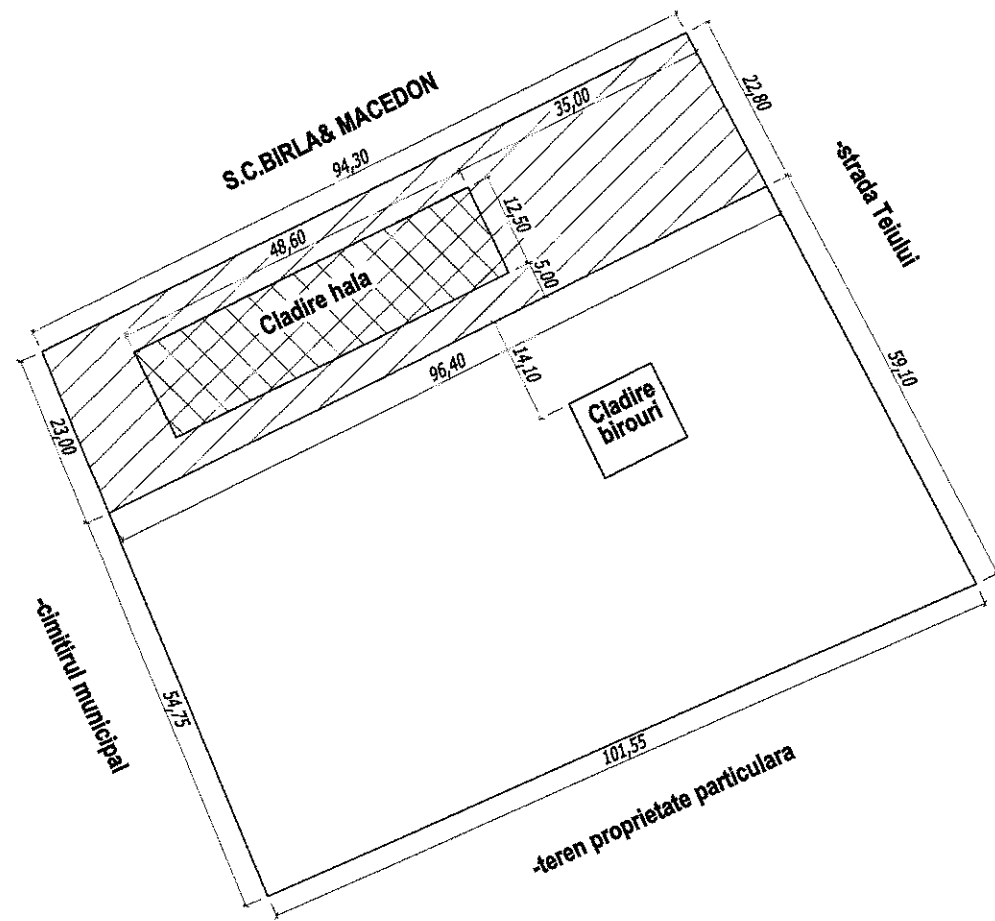
PREȘEDINTE,
Consilier

Cristea Ciprian



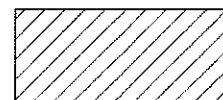
Contrasemnează:
SECRETAR AL MUNCIPULUI ADJUD,
Sibișan Andra Genoveva

Întocmit,
Insp.Sandu Elena



Nota:

Suprafata totala teren: Steren =7804 mp
- Se concesioneaza-teren St=2181 mp
- cladire Sc=607,50 mp



-teren ce se concesioneaza:St=2181 mp

VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr.	data:
Primaria Adj. jud. Vrancea Serviciul administrare patrimoniu public si privat, cadastru monitorizare utilitati publice				Concedent: Primaria municipiului Adj. jud. Vrancea - strada Stadionului nr.2 - jud. Vrancea	Proiect nr.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara: 1:1000	Concesionare imobil Amplasament, - Adj. jud. strada Teiului nr.10, jud. Vrancea	Faza
Intocmit	ing. Ciula-Martis Alexandru				
Desenat	ing. Ciula-Martis Alexandru		Data: sept. 2013	Titlu plansa: - plan de situatie	Plansa nr.2



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	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	SEMNAȚURA	Scara: 1:5000	Concesionare imobil Amplasament -Adjud, strada Teiului nr. 10, jud. Vrancea	Faza
Intocmit	ing. Ciula-Martis Alexandru				
			Data: sept. 2013	Titlu plansa: -plan de incadrare in zona	Plansa nr. 1
Desenat	ing. Ciula-Martis Alexandru				

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD

ANEXA nr.3
la HCL nr. 167 din 26 septembrie 2013

CAIET DE SARCINI

Privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a imobilului situat în Adjud, str. Teiului nr.10, compus dintr-o clădire cu destinație de producție, în suprafață construită de 607,5 mp, și teren aferent pentru realizarea destinației clădirii, în suprafață de 2181 mp. aparținând domeniului public

1. Obiectul concesiunii:

Imobilul compus dintr-o clădire cu destinație de producție în suprafața de 607,5 mp și teren aferent pentru realizarea destinației clădirii, în suprafață de 2181 mp se afla amplasat în intravilanul municipiului Adjud, str. Teiului nr.10.

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.

Imobilul sus menționat aparține domeniului public al municipiului Adjud.

2. Durata concesiunii:

2.1. Imobilul situat în intravilanul municipiului Adjud, str. Teiului, nr.10 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 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 Redevanța minimă de la care începe licitația, este de 265246 lei și a fost determinat în baza raportului de evaluare și aprobat în Consiliul Local al Municipiului Adjud în ședința din data de 26.09.2013. Valoarea anuală a redevenței, se va actualiza anual cu coeficientul de inflație comunicat oficial de INS.

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

4.2. Modul de achitare, pretul concesiunii cat si clauzele pentru nerespectarea obligatiilor de plata se vor stabili prin Contractul de concesiune.

5. Incetarea concesiunii.

5.1 Incetarea concesiunii prin expirarea duratei

5.1.1. La termenul de incetare a concesiunii, concesionarul are obligația de a preda către concesionar terenul libere de orice sarcini.

5.1.2. La expirarea termenului de incetarea 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 asigurând despăgubirea corespunzătoare valorii investiției care trebuie să fie promptă, adecvată și efectivă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea executivă a Administrației publice locale, județene sau prin Hotărâri ale Guvernului.

5.2.2 Dacă părțile nu se înțeleg asupra pretului rascumpărării, urmează a se adresa instanței de judecată sau arbitraj convenită 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, constatarea făcându-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 Concidentul 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 concidentului și concesionar.

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

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

5.4.4 În caz de forta majoră, comunicată și constatăată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor partilor se decalază în consecință cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că nici una din parti nu va pretinde despăgubiri.

5.4.5 În cazul în care forta majoră conduce la o decalare a obligațiilor partilor mai mare de 6 ori, părțile se vor reuni pentru a hotărâ asupra exercitării în viitor a clauzei incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situația verificată și constatăată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

6.CONTROLUL

În conformitate cu Legea 15/1990 controlul general al respectării de către concesionar a caietului de sarcini și a obligațiilor asumate prin Contractul de concesiune va fi asigurat de organele abilitate de lege.

7.SOLUTIONAREA LITIGHIILOR

Litigiile de orice fel aparute între partile contractante în cazul derulării contractului de concesiune sunt de competența instanțelor judecătorești. Pentru soluținerea lor partile pot apela și la arbitraj.

8.DISPOZITII FINALE

8.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.

8.2. După concesiunare, realizarea obiectivului de investiții se va face numai pe baza unui proiect legal, avizat și aprobat și a autorizației de construire emise de organele competente în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 republicată în 2004.

8.3. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea activității privesc pe concesionar.

8.4. Toate lucrările privind racordarea la rețelele și obținerea acordului de la deținătorii acestora privesc pe concesionar.

8.5 Concesionarul este obligat a asigura pe perioada concesiunării continuitatea activității în scopul căreia a fost concesiunat terenul.

8.6 Concedentul are dreptul ca prin împuterniciții săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții în vederea asigurării calității și stabilității construcției și încadrarea în termenele de punere în funcțiune stabilite prin actul de concesiunare.

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

8.8. Cumpărătorul caietului de sarcini a cărui ofertă nu a fost selectată și nu a participat la licitație nu va primi c/v caietul de sarcini.

8.9 Cumpărătorul caietului de sarcini selectat, participant la licitația publică, caruia nu i-a fost adjudecat imobilul nu i se va restitui c/v caietului de sarcini.

8.10 Cumpărătorul caietului de sarcini care nu a prezentat oferta pentru selectare sau care nu a participat la licitația publică deși a fost selectat, va suporta integral c/v caietul de sarcini.

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

8.12 Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune

PRIMAR,
Ing. Armencea Constantin

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR AL MUNCIPULUI ADJUD
Jr. Sibișan Andra Genoveva



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier Local,
Cristea Ciprian

Întocmit,
Insp. Sandu Elena

Primaria Adjud

ANEXA NR. 4
la H.C.L.NR. 107**RAPORT**

de evaluare pentru magazine str. Teiului nr. 10

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 care este administratorul imobilului , respectiv de seful DASPP Ing. Ciula Alexandru.

1.2. Scopul evaluarii.

Prezenta evaluare are ca scop stabilirea valorii de piata in vederea concesiunii si este efectuata de comisia de evaluare stabilita conform deciziei 3410/03.2009.

1.3. Identificarea imobilului evaluat

Cladirea a fost inregistrata in anul 1999 cu valoarea de 226.000 lei nu sunt documente care sa ateste anul de construire dar din dialogul cu fosti salariati , actualmente pensionari, cladirea a fost construita in perioada anilor 1965-1970.

Cladirea se afla in patrimoniul public al Consiliului local al mun. Adjud.

Amplasamentul este situat in municipiul Adjud, pe str. Teiului nr. 10

Constructia este o magazie cu aria construita de 607,5 mp, cu pereti din boltari, varuita pentru finisaj, neintretinuta si neingrijita.

Acoperisul este plat din carton bituminat care nu a fost reparat si prezinta infiltratii ale apei motiv pentru care trebuie reparat.

Valoarea de inventar in anul 1999 asa cum rezulta din lista de predare intocmita de Consiliul Judetean Vrancea este de 226.000 lei.

Activul este o cladire cu parter si trei incaperi , doua incaperi care au dimensiunile 21,4 X 12,5m, si o incapere cu dimensiunile 5,80 X 12,5 m.

Ca si utilitati cladirea este racordata la reseaua de apa, iar instalatiile electrice sunt proprietatea beneficiarului concesiunii.

Actualmente cladirea este exploatata pentru producerea cherestelei.

Magazia a fost construita initial pentru servicii de protectia plantelor fiind depozitate materiale chimice de natura pesticidelor si ingrasamintelor.

Determinarea uzurii fizice.

REZISTENTA		ARHITECTURA		ISTALATII	
Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	Pondere	Uzura
80%	30%	15%	80%	5%	-

Din structura de rezistenta face parte si acoperisul care este spart.

Starea generala a cladirii este proasta, comisia de evaluare considera ca gradul de degradare fizica este de 36% si neadecvata functional.

226000	X	0,8	180800
226000	X	0,15	33900
226000	X	0,05	11300
TOTAL			226000
Valoarea uzurii			
180800	X	0,3	54240
33900	X	0,8	27120
TOTAL depreciere fizica			81360

Pentru adecvare vor trebui efectuate reparatii la acoperis si de facut decontaminare cladire si teren in urma folosirii substantelor chimice.

Peretii sint alcatuiti din boltari si acoperisul din carton bituminat.

Nu au avut loc reparatii, geamurile din sticla sint sparte si au grilaje.

Comisia a stabilit si o depreciere functionala determinata de:

a) Raportul cerere oferta pe piata redus			15%
b) Vinzare pe piata improbabila			15%
226000	X	0,15	33900
226000	X	0,15	33900
TOTAL depreciere functionala		0,30	67800

1.4. Ipoteze si conditii limitative

TOTAL depreciere 149160

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 granitele 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 parțiale ar anula aceasta evaluare.
- imobilul a fost inspectat vizual de catre comisia de evaluare.
- 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 c la data de 20.05.2013

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 Consiliul Local al municipiului Adjud fiind in domeniul privat:

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este identificata juridic cu urmatoarele acte:

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

Primariei Adj.:

- Anexa - pozitia 200 la HG nr.908 din 06.09.2002.

-Contracte de inchiriere sau de concesiune.

2.2. Informatii despre zona.

Proprietatea analizata se afla in zona centrala a satului apartinator

Adj. Vechi.

Echilibrul cerere-oferta :

a) piata in stagnare

b) cerere potentiala: in stagnare.

c) oferta potentiala : competitiva

Amplasamentul se situeaza in zona C de seismicitate asimilata gradului VII-VIII.

Evolutionismul nu are cunostinte de existenta unor factori nocivi semnificativi care poluaua mediul, atmosfera , apele de suprafata sau subterane.

2.3. Informatii despre amplasament.

Amplasamentul este situat in zona intraviana cu urmatoarele vecinatati:

N str. Teiului

S cimitirul central

E proprietati particulare

V SC Birla & Macedon

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.

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

In procesul de evaluare se vor folosi metodele costurilor de inlocuire si capitalizarii veniturilor, dat fiind ca metoda comparatiei este impracticabila deoarece in zona nu sint cladiri coparabile cu cea evaluata.

3.3. Abordarea prin cost.

3.3.1. Valoarea terenului.

Se prezinta mai jos grila de preturi in care se cuprind si preturi pentru terenuri si constructii in zona satului apartinator Adj. Vechi.

Grila Preturi Terenuri/2012					
zona A	35-40	EUR	zona B	25-30	EUR/mp
zona C	20-25	EUR	zona D	15-20	EUR/mp
zona A	categ. V			5	EUR/mp
Intravilan inundabil				1	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
Grila Preturi Constructii/2012					
zona centrala		EUR	400		EUR/mp
zona periferica		EUR	350		EUR/mp
sat apartinator Adjudu V		EUR	200-300		EUR/mp
sat apartinator Siscani		EUR	200-300		EUR/mp
sat apartinator Burcioaia		EUR	200-300		EUR/mp
Grila preturi terenuri extravilan					
Terenuri la E 85	2500				EUR/ha
Teren la DN 11 A (Onesti)	2000				EUR/ha
Teren arabil	1000				EUR/ha
Teren zona Adjudu V	1500				EUR/ha
Teren zona Burcioaia	1500				EUR/ha
Teren zona Siscani	1500				EUR/ha

Conform grilei de preturi pentru constructii si teren actualizata in anul 2012 alcatuita cu sprijinul agentiei imobiliare Gospodaru, dar si cu consultarea cabinetului notarial Munteanu legat de tranzactionarea unor valori imobiliare comisia de evaluare a evaluat urmatorul algoritm de calcul:

Str. Teiului face parte din zona C a municipiului care este cotate conform grilei cu pretul in intervalul 20-25 euro/mp.

Comisia de evaluare considera ca terenul fiind intr-o zona periferica si neavind utilitati decit apa se utilizeaza pretul de la limita inferioara a intervalului de definitie a pretului adica 20 euro.

Puncte slabe care determina deprecierea terenului:

- | | |
|--|-----|
| a) drumuri neasfaltate | 5% |
| b) vecinatatea cu cimitirul central | 10% |
| c) terenul curtii cu pietris | 5% |
| d) teren contaminat manipulare subst.chimice | 10% |

TOTAL 30%

20 EURO X 30% 6 EURO

20 EURO - 6 EURO 14 EURO

Valoare teren = S X P

Valoare teren = 2181 mp X 14 euro/mp

Valoare teren = 30.534 euro

Curs euro la data de 16.07.2013 = 4,42

Valoare teren = 135.058 LEI

Considerind ca la data evaluarii in anul 2013 gradul de depreciere fizica dar si functionala era de de 66 % valoarea deprecierei plecind de la valoarea contabila de 226.000,00 lei rezulta:

$$\begin{array}{rclcl} 226.000,00 & * & 0,66 & = & 149160,00 \text{ LEI} \\ 149.160,00 & / & 4,42 & = & 33722,19 \text{ EUR} \end{array}$$

Conform grilei preturilor cerute la piata pentru zona evaluata, pentru o cladire noua cu caracteristici de arhitectura si functionala comparabila cu cea veche este aproximativ 100 EURO.

Pentru suprafata evaluata de 607,5 mp si apreciind ca pretul de inlocuire este de 100 EURO rezulta valoarea de:

$$100 * 607,50 = 60.750,00 \text{ EURO}$$

Valoarea imobilului = Cost conform grila - depreciere fizica

Valoarea actuala a imobilului este de :

$$60.750,00 - 33722,19 = 27.027,81 \text{ EURO}$$

3.3.3. Abordarea prin capitalizarea 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 venitului pentru intrega proprietate ce reflecta relatia dintre venitul net asteptat de exploatare pe un an si pretul intregii proprietati.

Considerind ca terenul se concesioneaza si ca redeventa lunara/mp este 1 euro iar rata de capitalizare de 10% rezulta:

$$\begin{array}{rcl} VBE & = & VBP - 5\% \\ CH & = & VBE * 15\% \\ VNE & = & VBE - CH \end{array}$$

Indicator	suprafata	redeventa/ luna/mp/euro	nr.luni	valoare 1 an
VBP	607,5	1	12	7.290,00
Pierderi posibile	7290	*	0,05	364,50
VBE	7290	-	364,5	6.925,50
CH	6925,5	*	0,15	1.038,83
VNE	6925,5	-	1038,825	5.886,68
Rata capital				0,10
Valoare cladire	5.886,68	/	0,2	29.433

unde:

VBP = Venit brut posibil

Pierderi = din neplata sau plata cu intirziere

VBE = Venit brut efectiv

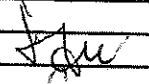
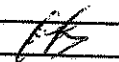
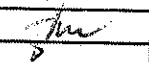
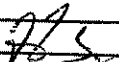
CH = Chelt.pt.intretinere,impozite,asigurari.

VNE = Venit net din exploatare

3.3.4. Rezultatele evaluarii,concilierea rezultatelor.

Din concilierea celor doua metode de evaluare tinind cont
 cont ca evaluarea are scop concesionarea, comisia considera ca valoarea totala
 teren si cladire este de: 30534 eur + 29433 eur = 59967 eur
 Curs EURO la 16.07.2013= 4,4232 LEI. EURO.
 Rezulta o valoare in lei de= 59.967,00 x 4,4232 265246
 LEI.

data raport: 16.07.2013

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