

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr. 75
din 26 iunie 2014

Privind aprobarea închirierii unui teren neproductiv în suprafață de 9.050 mp, situat în extravilanul municipiului Adjud, cartier Burcioaia, T123 P657 către S.C.OMV PETROM S.A. prin ASSET IX MOLDOVA SUD

Consiliul local al municipiului Adjud, întrunit în ședința ordinară;

- Având în vedere Expunerea de motive a Primarului municipiului Adjud care a inițiat proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii unui teren neproductiv în suprafață de 9.050 mp, situat în extravilanul municipiului Adjud, cartier Burcioaia, T123 P657, către S.C.OMV PETROM S.A. prin ASSET IX MOLDOVA SUD, precum și raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Patrimoniului Public și Privat, Cadastru și Monitorizare Utilități Publice din cadrul Primăriei municipiului Adjud;

- Luând act de avizul Comisiei de specialitate a Consiliului Local al municipiului Adjud pentru administrarea domeniului public și privat amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură;

- Conform art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrație, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

- 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 nr.215/2001 privind administrația publică locală republicată cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate – Anexa nr.1 pentru închirierea unui teren neproductiv în suprafață de 9.050 mp ocupat în prezent de amenajări specifice activității desfășurate, situat în extravilanul municipiului Adjud, cartier Burcioaia, T123 P657 către

S.C.OMV PETROM S.A. prin ASSET IX MOLDOVA SUD în scopul amenajării obiectivului– Stație de tratare și de comprimare a gazului Parc 4A Burcioaia, clădiri și instalații anexe.

Art.2. Se aprobă închirierea unui teren neproductiv în suprafață totală de 9050 mp în scopul amenajării obiectivului–Stație de tratare și de comprimare a gazului Parc 4A Burcioaia, clădiri și instalații anexe, situate în extravilanul municipiului Adjud, cartier Burcioaia, T123 P657 către S.C.OMV PETROM S.A. prin ASSET IX MOLDOVA SUD, conform schițelor –Anexa nr.2 și a Caietului de sarcini – Anexa nr.3.

Art.3. Prețul închirierii însușit de Consiliul local este de 3 RON/mp/an. Chiria anuală va fi actualizată cu coeficientul de inflație, comunicat oficial de INS. Termenul de închiriere este de 5 ani, cu posibilități de prelungire prin act adițional la contractual de închiriere.

Art.4. Drepturile și obligațiile privind închirierea terenului vor fi stabilite prin contractul de închiriere dintre părți.

Art. 5. Se desemnează Primarul municipiului Adjud – ca prin aparatul de specialitate să asigure aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art. 6. 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,

Diaconu Viorel



CONTRASEMNEAZĂ

Secretar,

jr. Sibișan Andra Genoveva

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

Anexa nr.1 la
Hotărârea nr. ⁷⁵.....din ²⁶..... iunie 2014

STUDIU DE OPORTUNITATE

Pentru aprobarea închirierii unui teren în suprafață de 9.050 mp, situat în extravilanul municipiului Adjud, cartier Burcioaia, T123 P657 către S.C.OMV PETROM S.A. prin ASSET IX MOLDOVA SUD

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Pagina de titlu
- Borderou

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

PREZENTARE GENERALĂ

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin consolidarea resurselor existente, furnizează municipiului stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor, a vânzărilor.

Consiliul Local al municipiului Adjud închiriaza terenul în suprafață de 9.050 mp, situat în extravilanul municipiului Adjud, cartier Burcioaia, T123 P657 către S.C.OMV PETROM S.A. prin ASSET IX MOLDOVA SUD în scopul amenajării obiectivului—Stație de tratare și de comprimare a gazului Parc 4A Burcioaia, clădiri și instalații anexe.

Închirierea terenului are la bază tradiția activităților petroliere desfășurate în județul Vrancea și buna colaborare cu autoritățile publice locale, în contextul respectării tuturor factorilor implicați în desfășurarea acestor activități de către S.C.OMV PETROM S.A.

Amplasarea obiectivului presupune o suprafață destul de mare de teren, astfel că a fost necesar închirierea în zonă a unor suprafețe și de la alți deținători de terenuri.

NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA

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

- atragera la bugetul Consiliului Local al municipiului Adjud de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform prețului prevăzut în contractul de închiriere;

- asigurarea unei locații care să fie în afara zonei supuse inundațiilor de către râurile Trotuș și Siret;

INVESTIȚII NECESARE

Caracteristicile proiectului:

Mărimea proiectului:

Proiectul de investiții prevede tratarea gazelor naturale extrase din câmpul Burcioaia (prin intermediul celor 9 sonde în funcțiune din anul 1986).

Lucrările propuse se vor realiza pe o suprafață totală de teren de 62247 mp. Din această suprafață 9.050 mp se închiriază de către Primăria municipiului Adjud, iar pentru diferența de suprafață S.C.OMV PETROM S.A ne informează că au fost finalizate contractele de închiriere cu restul proprietarilor de terenuri pentru suprafețele propuse a fi ocupate cu amplasarea obiectivului sus menționat. Lucrările constau din :

1. Construirea unei stații de tratare și de comprimare a gazului cu echipamentele auxiliare având ca principale echipamente următoarele :

- schimbător de caldură gaz / lichid ,
- preîncălzitor ,
- separatoare de joasă/medie și înaltă presiune ,
- compresor ,
- separatoare aspirație/refulare compresor ,
- răcitor refulare ,
- schimbătoare de caldură gaz/gaz ,
- unitate de răcire gaz ,
- separatoare de joasă temperatură / gaz rezidual ,
- schimbător de caldură TEG/TEG ,
- răcitor TEG sărac ,
- filtre de particule solide / cărbune ,
- încălzitor refierbător TEG ,
- coloană de regenerare TEG ,
- refierbător TEG ,
- compresor agent de răcire / gaz rezidual ,
- răcitor refulare compresor gaz rezidual ,
- răcitor agent de răcire ,
- pompă export condensat ,
- încălzitor apă caldă ,
- pompe apa caldă / reziduală ,
- vase aspirație pompe condensat / apă reziduală ,

2. Lucrări necesare organizării de șantier (baracamente, grup sanitar, platformă depozitare materiale, împrejmuire, etc.),

NIVELUL MINIM AL CHIRIEI

Prețul închirierii însoțit de Consiliul local este de 3 RON/mp/an. Suma totală va fi actualizată cu coeficientul de inflație ce va fi comunicat oficial de INS. Termenul de închiriere este de 5 ani, cu posibilități de prelungire prin act adițional la contractual de închiriere.

Chiria se plătește anual , începând cu data semnării contractului de închiriere.

Chiria obținută ca urmare a închirierii terenurilor se face venit la bugetul Consiliului Local al municipiului Adjud .

ACORDAREA ÎNCHIRIERII

Domeniul privat al unităților administrativ teritoriale este alcătuit din bunurile mobile și imobile care nu sunt afectate unui interes general și nici unui serviciu public și de aceea ele rămân supuse normelor de drept privat.

Închirierea terenului în suprafață de 9.050 mp, situat în extravilanul municipiului Adjud, cartier Burcioaia, către S.C.OMV PETROM S.A. prin ASSET IX MOLDOVA SUD, se face prin atribuire directă.

Contractul se încheie în formă scrisă, nefiind necesară perfectarea sa în formă autentică, în fața notarului.

DURATA ÎNCHIRIERII

Durata închirierii este de 5 ani începând de la data semnării contractului de închiriere,cu posibilități de prelungire prin act scris.

DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA LUCRĂRILOR

Durata maximă de realizare lucrărilor se stabilește la __12__ luni,după obținerea actelor de autoritate de la Primăria municipiului Adjud.

PREȘEDINTE,

Consilier

Diaconu Viorel

Șef serviciu,

ing.Ciula – Martiș Alexandru



CONTRASEMNEAZĂ:

SECRETAR

jr. Sibișan Andra Genoveva

Întocmit,

ing.Grobnicu Mihaela

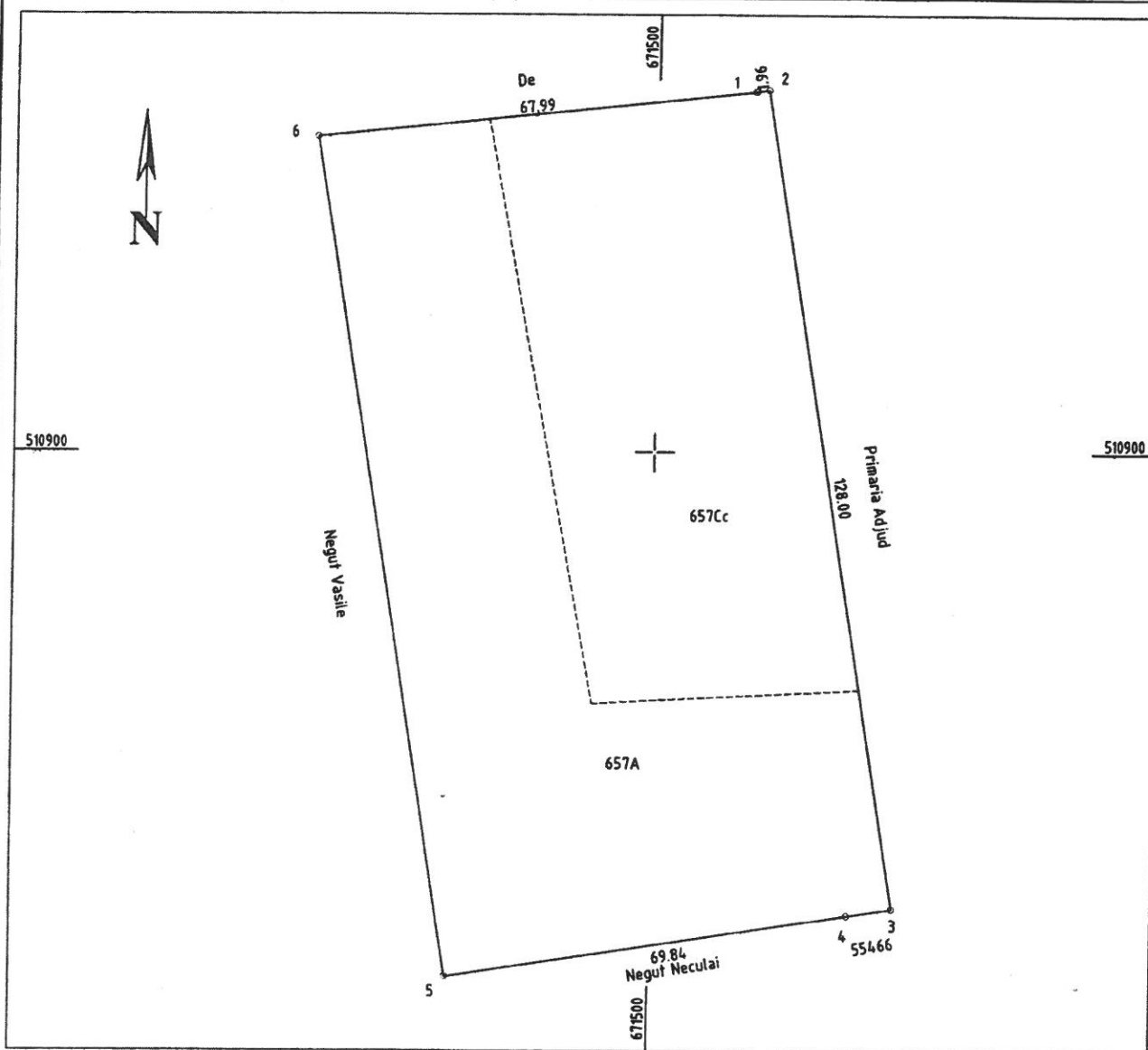
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR.11

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	9050 mp	Extravilan Mun Adjud, T 123, P 657

Cartea Funciara nr.	UAT	Adjud



INVENTAR DE COORDONATE "Sistem de Proiectie Stereografica 1970"		
Nr. Pct.	Y [m]	X [m]
6	671447.391	510948.543
1	671515.005	510955.693
2	671516.941	510955.992
3	671537.550	510829.658
4	671530.632	510828.589
5	671468.524	510818.999

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Valoarea de impozitare [lei]	Mentiuni
657	CC	3912		Terenul este neimprejmuit
657	A	5138		Proprietar Mun Adjud
Total		9050		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol [mp]	Valoarea de impozitare [lei]	Mentiuni
Total			

Exeputant: **CERTIFICAT DE PATERNALE**
 Patrascu Ovidiu
 Seria RO-BF Nr. 08510312 2010
 OVIDIU PATRASCU
 Data: 10 iunie 2014
 CATEGORIA D

Receptionat:

Suprafata masurata = 9050 mp
 Suprafata din act = mp

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



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD

CAIET DE SARCINI

Privind aprobarea închirierii unui teren în suprafață de 9.050 mp, situat în extravilanul municipiului Adjud, cartier Burcioaia, T123 P657 către S.C.OMV PETROM S.A. prin ASSET IX MOLDOVA SUD.

1. Obiectul închirierii:

Terenul în suprafață de 9.050 mp care se închiriază către S.C.OMV PETROM S.A. prin ASSET IX MOLDOVA SUD este situat în extravilanul municipiului Adjud, cartier Burcioaia, T123 P657 și aparține domeniului privat al municipiului Adjud.

Toate lucrările pe care S.C.OMV PETROM S.A intenționează să le facă în zonă pentru realizarea obiectivului **Stație de tratare și de comprimare a gazului Parc 4A Burcioaia, clădiri și instalații anexe** pe suprafața de teren închiriată și care fac obiectul unor acte de autoritate, se vor face după obținerea prealabilă a tuturor avizelor și aprobărilor legale de la cei în drept precum și a actelor de autoritate (Certificatul de urbanism și Autorizație de construire) eliberate de Compartimentul Arhitectură, Urbanism și Amenajare din cadrul Primăriei municipiului Adjud.

Terenul sus menționat aparține domeniului privat al municipiului Adjud.

2. Durata închirierii:

2.1 Facilitățile și utilitățile aferente sunt proiectate pentru un ciclu de viață de 25 de ani și, anual, instalația va fi oprită pentru activități de întreținere. Prin operații de întreținere corespunzătoare, durata de funcționare a instalației poate fi prelungită.

2.2 Terenul în suprafață de 9.050 mp, situat în extravilanul municipiului Adjud, cartier Burcioaia, T123 P657 se închiriază către S.C.OMV PETROM S.A. prin ASSET IX MOLDOVA SUD pe o perioadă de 5 de ani, cu posibilități de prelungire a termenului de închiriere prin act scris.

3.Caracteristicile investitiei.

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.

În vederea prevenirii și minimizării impactului vor fi implementate diverse tipuri de monitorizare. Cele mai importante tipuri de monitorizare sunt:

- monitorizarea tehnologică,
- monitorizarea de mediu.

a.Monitorizarea tehnologică

Pe parcursul etapei de construcție a proiectului de investiție analizat, principala responsabilitate pentru monitorizarea tehnologică va reveni contractorilor lucrărilor de construcție, care va avea drept scop prevenirea și minimizarea impactului potențial asupra mediului și social. Contractorii și subcontractorii trebuie:

- să asigure verificarea periodică a stării tehnice a vehiculelor și utilajelor, precum și conformarea acestora cu normele naționale;
- să asigure livrarea materialelor de construcții numai din cariere autorizate;
- să asigure supravegherea operațiilor de manevrare a substanțelor periculoase și monitorizarea spațiilor destinate acestei operații;
- să organizeze monitorizarea spațiilor de depozitare a deșeurilor de pe amplasament în conformitate cu cerințele de proiectare, inventarierea deșeurilor generate și îndepărtarea în timp util a acestora în vederea reciclării și/sau eliminării de către operatori autorizați;
- să se asigure că toate activitățile se desfășoară conform specificațiilor proiectului detaliat.

S.C. OMV PETROM S.A. va realiza o evaluare periodică a respectării de către contractorii și subcontractorii care execută lucrări pe șantierul de construcții a cerințelor aplicabile de sănătate, securitate și de mediu.

În etapa de operare, impactul potențial asupra mediului va fi redus prin operarea în condiții de siguranță a componentelor și a conductelor de transport. Toate operațiile asociate funcționării acestora vor fi monitorizate printr-un sistem SCADA. Acest sistem va permite monitorizarea în timp real și comunicarea informațiilor monitorizate către Centrul de comandă, care va fi situat în cadrul Parcul 4A Burcioaia.

În cazul defectării sau avarierii unui echipament, prin intermediul sistemului SCADA, operatorii vor putea identifica rapid problema și vor acționa în mod corespunzător, în vederea minimizării impactului potențial asupra comunității, angajaților și siguranței amplasamentului, precum și asupra mediului.

b. Monitorizarea de mediu

Este o componentă esențială în fazele de implementare a Proiectului. Prin monitorizarea parametrilor de mediu importanți se va asigura că activitățile de construcție și operare se desfășoară conform reglementărilor legale, autorizațiilor și bunelor practici din domeniu. Aceasta va furniza date și informații relevante, obținute prin măsurători, observații și evaluări ale caracteristicilor calitative ale componentelor de mediu, pentru identificarea și prevenirea în timp util a impactului negativ, precum și pentru stabilirea eficienței măsurilor de diminuare aplicate. Rezultatele și informațiile obținute pe parcursul programului de monitorizare vor fi raportate conform reglementărilor legale.

Parametrii-cheie care vor fi monitorizați sunt:

- calitatea apei subterane;
- calitatea apelor uzate;
- calitatea aerului;
- nivelurile de zgomot.

3.3 La soluțiile de asigurare a utilităților se vor obține aprobările legale de la cei în drept. Lucrările se suportă în totalitate de către S.C.OMV PETROM S.A.

3.4 La sfârșitul etapei de operare, componentele obiectivului vor fi dezafectate în condiții de siguranță, iar condițiile de mediu existente înainte de dezvoltarea proiectului de investiție analizat vor fi readuse la starea inițială.

3.5 Se vor lua măsurile necesare pentru eliminarea deșeurilor implementate și se vor lua măsuri de reabilitare terenului și aducerea în stare inițială.

4.Elemente de pret.

4.1 Prețul închirierii însoțit de Consiliul local este de 3 RON/mp/an.Suma totală va fi actualizată cu coeficientul de inflație ce va fi comunicat oficial de INS. Termenul de închiriere este de 5 ani, cu posibilități de prelungire prin act adițional la contractual de închiriere.

Chiria se plătește anual , începând cu data semnării contractului de închiriere.

Chiria obținută ca urmare a închirierii terenurilor se face venit la bugetul Consiliului Local al municipiului Adjud .

4.2. Modul de achitare a chiriei cât și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată se vor stabili prin Contractul de închiriere.

5.Încetarea închirierii.

5.1 Încetarea închirierii prin expirarea duratei.

5.1.1. La termenul de încetare a închirierii, S.C.OMV PETROM S.A. are obligația de a preda terenul liber de orice sarcini.

5.1.2. La expirarea termenului de încetarea a închirierii, între cele două părți se va întocmi un proces verbal de predare-primire a terenului.

5.2 Încetarea închirierii pentru cazurile de interes public

5.2.1 Pentru cazurile de interes public, închirierea poate înceta, cel care a închiriat 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 despăgubirii, urmează să se adresa instanței de judecată sau arbitraj convenită conform contractului.

5.3 Încetarea închirierii prin retragere

5.3.1 Închirierea se retrage și contractul se reziliază în situația în care chiriașul nu respectă obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

5.3.2 Închirierea se retrage și în cazul în care chiriașul nu a început execuția lucrărilor la obiectivul de investiții în termen de 1 an de la data închirierii.

5.3.3 Proprietarul terenului va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale chiriașului, 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.

5.4.1. Chiriașul poate renunța la închiriere în cazul în care cauze obiective, justificate, fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei după punerea în funcțiune, după verificarea celor semnalate de proprietar de către o comisie formată din reprezentanții celor două părți.

5.4.2 Forța 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 forță majoră se va comunica celeilalte părți 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 prezența părților.

5.4 Încetarea închirierii prin renunțare

5.4.4 În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează 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 imposibilității de exploatare a bunului închiriat, situație verificată și constatată 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 chiriaș a caietului de sarcini și a obligațiilor asumate prin Contractul de închiriere va fi asigurat de organele abilitate de lege.

7.Soluționarea litigiilor

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

8.Dispoziții finale

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

8.2. După închiriere, 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.

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

8.4 Toate lucrările privind racordarea la rețele și obținerea acordului de la deținătorii acestora privesc pe chiriaș.

8.5 Chiriașul este obligat de a asigura pe perioada închirierii continuitatea activității în scopul căreia a fost închiriat terenul.

8.6 Proprietarul terenului 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 închiriere.

8.7 Chiriașul va suporta toate cheltuielile de instituire a închirierii efectuate din care se scade c/v caietului de sarcini.

Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de închiriere.

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

PREȘEDINTE,

Consilier

Diaconu Viorel

Șef serviciu,

ing.Ciula – Mariș Alexandru



CONTRASEMNEAZĂ:

SECRETAR

Jr. Sibîșan Andra Genoveva

Întocmit,

ing.Grobnicu Mihaela

RAPORT

de evaluare pentru Teren extravilan cartier Burcioaia.

CAPITOLUL I. PREMISELE EVALUARII.**1.1. Identificarea clientului si a proprietarului imobilului evaluat.**

Evaluarea imobilului fost solicitata de Consiliul Local și reprezentanții legali ai Primăriei municipiului Adjud, str. Stadionului nr.2, în calitate de proprietar.

1.2. Scopul evaluării.

Prezenta evaluare are ca scop stabilirea valorii de piata în vederea închirierii.

1.3. Identificarea imobilului evaluat.

Terenul supus evaluării aparține domeniului privat al municipiului Adjud, și este situat în extravilanul municipiului Adjud, cartier Burcioaia.

Terenul evaluat are suprafața de:

9050 mp.

Amplasamentul este situat în zona extravilană cu următoarele vecinătăți:

N proprietate privată
V proprietate privată
S proprietate privată
E proprietate privată

1.4. Ipoteze și condiții limitative.

Raportul de evaluare al proprietății a fost elaborat în următoarele ipoteze:

- a) proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini deoarece nu s-a specificat altfel.
- b) fișa bunului mobil care face parte din documentația cadastrală, cuprinde datele referitoare la dimensiuni și suprafețe.
- c) se considera că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător.
- d) se admite că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice
- e) toate autorizațiile și certificatele de funcționare sunt reînnoite pentru oricare utilizare pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
- f) utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății și nu există nici servitute în afara celor descrise în raport.

Acest raport a fost elaborat în următoarele condiții general limitative:

- a) orice estimare a valorilor din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime conform structurii prezentată în raport și orice diviziune în elemente sau drepturi parțiale ar anula această evaluare.
- b) imobilul a fost inspectat vizual de către comisia de evaluare constituită prin decizia primarului nr.310 din 03.12.2009.
- c) previziunile sau exprimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

1.5. Definirea valorii și data estimării.

Datorită faptului că imobilul este evaluat pentru a stabili valoarea de piață la un moment dat, tipul de valoare adecvat " valoare de piață" este stabilit în condițiile definiției IVS 103 "Raportarea evaluării" .

Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării între un cumpărător deschis și un vânzător hotărât într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare , în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Menționez că în orice raport de evaluare prin care se concretizează procesul de evaluare trebuie dată definiția valorii de piață, dacă scopul evaluării este estimarea acestui tip de evaluare.

Inspekția și data estimării s-a făcut la data de 19.06.2014. ✓

CAPITOLUL II - PREZENTAREA DATELOR.**2.1. Identificarea proprietății - descriere juridică.**

Prezentarea detaliată și determinarea valorilor tehnice de calculație actualizate este făcută în capitolul -metode de evaluare-

Dreptul de proprietate asupra terenului din municipiul Adjud este probat de Consiliul Local al municipiului Adjud.

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este identificată juridic cu următoarele acte:

- a) Balanta de verificare si situatia mijloacelor fixe din evidenta contabilă a Primăriei Adj. d.
- b) Contracte de inchiriere sau de concesiune.

2.2. Informații despre zonă.

Terenul supus evaluării este teren neproductiv în zona extravilană a cartierului Burcioaia, cu coordonatele cadastrale T123, P957.

Echilibrul cerere-oferta :

- a) piața în stagnare
- b) cerere potențială: în stagnare.
- c) oferta potențială : competitivă

Amplasamentul se situează în zona C de seismicitate asimilată gradului VII-VIII.

Evoluționismul nu are cunoștințe de existența unor factori nocivi semnificativi care poluează mediul, atmosfera , apele de suprafață sau subterane.

CAPITOLUL III - ANALIZA DATELOR

3.1. Cea mai bună utilizare.

Cea mai buna utilizare este un concept de piata.

Aplicind acest concept se poate identifica utilizarea cea mai profitabilă a proprietății, teren liber sau construit, ținând cont de cele patru teste:

- Permisivă legal
- Fizic posibilă
- Fezabilă financiar
- Maxim productivă

3.2. Modul de abordare a valorii.

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

- a) abordare prin cost
- b) abordare prin comparatia vinzarilor
- e) abordare prin capitalizarea veniturilor

3.3. Abordarea prin comparația veniturilor.

Această metodă se aplică atunci când sânt elemente de comparație.

Firma OMV Petrom exploatează în zona Burcioaia terenuri vecine cu terenul care face obiectul evaluării și care au aceleași caracteristici.

- 1) Contractul de inchiriere nr. 1 din 2012 are ca preț de inchiriere 3 lei/mp anual.
- 2) Contractul de inchiriere nr.3 din 2014 are ca preț de inchiriere 3 lei/mp anual.

Închirierea care urmează a se face pornind de la actuala evaluare are ca beneficiar tot firma OMV Petrom.

Rezultă ca terenul care face obiectul evaluării are ca preț de referință 3 lei/mp anual.

Valoarea de închiriere anuală a suprafeței totale este de:

$$9050 \quad \times \quad 3 \quad = \quad 27150 \quad \text{Lei.}$$

3.4. Abordarea prin metoda capitalizării veniturilor.

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

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 etapa, fie divizind venitul estimat printr-o rata adecvată de capitalizare, fie multiplicând venitul respectiv cu un factor corespunzător.

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

Se aplică următoarea formulă:

$V = Vne/Rc$ unde:

V = Valoare imobil

Vne =Venit net din capitalizare

Re = Rată de capitalizare

Rata de capitalizare este o rată a venitului pentru întreaga propri-

etate ce reflectă relația dintre venitul net așteptat de exploatare pe un an și prețul întregii proprietăți.

Considerând că terenul se închiriază pe o perioadă de 5 ani și că chiria lunară este de 0,25 lei iar rata de capitalizare de 0,2% rezultă:

$$\begin{aligned} \text{VBE} &= \text{VBP} - 5\% \\ \text{CH} &= \text{VBE} \cdot 15\% \\ \text{VNE} &= \text{VBE} - \text{CH} \end{aligned}$$

$$\text{CH} = \text{VBE} \cdot 15\%$$

$$\text{VNE} = \text{VBE} - \text{CH}$$

Indicator	suprafata mp	redeventa/ lei/mp/luna	nr.luni	valoare
VBP	9050	0,25	12	27150
Pierderi posibile	27150	*	0,05	1358
VBE	27150	-	1358	25793
CH	25793		0,15	3869
VNE	25793	-	3869	21924
Rata capitalizare				20%
Valoare teren	21924	/	0,2	109618

unde:

VBP = Venit brut posibil

Pierderi = neplata sau plata cu intirziere

VBE Venit brut efectiv

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

VNE = Venit net din exploatare

3.5. Rezultatele evaluării ,concilierea rezultatelor.

Din concilierea celor două metode de evaluare tinind cont că scopul evaluării este închirierea,comisia consideră că:

valoarea chiriei anuale este de:

27150 lei.

valoarea terenului este de:

109618 lei.

data raport:

01.07.2014

COMISIA:

Lazar	Anton		Tacu	Aurel	
Udrescu	Danut		Podaru	Ionica	
			Donciu	Gheorghe	