

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRAREA nr. 23
din 23 martie 2013

Privind aprobarea concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 503 mp, teren situat în municipiul Adjud, str. Izlaz, nr.80, tarlăua T1, parcelele P25 și P26

- 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 503 mp teren, situat în municipiul Adjud, str. Izlaz, nr.80, tarlăua T1, parcelele P25 și P26 pentru demolare și construire locuință nouă domnului Bahricea Leonard Vasile, precum și Raportul de specialitate al Serviciului Administrarea domeniului public și privat, cadastru și monitorizare utilități publice;
- Luând act de avizul Comisiei pentru administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultura a Consiliului local al municipiului Adjud;
- În baza prevederilor art. 6 din Legea 52/2003 actualizată privind transparența decizională în administrația publică;
- Ținând seama de prevederile art. 15, lit. e din L 50/1991, republicată în anul 2004, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ținând seama de dispoziția art. 3 din Legea nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică;
- Temeiul prevederilor art. 861, alin.3, art.871, 873 din Legea 287/17.07.2009, privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul dispozițiilor art.36, alin.2, lit."c", al.(5), lit."a" art.45(3), art.48 și art.117 lit."a" din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

HOTĂRÂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Studiul de oportunitate anexa nr.1, pentru concesiunea prin încredințare directă a suprafeței de 503 mp, teren situat în municipiul Adjud, str. Islaz nr. 80, tarlăua T1, parcelele P25 și P26 pentru demolare și construire locuință nouă, domnului Bahricea Leonard Vasile;

Art. 2. Se aprobă concesiunea prin încredințare directă a suprafeței de 503 mp, teren situat în municipiul Adjud, str. Izlaz, nr. 80, tarlăua T1, parcelele P25 și P26 pentru demolare și construire locuință nouă, domnului Bahricea Leonard Vasile conform schiței anexa nr. 2 și a caietului de sarcini anexa nr. 3, ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art. 3. Termenul de concesiune este de 25 de ani.

Art. 4. Redevența concesiunii a fost stabilită prin Raportul de evaluare - anexa nr.4, însoțit de Consiliul Local, care face parte integrantă din prezenta hotărâre, aceasta fiind de 20 euro/mp, calculat la cursul oficial al BNR, 1Euro= 4,4170 lei din data de 18.03.2013, adică 88 lei/mp, rezultând o valoare totală de 44.435 lei. Redevența anuală va fi de 1777 lei, suma ce va fi actualizată cu indicii de inflație transmis de INS.

Suma totală reprezentând redevența terenului concesiionat se va achita în rate anuale în termen de 25 de ani.

Art. 5. Drepturile și obligațiile privind concesionarea terenului vor fi stabilite prin contractul de concesiune încheiat între părți.

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

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

Art. 8. 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, cadastru și monitorizare utilități publice.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Consilier, Cătăna Ion



CONTRASEMNEAZĂ

Secretar, jr. Sibișan Andra Genoveva

STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru concesiunea prin încredințare directă a suprafeței de 503 mp, teren situat în municipiul Adjud, str. Izlaz, nr. 80, tarlăua T1, parcelele P25 și P26

A. PIESE SCRISE

- Pagina de titlu
- Borderou

1. Prezentare generală;
2. Necesitatea și oportunitatea concesiunii;
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 intenționează să concesioneze terenul în suprafață de 503 mp, teren situat în municipiul Adjud, str. Izlaz, nr.80, tarlăua T1, parcelele P25 și P26 pentru demolare și construire locuință nouă domnului Bahrica Leonard Vasile.

Domnul Bahrica Leonard Vasile, prin Contractul de vânzare-cumpărare cu încheiere de autentificare nr.1541/14.06.2010 la Biroul notarului public Munteanu Simona Daniela din Adjud, a achiziționat o casă de la doamna Iamandi Elena, casă care este amplasată în Adjud, pe terenul menționat mai sus, respectiv pe strada Islaz nr. 80.

Terenul în suprafață de 503 mp, pe care se găsește casa achiziționată de domnul Bahrica Leonard Vasile, a fost atribuit doamnei Iamandi Elena - defavorizată social, cu titlu de folosință gratuită cu Hotărârea nr. 32 din 25.03.2010 a Consiliului Local al Municipiului Adjud, aparține domeniului privat al municipiului Adjud, este înscris în Grupa I - Clădiri și terenuri – având destinația de teren pentru locuințe.

Datorită vechimi mari și a materialelor de construcție din care este realizată casa, (pereți din paianță, acoperiș de lemn și învelitoare din tablă neagră deteriorată în proporție de 90%) aceasta se află într-o stare avansată de degradare, actualul proprietar intenționând să o demoleze, iar pe locul acesteia urmând să construiască una nouă.

Pentru începerea lucrărilor de demolare a clădirii vechi și de construire a clădirii noi, domnul Bahrica Leonard Vasile urmează a obține de la Primăria municipiului Adjud actele de autoritate necesare - certificat de urbanism, autorizație de demolare și respectiv autorizație de construire, care se eliberează în baza actelor de proprietate, pe casă și teren, prezentate de solicitant.

Perioada propusă de concesionare este 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 Ordonanței 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. INVESTITII NECESARE

Pentru atingerea obiectivelor propuse la capitolul 2 din prezentul studiu, nu sunt necesare realizarea unor utilități. Se va urmări realizarea sistematizării terenului, a acceselor necesare și aducerea în stare inițială a zonelor afectate de lucrări.

- 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 lei, în sumă de 1777 lei/an (sumă ce va fi actualizată 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, art.14, lit. b, este negocierea 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

24 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.

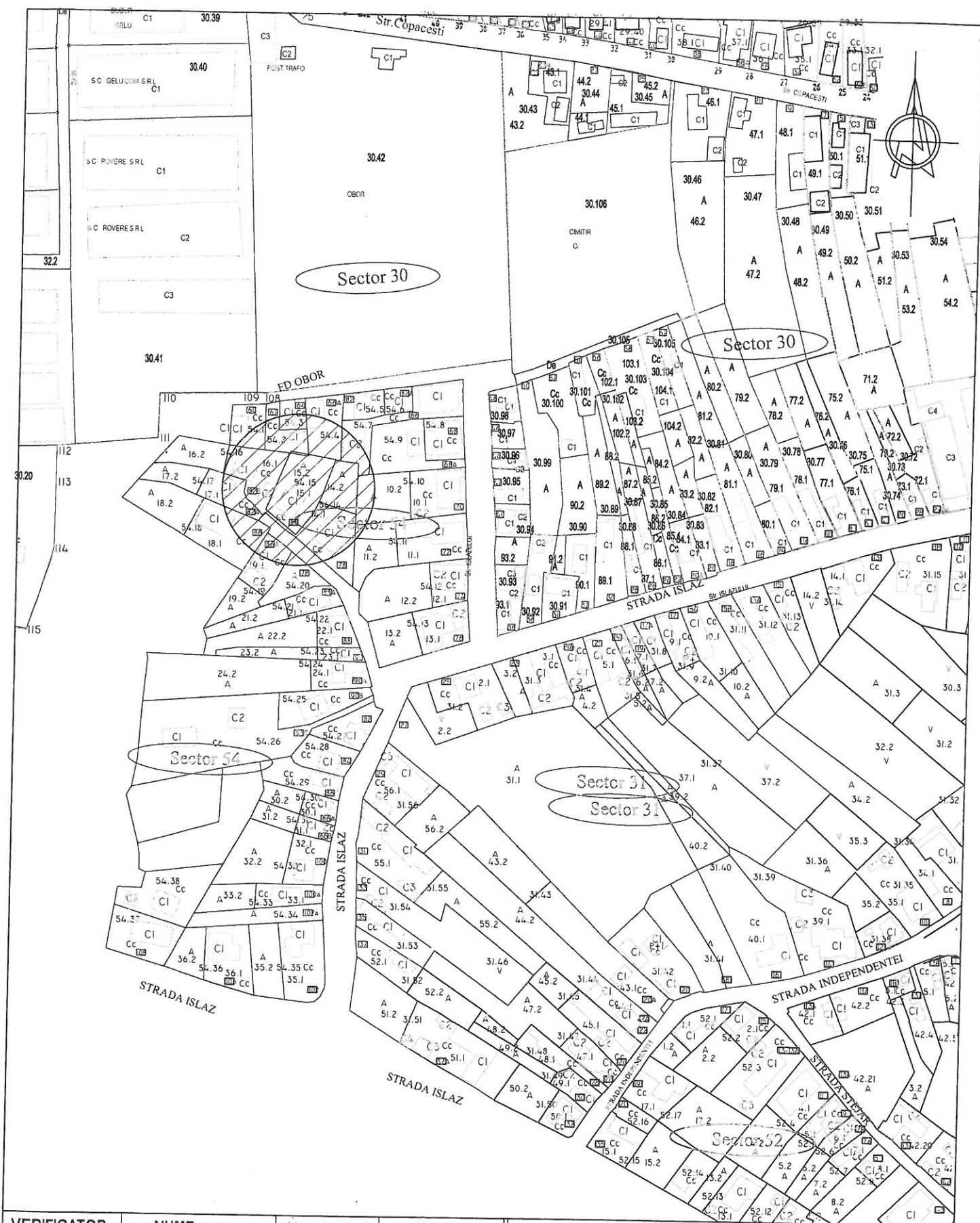
PREȘEDINTE,
Consilier
Cătană Ion



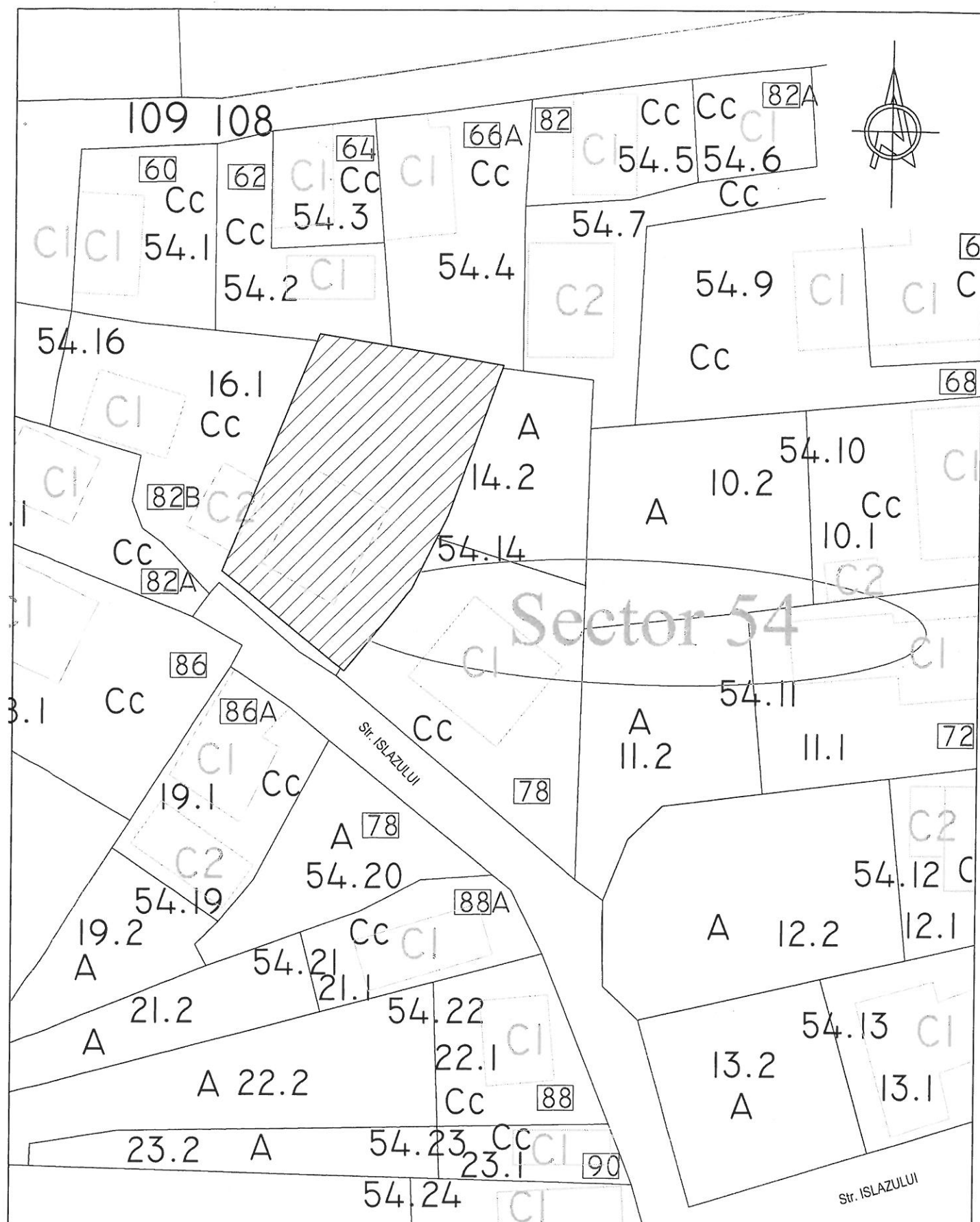
Contrasemnează:

Secretar al Municipiului Adjud
jr. Sibîșan Andra Genoveva

Întocmit,
ing. Ciula Alexandru



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA nr. data:	
Primaria Adj. jud. Vrancea Serviciul administrare patrimoniu public si privat, cadastru monitorizare utilitati publice				Concendent: Primaria municipiului Adj. jud. Vrancea -strada Stadionului nr.2	Proiect nr.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara: 1:2000	Concesionare teren Amplasament: -Adj. strada Islaz nr.80, tarlaua T1, parcelele P25 și P26 jud. Vrancea	Faza
Intocmit	ing. Ciula-Martis Alexandru			Titlu plansa:	Plansa nr.1
Desenat	ing. Ciula-Martis Alexandru		Data: mart. 2013	-plan de amplasare in zona	



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNATURA	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	SEMNATURA	Scara: 1:500	Concesionare teren Amplasament: -Adj. strada Islaz nr.80, tarlăua T1, parcelele P25 și P26 jud. Vrancea	Faza
Intocmit	ing. Ciula-Martis Alexandru				
Desenat	ing. Ciula-Martis Alexandru		Data: mart. 2013	Titlu plansa: -plan de situatie	Plansa nr. 2

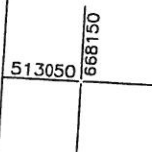
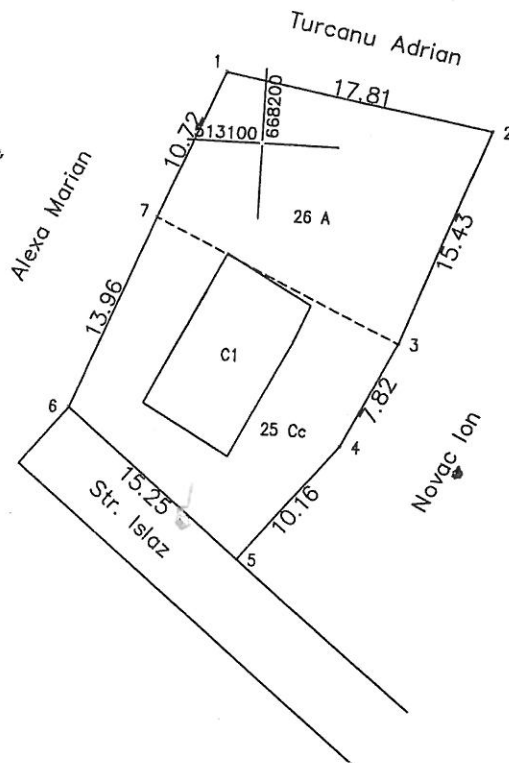
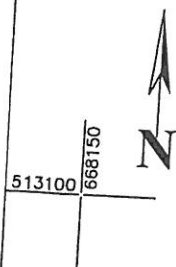
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR.11

Scara 1: 500

12

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	503 mp	Str Islaz nr 80, T 1, P 25, 26
Cartea Funciara nr.	UAT	Adjud



INVENTAR DE COORDONATE		
"Sistem de Proiectie Stereografica 1970"		
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	513104.630	668197.347
2	513101.617	668214.903
3	513087.106	668209.670
4	513080.067	668206.259
5	513072.160	668199.885
6	513081.770	668188.041
7	513094.726	668193.248

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Valoarea de impozitare [lei]	Mentiuni
25	Cc	271	11382	Terenul este imprejmuit
26	A	232	9744	
Total		503	21126	

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Suprafata construita la sol [mp]	Valoarea de impozitare [lei]	Mentiuni
C1	77	25872	Suprafata constr. desfas= 77mp, locuinta
Total			

Executant:
Patrascu Ovidiu

Receptionat:

Data: 11.06.09

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Suprafata masurata = 503 mp
Suprafata din act = mp

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

Anexa nr. 3 la
Hotărârea nr. 23 /2013

CAIET DE SARCINI

pentru concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 503 mp, teren situat în municipiul Adjud, str. Izlaz, nr.80, tarlăua T1, parcelele P25 și P26

1. Obiectul concesiunii:

Terenul în suprafață de 503 mp se află amplasat în intravilanul municipiului Adjud, str. Islaz, tarlăua T1, parcelele P25 și P26, și se intenționează a se concesa prin încredințare directă domnului Bahrica Leonard Vasile, pentru demolarea construcției vechi, achiziționată prin contractul de vânzare-cumpărare cu încheiere de autentificare nr.1541/14.06.2010 la Biroul notarului public Munteanu Simona Daniela din Adjud și construirea unei locuințe noi.

Toate lucrările 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 Biroul Arhitectura, Autorizare și Urbanism din cadrul Primăriei municipiului Adjud.

1.1 Terenul sus menționat aparține domeniului privat al municipiului Adjud.

1.2 Investiția ce se va realiza va avea menirea de a contribui la crearea unor condiții corespunzătoare familiei Bahrica Leonard Vasile.

2. Durata concesiunii:

2.1 Terenul situat în intravilanul municipiului Adjud, str. Izlaz, nr.80, tarlăua T1, parcelele P25 și P26, se concesionează pe durată 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 prin prezentul caiet de sarcini.

3.2 Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția mediului înconjurător precum și a dreptului de proprietate asupra proprietarilor învecinate.

3.3 Se pot prevedea soluții de asigurare a alimentării cu energie electrică iar în acest sens se vor obține aprobările legale de la cei în drept. Lucrările se suporta în totalitate de concesionar.

4. Elemente de preț.

4.1 Redevența concesiunii a fost stabilită printr-un raport de evaluare, aceasta fiind de 20 euro/mp, calculat la cursul oficial al BNR, 1Euro= 4,4170 lei din data de 18.03.2013, adică 88 lei/mp, rezultând o valoare totală de 44.435 lei. Redevența anuală va fi de 1777 lei, suma ce va fi actualizată cu indicii de inflație transmis de INS.

4.2 Redevența concesiunii va fi achitată în termen de 25 de ani de la data încheierii procesului-verbal de predare – primire al terenului.

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

5. Încetarea concesiunii.

5.1 Încetarea 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 bază de contract, la data expirării concesiunii.

5.2 Încetarea concesiunii prin răscumpărare

5.2.1 Pentru cazurile de interes public, concesiunea poate fi răscumpărata, 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 prețului răscumpărării, urmează a se adresa instanței de judecată sau arbitrajului convenit conform contractului.

5.3 Încetarea contractului prin retragere

5.3.1 Concesionarea se retrage și contractul se reziliază în situația în care concesionarul nu respecta 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 execuția lucrărilor la obiectivul de investiții în termen de 1 an de la data concesionării.

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 Încetarea 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 Forța majoră exonerează părțile de răspunderi în ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin.

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

5.4.4 În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalază în consecință cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că nici una din părți nu va pretinde despăgubiri.

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

6. CONTROLUL

6.1. În conformitate cu Legea 50/1991 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. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cazul derulării contractului de concesiune sunt de competența instanțelor judecătorești. Pentru soluționarea lor părțile pot apela și la arbitraj.

8. DISPOZITII FINALE

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

8.2. După concesiune, 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.

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

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

8.4 Concesionarul este obligat a asigura pe perioada concesiunii continuitatea activității în scopul căreia a fost concesiionat terenul.

8.5. Nu se va schimba destinația construcției și a terenului.

8.5 Concedentul are dreptul ca prin împuternicirii 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 concesiune.

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

8.7 Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare se pun la dispoziția solicitantului.

8.11 Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune

PRIMAR,
ing. Armencea Constantin



Întocmit,
ing. Ciula-Martiș Alexandru

Primaria Adjud

ANEXA NR. ⁴ 23/08 martie 2013
la H.C.L.NR. 23/08 martie 2013

RAPORT

de evaluare pentru Teren Islaz nr.80.

CAPITOLUL I. PREMISELE EVALUARII.

1.1. Identificarea clientului si a proprietarului imobilului evaluat.

Evaluarea a fost solicitata de Consiliul Local Adjud cu sediul in orasul Adjud jud.Vrancea, proprietar este Primaria orasului Adjud

1.2. Scopul evaluarii.

Prezenta evaluare are ca scop stabilirea valorii de piata in vederea concesiunii.

1.3. Identificarea imobilului evaluat

Imobilul supus evaluarii este un teren liber pe str. Islaz nr.80.

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

Terenul evaluat are suprafata de:

503 mp.

1.4. 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 pariale ar anula aceasta evaluare.
- b) imobilul a fost inspectat vizual de catre comisia de evaluare constituita prin decizia primarului nr.310 din 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.

1.5. Definirea valorii si data estimarii.

Datorita faptului ca imobilul este evaluat pentru a stabili valoarea de piata la un moment dat, tipul de valoare adecvat " valoare de piata" este stabilit in conditiile definitiei IVS 103 "Raportarea evaluarii" .

Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata la data evaluarii intre un cumparator deschis si un vinzator hotarit intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare , in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constringere.

Mentionez ca in orice raport de evaluare prin care se concretizeaza procesul de evaluare trebuie data definitia valorii de piata, daca scopul evaluarii este estimarea acestui tip de evaluare.

Inspectia si data estimarii s-a facut la data de 18.03.2013.

CAPITOLUL II - PREZENTAREA DATELOR.

2.1. Identificarea proprietatii - descriere juridica.

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

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

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este identificata juridic cu urmatoarele acte:

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

-Contracte de inchiriere sau de concesiune.

2.2. Informatii despre zona.

Echilibrul cerere-oferata :

a) piata in stagnare

b) cerere potentiala: in stagnare.

c) oferta potentiala : competitiva

Amplasamentul se 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.

2.3. Informatii despre ampasament.

Amplasamentul este situat in zona intraviana cu urmatoarele vecinatati:

N	Turcanu Adrian
V	Alexa Marian
S	str.Islaz
E	Novac Ion

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

3.3. Abordarea prin cost.

3.3.1. Valoarea terenului.

Avind in vedere ca amplasamentul este situat in zona D si pretul pe zona A este in intervalul 15-20 EUR/mp comisia ia in calcul pretul de 20 EURO/mp adica limita superioara a intervalului de definitie, deoarece in zona exista accesul la reseaua de gaz la canalizare, si la reseaua de energie electrica.

Pretul se inscrie grilei de mai jos:

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

Rezulta urmatoarele preturi pentru teren:

La data raportului : 1 EUR = 4,4170 LEI.

Suprafata marcata pentru evaluare este:

503 * 20,00 10060,00

Conform grilei de mai sus valoarea terenului este:

V = 10060 * 4,4170 44.435,02
LEI.

Data raport: 18.03.2013

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