

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD**

**HOTĂRÂREA nr. 144**  
**din 16.10.2014**

**Privind aprobarea concesiunii prin încredințare directă, a unui teren în suprafață de 595 mp, situat în Adjud, str.Nicolae Bălcescu, T8, P446, ce aparține domeniului privat al Municipiului Adjud, S.C. MAGAZINUL EXTRA SRL în vederea extinderii activității economice .**

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

- Examinând Expunerea de motive la proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea concesiunii prin încredințare directă a unui teren în suprafață de 595 mp, situat în Adjud, strada Nicolae Bălcescu, T8 , P446, ce aparține domeniului privat al Municipiului Adjud, în vederea extinderii activității firmei;
- Ținând seama de Raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Patrimoniului Public și Privat, Cadastru, Fond Locativ Monitorizare Utilități Publice și Unități Subordonate;
- 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 nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- În conformitate cu prevederile Legii nr. 213 / 1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- În baza art.15 lit."e" din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- 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 cu modificările și completările ulterioare;
- 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 privind aprobarea concesiunii prin încredințare directă, a unui teren în suprafață de 595 mp, situat în Adjud, str.Nicolae Bălcescu,

T8, P446, ce aparține domeniului privat al Municipiului Adjud. în vederea extinderii activității economice a firmei.

**Art. 2.** Se aprobă concesionarea prin încredințare directă, a unui teren în suprafață de 595 mp, situat în Adjud, str.Nicolae Bălcescu, T 8, P446, ce aparține domeniului privat al Municipiului Adjud, în vederea extinderii activității comerciale– 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 25ani.

**Art. 4.** Redevența minimă a concesiunii, ce a fost stabilită prin Raportul de evaluare - anexa nr. 4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, este de 3701 ron/an . Suma rezultată de 92524 ron 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 și monitorizare utilități publice, și va fi folosită în scopul obținerii documentațiilor specifice execuției lucrărilor aprobate la art.1 al prezentei hotărâri și publicității imobiliare.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**Consilier,  
Ianovici Constantin**



**CONTRASEMNEAZĂ**

**Secretar,  
Jr.Sibișan Andra Genoveva**

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD**

Anexa nr.1 la  
Hotărârea nr. 144/2014

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

**PENTRU CONCESIONAREA PRIN ÎNCREDINȚARE DIRECTĂ  
A UNUI LOT DE TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 595 MP.  
SITUAT ÎN ADJUD, STRADA NICOLAE BĂLCESCU  
T8 ,P 446, APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL  
MUNICIPIULUI ADJUD, S.C. MAGAZINUL EXTRA SRL ÎN  
VEDEREA EXTINDERII ACTIVITĂȚII ECONOMICE**

# **BORDEROU**

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

**PENTRU CONCESIONAREA PRIN ÎNCREDINȚARE DIRECTĂ A UNUI TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 595 MP SITUAT ÎN ADJUD, PARCARE PIAȚĂ, T8, P446 , APARTINÎND DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI ADJUD, S.C. MAGAZINUL EXTRA SRL, ÎN VEDEREA EXTINDERII ACTIVITĂȚII ECONOMICE**

### **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 Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.54/2006 (privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică), cu modificările și completările ulterioare, în conformitate cu prevederile Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii nr.50/1991 (privind autorizarea executării lucrărilor de construcții), republicată cu modificările și completările ulterioare, și urmează a fi aprobat prin hotărârea Consiliului Local.

Terenul în suprafață de 595 mp, situat în Adjud, str.Nicolae Bălcescu, T 8,P 446, ce aparține domeniului privat al Municipiului Adjud, se concesionează în vederea extinderii activității economice.

Forma de concesiune 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 cu modificările și completările ulterioare.

## **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. INVESTIȚII NECESARE**

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

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

## **4. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI**

Redevența minimă convenită concedentului, este în suma de 3701 ron/an (sumă ce se va corela cu coeficientul de inflație)

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 încredințare directă 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 cu modificările și completările ulterioare, care se desfășoară după regula „cel mai mare preț din ofertă”.

## **6. DURATA CONCESIUNII**

Durata concesiunii este de 49 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 cu modificările și completările ulterioare.

## **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 ȘEDINȚĂ,**  
**Consilier Local,**  
**Ianovici Constantin**

**Intocmit,**  
**Insp.Dabița Costică**

**Contrasemnează:**  
**SECRETAR AL MUNICIPIULUI ADJUD**  
**Jr.Sibișan Andra Genoveva**

**Sef Serviciu,**  
**Ing.Ciula Martis Alexandru**



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD**

**CAIET DE SARCINI**

**Pentru concesiunea prin încredințare directă a unui teren în suprafață de 595 mp situat în Adjud, Str.Nicolae Bălcescu, T8, P446 , ce aparține domeniului privat al Municipiului Adjud,S.C.Magazinul Extra SRL în vederea extinderii activității economice**

**1.Obiectul concesiunii:**

Terenul în suprafață de mp., situat în Adjud, str.Nicolae Bălcescu, T 8, P 446 ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud, se concesiunează prin încredințare directă în conformitate cu prevederile art.36 alin (2) lit.c din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică cu modificările și completările ulterioare .

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.Nicolae Bălcescu, T 8 ,P 446 , 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 pret.**

Modalitatea de acordare a concesiunii este prin încredințare directă în conformitate cu prevederile art. 36 alin. (2) lit. c din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică cu modificările și completările ulterioare.

4.1. Prețul concesiunii terenului în suprafață de 595 mp este de 3701 ron/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 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 respectă obligațiile asumate prin contract, constatatarea 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 concesiunii.

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 nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, 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 nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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 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 concesiune.

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 selectată, 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. Sibişan Andra Genoveva**



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**Consilier Local,**  
**Ianovici Constantin**

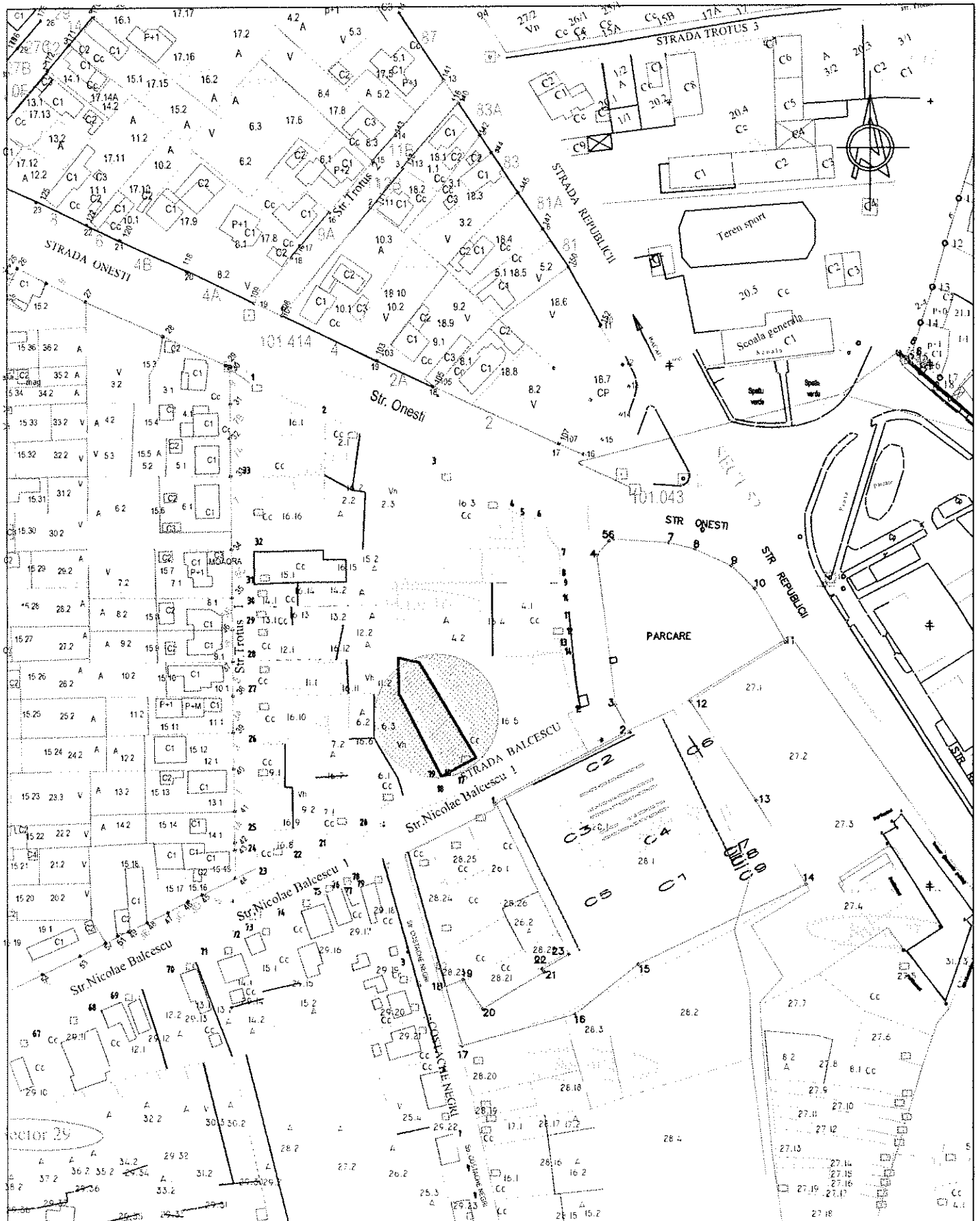


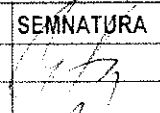
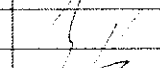
**Sef Serviciu,**  
**Ing. Ciula Martiş Alexandru**

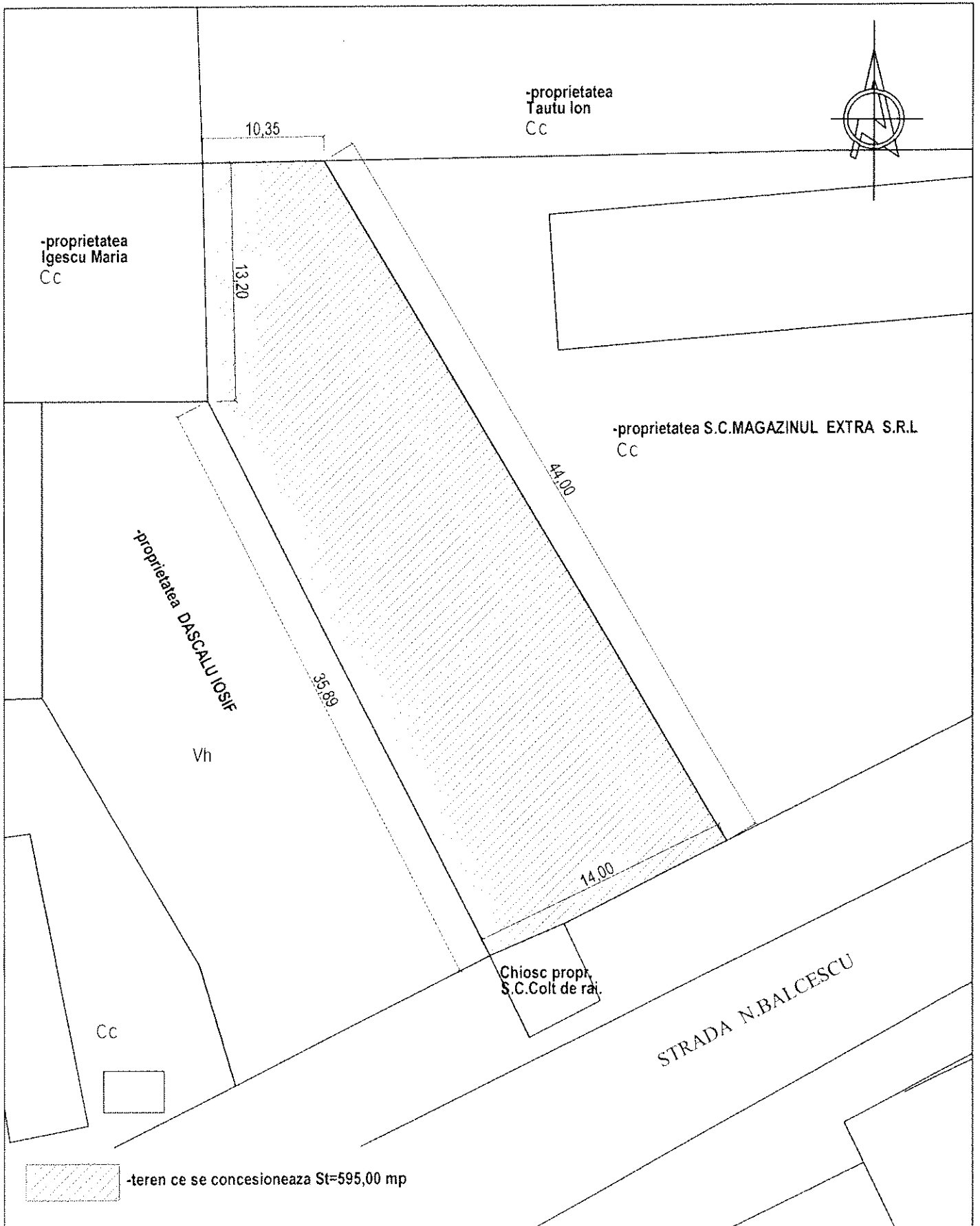


**Întocmit,**  
**Insp. Dabija Costică**





VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr.	data:
<b>Primaria Adjud. jud. Vrancea</b> Serviciul administrare patrimoniu public si privat, cadastru monitorizare utilitati publice				Concesionare teren prin incredintare directa	Proiect nr
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:2000	<b>Amplasament:</b> -Adjud. strada N.Balcescu, T8, P446, jud.Vrancea	Faza
Intocmit	ing.Ciula-Martis Alexandru				
Desenat	ing.Ciula-Martis Alexandru		Data: oct.2014	Titlu plansa: -plan de amplasare in zona	Plansa nr.1



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr.	data:
Primaria Adj. jud. Vrancea Serviciul administrare patrimoniu public si privat, cadastru monitorizare utilitati publice				Concesionare teren prin incredintare directa	Proiect nr.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:300	Amplasament:	Faza
Intocmit	ing.Ciula-Martis Alexandru	<i>[Signature]</i>		-Adj. strada N.Balcescu , T8, P446, jud.Vrancea	
Desenat	ing.Ciula-Martis Alexandru	<i>[Signature]</i>	Data: oct.2014	Titlu plansa: -plan de situatie	Plansa nr.2

PRIMĂRIA ADJUD

ANEXA NR.....  
la H.C.L.NR.....

**RAPORT**

de evaluare pentru proprietăți imobiliare  
Teren piață/Tudose

1. EVALUATOR: Comisia de evaluare a Primăriei Adj. Jud.  
- Autorizație: Decizia primarului nr.310 din 03.12.2009.  
- Adresa evaluatorului: Primăria Adj. Jud str.Stadionului nr.2 Adj. Jud.  
Telefon:0237641908
2. CLIENT: concesiune prin încredințare directă  
- Adresa: N.Bălcescu vecini:  
N- Tăutu Ion  
S- SC Colț de rai  
E-SC Magazinul extra SRL  
V- Dascălu Iosif  
- Destinatarul raportului: Persoană juridică:Consiliul Local al municipiului Adj. Jud.
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ  
Domeniu privat compus din: **TEREN**  
- Proprietar Persoană juridică : Primăria Municipiului Adj. Jud.  
- Adresa proprietății: Adj. Jud str.N.Bălcescu
4. VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A PROPRIETĂȚII.  
- stabilită prin metoda: **costurilor**  
Total euro = **20974**  
Total lei = **92524**
- 5.BAZA DE EVALUARE:  
Valoarea de piață.  
- Scopul evaluării Concesionare  
- Data inspecției 06.10.2014  
- Data întocmirii raportului de evaluare 07.10.2014  
- Curs de schimb BNR la data întocmirii raportului 1 euro= 4,4114 lei.
6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE  
- Temei contractual  
Drept de proprietate: deplin  
Număr cadastral teren incinta Tudose T8,P446
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ  
Plan de amplasament și delimitare a imobilului  
Suprafața înregistrată în documentația cadastrală **595 mp**
8. UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII  
Teren cu depozite comerciale
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE  
- Intervalul de preț pentru calcul (euro/mp)  
- Zona de amplasare(centru/periferie)  
- Artere importante de circulație în apropiere str.N.Bălcescu  
Calitatea rețelelor de transport:  
1) - drum asfaltat  
- Caracterul edilitar al zonei:  
Tipul zonei: piața agroalimentară  
În zonă se află:  
2) - rețea de transport în apropiere

Sursa informare	Munteanu	Gospodaru
	24-39	25-30
centru	39	30
1) da	0	0
2) da	0	0

3)	- unități comerciale în apropiere	da	0	0
4)	- unități de învățământ în apropiere	da	0	0
5)	- unități medicale în apropiere	nu	-1,25	-0,42
	- Unități edilitare			
6)	rețea urbană de energie electrică	da	0	0
7)	rețea urbană de apă	da	0	0
8)	rețea urbană de gaze	da	0	0
9)	rețea urbană de canalizare	da	0	0
10)	gradul de poluare scăzut	nu	-1,25	-0,42
11)	ambiant liniștit	nu	-1,25	-0,42
12)	teren inundabil	nu		
- concluzie privind amplasamentul			35,25	28,74

zonă de referință centrală, amplasare favorabilă  
 dotări și rețele edilitare bune.  
 poluare fonică  
 ambiant necivilizat

#### 10. DESCRIEREA TERENULUI.

- Teren liber asfaltat

- Suprafață 595 mp

**CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL**

zonă centrală, utilități complete

#### 11. ANALIZA PIETEII IMC IMOBILIARE

- DEFINIREA PIETEII ȘI SUBPIETEII

Piața terenurilor pentru vânzare

- NATURA ZONEI

Zonă centrală și comercială

Edilitar: zonă în construcție

Economic: zonă în creștere

- OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE

Staționară

- CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE

În creștere

- ECHILIBRUL PIETEII

Dezechilibru în favoarea cererii

- PREȚUL ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE

Conform grilei de prețuri

- CONCESIUNI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE

Minim 0,48 EURO/mp/an

Maxim 4,67 EURO/mp/an

- CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII

1) Dezechilibru în favoarea cererii

2) Tendință de creștere în favoarea cererii

3) Rezultatul cercetării: posibilitatea creșterii prețurilor

4) Vandabil

#### 12. EVALUARE

- REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL

STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE

- IVS 103 "Raportarea evaluării"

- MODUL DE ABORDARE A EVALUĂRII

12.1 Abordare prin cost

12.2 Abordare prin comparația vânzărilor

12.3 Abordare prin capitalizarea veniturilor

**12.1 ABORDAREA PRIN COST.**

Suprafața supusă evaluării cabinet notarial Munteanu apreciaza 24 euro/mp pentru zonă de periferie cu toate utilitățile și 39 euro/mp pentru zonă centrală cu toate utilitățile.

În condițiile în care diferența de preț este de 15 euro/mp și corespunde celor 12 puncte de exigență

rezultă următoarea valoare pentru fiecare punct:

39	-	24	=	15 euro	
15	/	12	=	1,25 euro	
Numărul de puncte nesatisfăcătoare:					3
-1,25	*	3	=	-3,75 euro	
39,00	+	-3,75	=	35,25 euro	
Prețul de calcul după metoda Munteanu este de:					
595	*	35,25	=	<b>20974 euro.</b>	
20974	*	4,4114	=	<b>92524 lei.</b>	

Avind în vedere ca amplasamentul este situat în zona C a grilei de prețuri aferentă municipiului Adjud pentru care Agenția imobiliară Gospodaru apreciază un preț de 25 euro/mp pentru zonă de periferie cu toate utilitățile și 30 euro/mp pentru zonă centrală cu toate utilitățile. În condițiile în care diferența de preț este de 5 euro/mp și corespunde celor 12 puncte de exigență rezultă următoarea valoare pentru fiecare punct:

30	-	25	=	5	
5	/	12	=	0,42	
30	-	25	=	5 euro.	
5	/	12	=	0,42 euro.	
Numărul de puncte nesatisfăcătoare:					3
-0,42	x	3	=	-1,26	
30	+	-1,26	=	28,74	
Prețul de calcul după metoda Gospodaru este de:					
595	*	28,74	=	<b>17100 euro</b>	
17100	*	4,4114	=	<b>75436 lei.</b>	

### 12.2 ABORDAREA PRIN METODA COMPARAȚIEI.

Această metodă se utilizează în situațiile când există criterii de comparație.

Există prețuri pentru concesiuni în vecinătate.

1) Contract nr.5 din 01.05.2000	424 lei/an.	25 ani	10600 lei.
2) Contract nr.16 din 01.07.2000	432 lei/an.	25 ani	10800 lei.
3) Contract nr.18 din 01.07.2000	93 lei/an.	25 ani	2325 lei.

### 13. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE.

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

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

Acest raport a fost elaborat în următoarele condiții general limitative:

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

#### 13.1 Definirea valorii și data estimării.

Datorită faptului că 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 ;

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.

**13.2. Sursa de informare.**

Agentia imobiliara Gospodaru  
Cabinet notarial Munteanu  
Contracte de concesiune in zona.

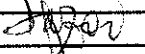

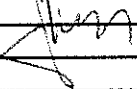
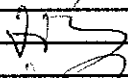
**14. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE.**

Din studiul metodelor de evaluare comisia de evaluare emite urmatoarele concluzii:

- 1) Prețul concesiunilor este subevaluat.
- 2) Valoarea stabilită prin metoda Munteanu stabilește un preț apropiat de realitate ținând seama că terenul in curs de evaluare este și asfaltat.
- 3) Valoarea stabilită prin metoda Gospodaru are 2(două) puncte de vedere:
  - a) zonarea terenurilor permite utilizarea unei grile a prețurilor.
  - b) prețurile de calcul nu țin seama de faptul că terenul este asfaltat.

Comisia de inventariere consideră că valoarea stabilită prin metoda costului la metoda Munteanu este cea selectată pentru aprecierea valorii terenului la vânzare.

Această valoare este de: **92524 lei.**

Lazăr	Anton		Tacu	Aurel	
Udrescu	Dănuț		Podaru	Ionica	
			Donciu	Gheorghe	