

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr. 77
din 26 .06.2014

Privind aprobarea concesiunii prin licitație publică, a unui teren în suprafață de 251 mp, intravilan, situat în Adjud, str. Buncărului, lot 16, T70 , P438-1 , Cartier Pasaj Pietonal, S.C.Vrancart, ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud în vederea construirii unei locuințe

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 licitație publică a unui teren în suprafață de 251 mp, intravilan, situat în Adjud, str. Buncărului, lot 16, T70 , P438-1 Cartier Pasaj Pietonal Vrancart ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud, în vederea construirii unei locuințe
- Ținând seama de Raportul de specialitate al Compartimentului Administrarea Patrimoniului Public și Privat ca raport de specialitate în domeniul administrației publice locale, privind situația juridică a terenului ce face obiectul proiectului de hotărâre inițiat;
- Luând act de avizul Comisiei de specialitate a Consiliului local pentru administrarea patrimoniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură al municipiului Adjud;
- În temeiul Legii 52/2003 republicată, privind transparența decizională în administrație 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 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. “b”, 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 anexa nr.1 pentru concesiunea prin licitație publică, a unui teren în suprafață de 251 mp, intravilan, situat în Adjud, str. Buncărului, lot 16, T70, P437/1

Cartier Pasaj Pietonal S.C.Vrancart,ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud, în vederea construirii unei locuințe.

Art. 2. Se aprobă concesionarea prin licitație publică, a unui teren în suprafață de 251 mp,intravilan, situat în Adjud, str.Buncărului, lot 16, T70 , P438/1 Cartier Pasaj Pietonal S.C. Vrancart,ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud, în vederea construirii unei locuințe, conform schiței – anexa nr. 2 și caietul de sarcini – anexa nr. 3, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 4. Redevența minimă a concesiunii a fost stabilită prin Raportul de evaluare - anexa nr. 4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, este de 663 ron/an. Suma rezultată se va achita în termen de 25 de ani, redevența anuală se va actualiza cu coeficientul de inflație comunicat oficial de INS.

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 de către Serviciul administrare patrimoniu public și privat, cadastru si monitorizare utilități publice, si va fi folosită în scopul obținerii documentațiilor specifice execuției lucrărilor aprobate la art.1 al prezentei hotărâri și publicității imobiliare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Consilier,

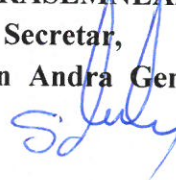
Diaconu Viorel



CONTRASEMNEAZĂ

Secretar,

Jr.Sibișan Andra Genoveva



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

Anexa nr.1 la
Hotărârea nr. 77/2014

STUDIU DE OPORTUNITATE

**PENTRU CONCESIONAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A UNUI
LOT DE TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 251 MP SITUAT ÎN ADJUD,
STR. BUNCARULUI, LOT 16, T70 , P438/1 ,CARTIER PASAJ
PIETONAL S.C.VRANCART, APARTINAND DOMENIULUI
PRIVAT AL MUNICIPIULUI ADJUD**

BORDEROU

STUDIU DE OPORTUNITATE

**PENTRU CONCESIONAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A UNUI
TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 251 MP SITUAT ÎN ADJUD, STR.
BUNCARULUI, LOT 16, T70, P738-1 , CARTIER PASAJ PIETONAL
S.C.VRANCART APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL
MUNICIPIULUI ADJUD**

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

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, în conformitate cu prevederile Legii nr. 213 din 17 noiembrie 1998 privind bunurile proprietate publică, 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 Consiliului Local.

Terenul în suprafață de 251 mp, situat în Adjud, str.Buncărului, Lot 16, T 70,P 438/1 Cartier Pasaj Pietonal S.C.Vrancart ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud, se concesionează în vederea construirii unei locuințe.

Forma de concesionare se va realiza în conformitate cu prevederile art.36, alin (1) din 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 ce urmează a se stipula în contractul de concesiune;
- pentru o mai bună gospodărire.

3. INVESTITII 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 maxima 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 minima cuvenită concedentului, este în suma de 663 ron/an (sumă ce se va corela cu coeficientul de 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 este prin licitație publică în conformitate cu prevederile art. 36 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, care se desfășoară după regula „cel mai mare preț din ofertă”.

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.

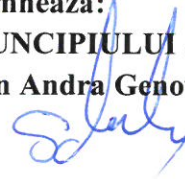
PRIMAR,
Ing.Armencea Constantin



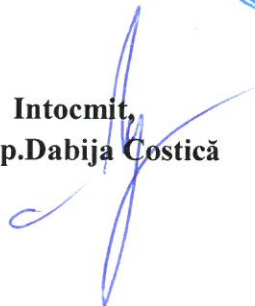
PREȘEDINTE DE SEDINTA,
Consilier Local,
Diaconu Viorel



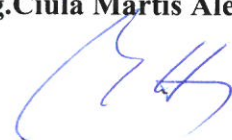
Contrasemnează:
SECRETAR AL MUNICIPIULUI ADJUD
Jr. Sibișan Andra Genoveva



Intocmit,
Insp.Dabija Costică



Sef Serviciu,
Ing.Ciula Martis Alexandru



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

CAIET DE SARCINI

Pentru concesiunea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 251 mp situat în Adjud, str.Buncărului, lot 16, T70, P438/1 ,Cartier Pasaj Pietonal S.C.Vrancart ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud, în vederea construirii unei locuințe

1.Obiectul concesiunii:

Terenul în suprafață de 251 mp., situat în Adjud, str.Buncărului, lot 16, T 70, P 438/1 Cartier Pasaj Pietonal S.C.Vrancart ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud, se concesiunează prin licitație publică în conformitate cu prevederile art.36 alin (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

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 locuitorilor din zonă.

2.Durata concesiunii:

2.1 Terenul situat în intravilanul municipiului Adjud, str.Buncărului, lot 16, T 70 ,P 438/1 Cartier Pasaj Pietonal S.C.Vrancart, ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud, se concesiunează pe durată de 25 de ani, în conformitate cu prevederile art. 7 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

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 proprietăților 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 suportă în totalitate de concesionar.

4.Elemente de preț.

Modalitatea de acordare a concesiunii este prin licitație publică în conformitate cu prevederile art. 36 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, care se desfășoară după regula „cel mai mare preț din ofertă”

Conform art.14 și 15 din O.U.G nr.54/2006,atribuirea contractelor de concesiune se realizeaza prin două metode: licitația sau negocierea directă. Concendentul are obligația,de regulă,să folosească ca metoda ,licitația.

Pentru desfășurarea procedurii de licitație, este obligatoriu participarea a cel puțin 3 ofertanți,care trebuie să depună ofertele în două plicuri închise și sigilate, unul exterior și unul interior.Pe plicul exterior se va scrie obiectul concesiunii,iar pe plicul interior numele,prenumele și adresa ofertantului (conform H.G. nr.168/2007).

Plicul exterior va cuprinde cererea de participare la licitație,acte doveditoare privind capacitatea și calitatea ofertantului,acte doveditoare de intrare în posesie al caietului de sarcini,iar plicul interior va cuprinde oferta semnata,datată,fără ștersături.Aceste plicuri se vor înmîna comisiei.în ziua licitației.Dacă în urma verificării actelor din plicul exterior,comisia constată că sunt îndeplinite condițiile de participare la licitație,și rămîn minim 3 oferte valabile,se semnează procesul verbal de catre comisie și ofertanți și se trece la deschiderea plicurilor interioare,verificîndu-se valabilitatea ofertelor și stabilindu-se câștigătorul licitației,după principiul,, cel mai mare preț din oferte”. Licităția nu se desfășoară pe principiul „ licitației cu strigare “.

4.1. Prețul minim al concesiunii de la care pornește licitația terenului în suprafață de 251 mp este de 663 lei/an. Redevența anuală va fi actualizată cu coeficientul 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 plata 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 concendent 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 concendent, 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 răscumpărată, concendentul asigurând despăgubirea corespunzătoare valorii investiției care trebuie sa fie promptă, adecvată și efectivă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea executiva a Administrației publice locale, județene sau prin Hotărâri ale Guvernului.

5.2.2 Daca părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării, urmează a se adresa instanței de judecată sau arbitrare convenită conform contractului.

5.3 Încetarea 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 execuția lucrărilor la obiectivul de investiții în termen de 1 an de la data concesionării.

5.3.3 Concedentul 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 concedentului 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 decalează în consecință cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea ca 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.SOLUTIONAREA 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 concesionare, realizarea obiectivului de investiții se va face numai pe baza unui proiect legal, avizat și aprobat și a autorizatei 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 concesionării continuitatea activității în scopul căreia a fost concesionat terenul.

8.5 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 concesionare.

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

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

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

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

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

8.11 Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune

PRIMAR,

Ing. Armencea Constantin

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR AL MUNICIPIULUI ADJUD

Jr. Sibișan Andra Genoveva



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Consilier Local,

Diaconu Viorel

Sef Serviciu,

Ing.Ciula Martis Alexandru

Întocmit,

Insp. Dabija Costică



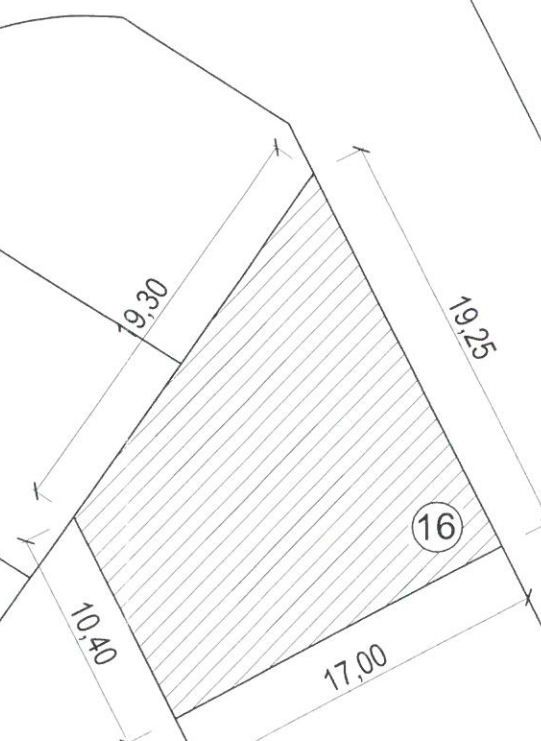
strada Buncarului

S.C. VRANCART S.A. ADJUD

strada Dorintei

aleea Salcioarei

LEA 20 kv-existenta



16



-teren ce se concesioneaza: St=251 mp

VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr. data:	
Primaria Adj, jud. Vrancea Serviciul administrare patrimoniu public si privat, cadastru monitorizare utilitati publice				-Anexa la HCL nr. din iunie 2014	Proiect nr
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara: 1:350	Concesionarea prin licitatie publica a unui teren in suprafata de 251 mp. Amplasament: -Adj,ud.cartier Pasaj pietonal s.c.Vrancart S.A strada Buncarului lot nr.16	Faza
Intocmit	ing.Ciula-Martis Alexandru				
			Data: iunie 2014	Titlu plansa: -plan de situatie	Plansa nr.2
Desenat	ing.Ciula-Martis Alexandru				

RAPORT

de evaluare pentru Teren str.Buncarului lot 16.

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 concesiunii.

1.3. Identificarea imobilului evaluat.

Terenul supus evaluării aparține domeniului privat al municipiului Adjud, și este situat în intravilanul municipiului Adjud, str. Buncarului lot 16.

Terenul evaluat are suprafața de:

251 mp.

Amplasamentul este situat în zona intravilană cu următoarele vecinătăți:

N Blc proprietate privată
V str proprietate privată
S blc str.Buncarului
E Blc 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 consideră 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 generale 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 exprimarile de exploatare continuate 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 partile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Mentionez 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.

Inspectia și data estimării s-a făcut la data de 16.06.2014.

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

Prezentarea detaliată și determinarea valorilor tehnice de calcul 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 identificata juridic cu urmatoarele acte:

a) Balanta de verificare si situatia mijloacelor fixe din evidenta contabila a Primariei Adj. d.

b) Contracte de inchiriere sau de concesiune.

2.2. Informatii despre zona.

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 poluiază mediul, atmosfera , apele de suprafață sau subterane.

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, teren liber sau construit, tinand cont de cele patru teste:

- Permisiva legal
- Fizic posibila
- Fezabila financiar
- Maxim productiva

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

e) abordare prin capitalizarea veniturilor

3.3. Abordarea prin cost.

Avind in vedere ca amplasamentul este situat in zone D, la periferia municipiului Adj. d. pentru care cabinet notarial Munteanu apreciaza 25 euro/mp, pentru existenta tuturor utilitatilor, iar agentia imobiliara Gospodaru apreciaza pentru zona D prețul în intervalul 15-20 euro, adică 20 euro pentru zonă cu toate utilitățile și 15 euro pentru zonă parțial dotată cu utilități , comisia ia în calcul prețul de 15 euro deoarece în zonă nu exista facilitati si acces la toate utilitățile publice(mai puțin apă curentă și gaze).

Pretul se inscrie grilei de mai jos:

Grila pret terenuri

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					EUR/mp
CCH,Costache Negri				2-3	EUR/mp
Grila Preturi Terenuri ocupate de Constructii/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					EUR/mp
CCH,Costache Negri				2-3	EUR/mp

Rezulta urmatoarele preturi pentru teren:

La data raportului : 1 EUR = 4,396 lei.

Valoarea terenului in euro este:

251 x 15 = 3765 euro.

Valoarea terenului in lei este:

3765 x 4,396 = 16551 lei.

3.4. Abordarea prin metoda capitalizarii 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:

$V = Vne/Rc$ unde:

V = Valoare imobil

Vne=Venit net din capitalizare

Re = 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 pe o perioada de 25 ani si ca redeventa lunara este de 0,22 lei iar rata de capitalizare de 3,2% rezulta:

			VBE = VBP - 5%	
			CH = VBE-15%	
			VNE = VBE-CH	
Indicator	suprafata	redeventa/	nr.luni	valoare
	mp	lei/mp/luna		
VBP	251	0,22	12,00	662,64
Pierderi posibile	662,64	X	0,05	33,13
VBE	662,64	-	33,13	629,51
CH	629,51	X	0,15	94,43
VNE	630	-	94	535,08
Rata capital				0,032
Valoare cladire	535,08	/	0,032	16721

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 evaluarii ,concilierea rezultatelor.

Din concilierea celor doua metode de evaluare tinind cont ca scopul evatuarii este concesionarea,comisia considera ca valoarea terenului este stabilita de metoda capitalizarii veniturilor si este de:

16721 lei.

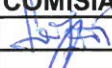
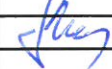
Redeventa anuală este de:

663 lei.

data raport:

16.06.2014

COMISIA:

Lazar	Anton		Tacu	Aurel	
Udrescu	Danut		Podaru	Ionica	
			Donciu	Gheorghe	