

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

**HOTĂRÂREA nr. 171**  
**din 27.11.2014**

**Privind aprobarea concesiunii prin licitație publică, a unui teren în suprafață de 426 mp, situat în Adjud, str. Balastierei, T 70, P 438/2 aparținând 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 426 mp, situat în Adjud, str. Balastierei, T 70, P 438/2 aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, în vederea construirii unei locuințe;
- Ținând seama de Raportul de specialitate al Serviciul Administrare Domeniului Public și Privat, Cadastru și Monitorizare Utilități Publice, al municipiului Adjud, privind situația juridică a terenului ce face obiectul proiectului de hotărâre inițiat;
- Luând act de avizul Comisiei de specialitate a Consiliului local pentru administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură al municipiului Adjud;
- În temeiul Legii nr.52/2003, privind transparența decizională în administrație publică cu modificările și completările ulterioare;
- În conformitate cu prevederile Legii nr. 213 /1998 privind bunurile proprietate publică, 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 concesionarea prin licitație publică, a unui teren în suprafață de 426 mp, situat în Adjud, str. Balastierei, T 70, P 438/2 aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, în vederea construirii unei locuințe.

**Art. 2.** Se aprobă concesionarea prin licitație publică, a unui teren în suprafață de 426 mp, situat în Adjud, str. Balastierei, T 70, P 438/2 aparținând 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, aceasta fiind în sumă de 28968 lei, prețului minim de la care pornește licitația este de 68 lei/mp. Suma rezultată se va achitată în termen de 25 de ani, redevența anuală se va actualizată 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 Administrarea Domeniului Public și Privat, Cadastru și Monitorizare Utilități Publice, al municipiului Adjud 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,  
Ianoviți Constantin**



**CONTRASEMNEAZĂ**

**Secretar,  
Jr. Sibișan Andra Genoveva**

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

Anexa nr.1 la  
Hotărârea nr. 17/2014

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

**PENTRU CONCESIONAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A UNUI  
LOT DE TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 426 MP SITUAT ÎN ADJUD,  
STR. BALASTIEREI, T 70, P 438/2 APARTINAND DOMENIULUI  
PRIVAT AL MUNICIPIULUI ADJUD**

# **BORDEROU**

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

**PENTRU CONCESIONAREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A UNUI TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 426 MP SITUAT ÎN ADJUD, STR. BALASTIEREI, T 70, P 438/2 APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI ADJUD**

### **A. PIESE SCRISE**

- Pagina de titlu
  - Borderou
1. Prezentare generală
  2. Necesitatea și oportunitatea concesionării
  3. Investiții necesare
  4. Nivelul minim al redevenței
  5. Acordarea concesiunii
  6. Durata concesiunii
  7. Durata previzibilă pentru realizarea investițiilor în cadrul concesiunii

## **1. PREZENTARE GENERALA**

Prezentul studiu de oportunitate s-a întocmit în conformitate cu O.U.G.nr.54/2006(privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică), cu modificările și completările ulterioare, în conformitate cu prevederile Legii nr. 213 /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 426 mp, situat în Adjud, str.Balastierei T 70, P 438/2 ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud, se concesiunează în vederea construirii unei locuințe.

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.

## **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 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 1159 lei/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.

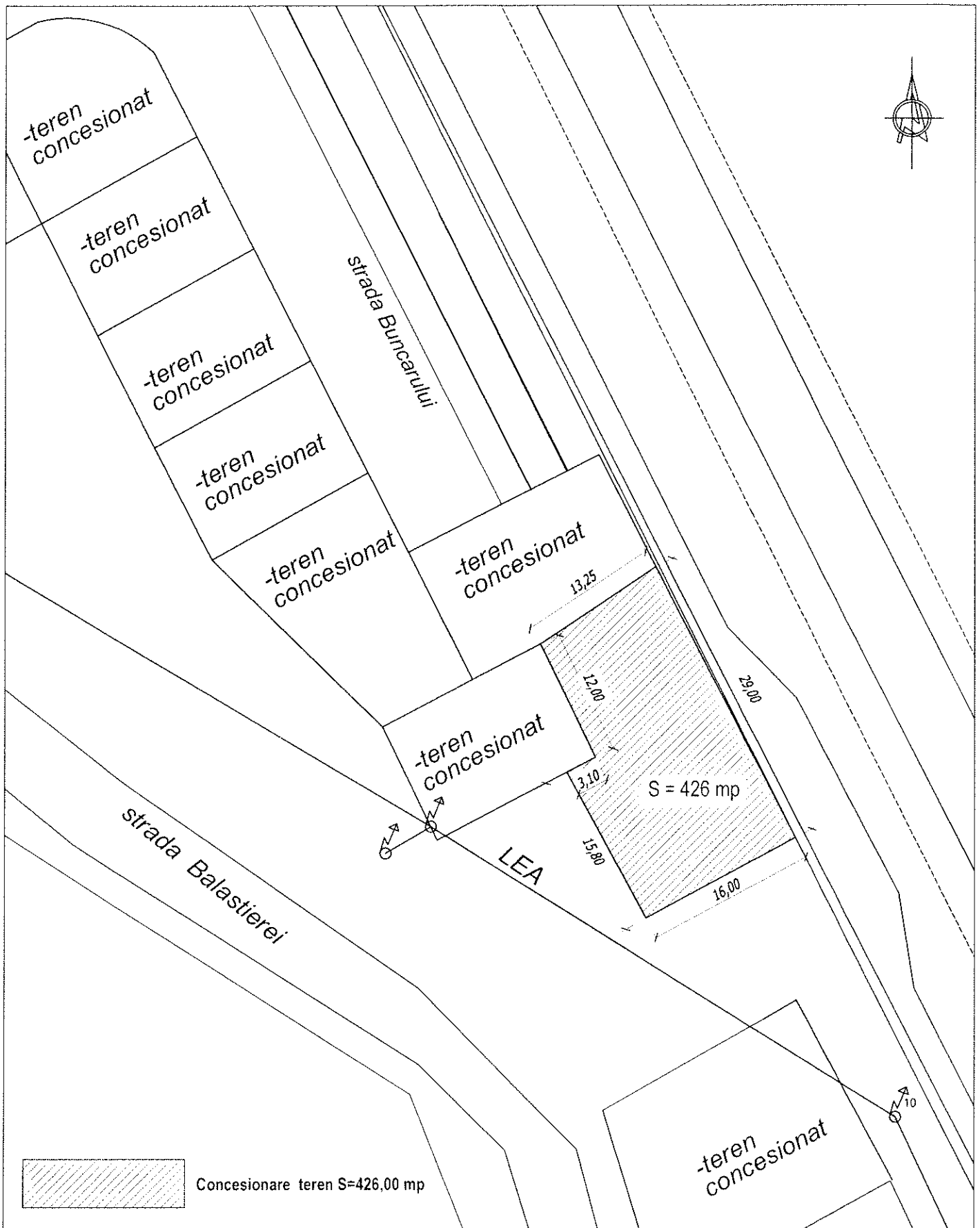
## **7. DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIILOR ÎN CADRUL CONCESIUNII**

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

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



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr.	data:
				<i>Auxa nr. 2 la HCL 171/2014</i>	
<b>Primaria Adj. jud. Vrancea</b> Serviciul administrare patrimoniu public si privat. cadastru monitorizare utilitati publice				<b>Primaria municipiului Adj. jud. Vrancea</b> -strada Stadionului nr.2 jud. Vrancea	Proiect nr
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara:	<b>Concesionare teren pentru construire locuinta</b> <b>Amplasament:</b> -Adj. zona Pasaj pietonal S.C.Vrancart S.A. strada Balastierei, nr.FN.jud.Vrancea	
Intocmit	ing.Ciula-Martis Alexandru	<i>[Signature]</i>	1:500	Faza	
Desenat	ing.Ciula-Martis Alexandru	<i>[Signature]</i>	Data:	<b>Titlu plansa:</b> -plan de situatie	Plansa nr.2
			nov. 2014		



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNAURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr.	data:
				Anexa nr. 2 la HCL. 171/2011	
Primaria Adj. jud. Vrancea Serviciul administrare patrimoniu public si privat, cadastru monitorizare utilitati publice				Primaria municipiului Adj. jud. Vrancea - strada Stadionului nr. 2 jud. Vrancea	Proiect nr.
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	Scara:	Concesionare teren construire locuinta	Faza
Intocmit	ing. Ciula-Martis Alexandru	<i>[Signature]</i>	1:5000	Amplasament : - Adj. zona Pasaj pietonal S.C. Vrancart S.A. strada balastierei nr. FN, jud. Vrancea	
Desenat	ing. Ciula-Martis Alexandru	<i>[Signature]</i>	Data: nov. 2014	Titlu plansa: - plan de amplasare in zona	Plansa nr. 1



Anexa nr. 3  
la H.C.L. nr. 171/2014

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

**CAIET DE SARCINI**

**Pentru concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 426 situat în Adjud, str. Balastierei, T 70, P 438/2 ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud, în vederea construirii unei locuințe**

**1. Obiectul concesiunii:**

Terenul în suprafață de 426 situat în Adjud, str. Balastierei, T 70, P 438/2 ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud, se concesionează 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. Balastierei, T 70, P 438/2 ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud, se concesionează 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 art.15 din O.U.G. nr.54/2006, atribuirea contractelor de concesiune se realizează prin două metode: licitație și negociere directă. Concurentul are obligația de regulă, să folosească ca metodă licitația. Pentru desfășurarea procedurii de licitație, este obligatoriu participarea a cel puțin 3 ofertanți, care 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, semnătura, data fără ștersături. Aceste plicuri se vor înmâna comisiei în ziua licitației. Dacă în urma

verificării actelor din plicul exterior, comisia constata ca sunt îndeplinite condițiile de participare la licitație, și rămân minim 3 oferte valabile, se semnează procesul verbal de către comisie și ofertanți și se trece la deschiderea plicurilor interioare, verificându-se valabilitatea ofertelor, stabilindu-se câștigătorul licitației după principiul „cel mai mare preț din oferte”. Licitația nu se desfășoară pe principiul „licitație cu strigare”

4.1 Redevanța minimă a concesiunii de la care pornește licitația pentru suprafața de 426 mp este de 28968 lei și a fost determinată în baza raportului de evaluare anexă la prezenta hotărâre. Redevanța anuală va fi actualizată cu coeficientul de inflație transmis de INS.

4.2 Redevanța 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, redevanța 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 răscumpărată, 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 să se adresa instanței de judecată sau arbitraj 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, 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 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 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 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.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.

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 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 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 selectat, 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.

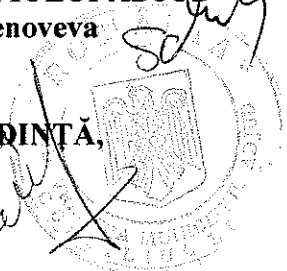
8.11 Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune

**PRIMAR,**

**Ing. Armencea Constantin**  
**CONTRASEMNEAZĂ,**

**SECRETAR AL MUNICIPIULUI ADJUD**  
**Jr. Sibişan Andra Genoveva**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**Consilier Local,**  
**Ianovici Constantin,**



PRIMĂRIA ADJUD

ANEXA NR. 4  
la H.C.L.NR. 17.1.2014**RAPORT**de evaluare pentru proprietăți imobiliare  
TEREN zona pasaj pietonal

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 Licitatie publică  
- Adresa: zona pasaj pietonal SC Vrancart  
- Destinatarii 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 Pasaj pietonal.**
4. VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A PROPRIETĂȚII.  
- stabilită prin metoda "prin piață"  
Total euro = **6543**  
Total lei = **28968**
- 5.BAZA DE EVALUARE:  
Valoarea de piață.  
- Scopul evaluării Concesionare  
- Data inspecției 15.11.2014  
- Data întocmirii raportului de evaluare 16.11.2014  
- Curs de schimb BNR la data întocmirii raportului 1 euro= 4,4272 lei.
6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE  
- Temei contractual  
Drept de proprietate: deplin  
Număr cadastral  
Carte funciară nr.
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ  
Plan de amplasament și delimitare a imobilului  
Suprafața înregistrată în documentația cadastrală **426 mp.**
8. UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII  
Teren liber.
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE
- |   | Munteanu     | Gospodaru    |
|---|--------------|--------------|
| - Intervalul de preț pentru calcul (euro/mp)  | puncte slabe | puncte slabe |
| 1) Cabinet notarial Munteanu:   |              |              |
| periferie   | 24 euro      | 24           |
| mediană   | 31,5 euro    |              |
| centru  | 39 euro      |              |
| 2) Agenția imobiliară Gospodaru   |              |              |
| periferie   | 15 euro      | 15           |
| mediană   | 17,5 euro    |              |
| centru  | 20 euro      |              |
| - Zona de amplasare(centru/mediană/periferie)   |              | mediană      |
| - Artere importante de circulație în apropiere<br>str. Balastierei<br>Calitatea rețelelor de transport: |              |              |

1)	- drum asfaltat	nu	1	1
	- Caracterul edilitar al zonei:			
	Tipul zonei: rezidentială			
	În zonă se află:			
2)	- rețea de transport în apropiere	da	0	0
3)	- unități comerciale în apropiere	nu	1	1
4)	- unități de învățământ în apropiere	nu	1	1
5)	- unități medicale în apropiere	nu	1	1
	- 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	1	1
9)	rețea urbană de canalizare	da	0	0
10)	gradul de poluare scăzut	da	0	0
11)	ambiant liniștit	da	0	0
12)	zonă inundabilă, poluare	da	1	1
- concluzie: nr.puncte slabe			6,00	6,00

zonă de referință periferică  
dotări și rețele incomplete.  
poluare de la SC Vrancart  
ambiant civilizat

#### 10. DESCRIEREA TERENULUI.

- Teren liber

##### CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL

zonă periferică, fără utilități complete

#### 11. ANALIZA PIEȚEI IMMOBILIARE

- DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI

Piața terenurilor pentru vânzare

- NATURA ZONEI

Zonă periferică

Edilitar: zonă în curs de construcție

Economic: zonă în stagnare

- OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE

În creștere

- CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE

În creștere

- ECHILIBRUL PIEȚEI

Echilibru

- PREȚUL ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE

Conform grila

- CONCESIUNI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE

contract nr.5/2013/150 mp/2,72 lei/mp/

409 lei/2014

contract nr.7/2013/296 mp/2,72 lei/mp/

808 lei/2014

contract nr.9/2013/296 mp

808 lei/2014

- CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII

1) Cererea în echilibru cu oferta

2) Tendință de creștere în favoarea cererii

3) Rezultatul cercetării: stagnarea prețurilor

4) Vandabil

#### 12. 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-  
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.

### 13. EVALUARE.

#### STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE

- IVS 103 "Raportarea evaluării"

#### - MODUL DE ABORDARE A EVALUĂRII

12.1 Abordare prin cost

12.2 Abordare prin piață

12.3 Abordare prin capitalizarea veniturilor

#### 12.1 ABORDAREA PRIN COST.

Suprafața supusă evaluării cabinet notarial Munteanu apreciaza 24 euro/mp pentru zonă  
periferie, 31,5 euro pentru zonă de mediană și 39 euro/mp pentru zonă centrală cu toate utilitățile.

Considerăm că prețurile respective sânt compuse din 12 puncte de exigență.

24	/	12	=	2,0 euro.
		Numărul de puncte slabe:	=	-1
6,0	X	-2	=	-12,0
24,00	+	-12,00	=	12,00 euro/mp
		Prețul de calcul după metoda Munteanu este de:		
426	X	12	=	5112 euro.
5112		4,4272	=	22632 lei.
22632	/	25	=	905 lei/an
905	/	80	=	11,32 lei/mp/an

Avind in vedere ca amplasamentul este situat in zona D a grilei de prețuri aferentă  
municipiului Adjud pentru care Agenția imobiliară Gospodaru apreciază:

Suprafața supusă evaluării agenției imobiliare Gospodaru apreciaza 15 euro/mp pentru zonă  
periferie, 17,5 euro pentru zonă de mediană și 20 euro/mp pentru zonă centrală cu toate utilitățile.

Considerăm că prețurile respective sânt compuse din 12 puncte de exigență.

Prețul de calcul după metoda Gospodaru este de:

15,00	/	12	=	1,25
		Numărul de puncte slabe:	=	-2
6,00	X	-1,25	=	-7,50
15,0	+	-7,50	=	7,5
		Prețul de calcul după metoda Gospodaru este de:		
426	X	7,5	=	3195 euro.
3195	X	4,4272	=	14145 lei.
14145	/	25	=	566 lei/an
566	/	80	=	7,07 lei/mp/an

#### 12.3. Abordarea prin piață.

Grila datelor de piață - Comparația și ajustarea datelor de piață

Element de comparație	Subiect	Comp-1	Comp-2	Comp-3
Preț de concesionare/redevență anuală		2,72 lei/mp	2,72 lei/mp	2,72 lei/mp
Ajustare pentru dreptul de proprietate transmis				
Preț ajustat		-	-	-
Ajustare pentru condiții de finanțare				
Preț ajustat		-	-	-
Ajustare pentru condiții de vânzare				
Preț ajustat		-	-	-
Ajustare pentru cheltuieli făcute după cumpărare				
Preț ajustat		-	-	-
Ajustare pentru condiții de piață				

Preț ajustat	-	-	-
Preț final de concesiune ajustat	2,72 lei/mp	2,72 lei/mp	2,72 lei/mp

Proprietatea subiect care este învecinată cu celelalte proprietăți păstrează aceleași caracteristici și deci se înscrie cu același preț la nivelul anului 2014.

Rezultă:

426,00	*	2,72	=	1159	lei/anual
1159	*	25,00	=	<b>28968</b>	lei/teren

### 12.3. Abordarea prin metoda capitalizării veniturilor.

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

Capitalizarea directă este o metodă de randament, în evaluare prin care se transformă cistigul estimat într-un an într-o estimare a valorii proprietății.

Transformarea se face într-o singură etapă, fie divizând venitul estimat printr-o rată adecvată de capitalizare, fie multiplicând venitul respectiv cu un factor corespunzător.

Capitalizarea directă se bazează pe venitul brut potențial, 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 = Rata de capitalizare

Rata de capitalizare este o rată a veniturii pentru întreaga proprietate ce reflectă relația dintre venitul net așteptat de exploatare pe un an și prețul întregii proprietăți.

Terenul se concesionează pe o perioadă de 25 ani și redevența anuală este de 1431 lei iar rata de capitalizare de 4%.

Valoarea terenului este calculată prin metoda capitalizării, deoarece în zonă nu sânt vânzări concludente pentru aplicarea metodei de piață.

Indicator	suprafața mp	chirie/ lei/mp/lună	nr.luni	valoare
VBP	426,00	0,28	12	1431,36
Pierderi posibile	1431,36	*	0,05	71,57
VBE	1431,36	-	71,57	1359,79
CH	1359,79	*	0,15	203,97
VNE	1359,79	-	203,97	1155,82
Rata capital				4,00%
V-teren	1155,82	/	0,04	28895,58

unde:

VBP = Venit brut posibil

Pierderi = neplata sau plata cu întârziere

VBE = Venit brut efectiv

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

VNE = Venit net din exploatare

### 13. 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) 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 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 considerate in intregime conform structurii prezentata in raport si orice diviziune in elemente sau drepturi parțiale 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.

### 13.1 Definirea valorii si data estimarii.

Datorita faptului ca imobilul este evaluat pentru a stabili valoarea de piață 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) Metoda prin piata este cea mai relevantă intrucât există suficiente concesiuni care indică prețul concesiunii.

2) Metoda capitalizării veniturilor indică o valoare a terenului apropiată de valoarea stabilită prin metoda prin piata.

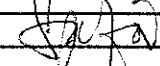

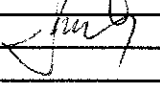
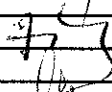
Comisia de inventariere consideră că valoarea stabilită prin metoda prin piata este cea mai relevantă care stabilește valoarea terenului și redevența anuală.

Această valoare este de:

**28968 lei.**

Redevența anuală este de:

**1159 lei.**

Lazăr	Anton		Tacu	Aurel	
Udrescu	Dănuț		Podaru	Ionica	
			Donciu	Gheorghe	