

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD**

**EXPUNERE DE MOTIVE**

La proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a suprafeței de 242 mp, teren destinat construirii unei locuințe, situat în municipiul Adjud, str. Ștefan Cel Mare, nr.36A , aparținând domeniului public al municipiului Adjud, tarlăua T 73, parcela P 479/1

În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, Consiliul local al municipiului Adjud trebuie să urmărească o cât mai eficientă utilizare a terenurilor și clădirilor proprietate publică și privată pe care le are în administrare.

Propunerea de aprobare a concesiunii prin licitație publică a unui lot de teren în suprafață de 242 mp, situat în Adjud, str. Ștefan Cel Mare nr.36A, T 73, P 479/1, aparținând domeniului public al municipiului Adjud, pentru construirea unei locuințe, pe care o formulăm astăzi, are la bază solicitările venite din partea unor familii în special tinere, care doresc să-și construiască o locuință proprietate personală. De asemenea am avut în vedere și realizarea de venituri pentru bugetul local al municipiului Adjud.

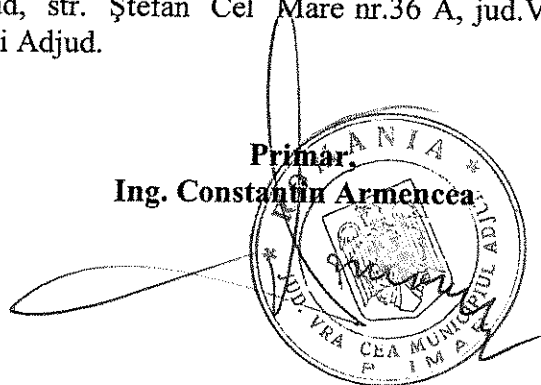
Această suprafață de teren este situată în vecinătatea S.C. SOMACO S.A Adjud,(lângă poarta nr.2), la această dată fiind într-o stare avansată de degradare, neputându-i-se da o altă întrebuințare.

Prin concesiunea acestui teren și realizarea destinației acestuia, se respectă zonificarea funcțională, a teritoriului.

În zonă sunt asigurate căile de acces, dotările publice (apa,gaz metan, canalizare, energie electrică. etc) necesare funcționării coerente a zonei.

Din aceste motive am inițiat proiectul de hotărâre și vă supun spre dezbateră și aprobarea concesiunii prin licitație publică, a suprafeței de 242 mp, pentru construirea unei locuințe, teren situat în Adjud, str. Ștefan Cel Mare nr.36 A, jud.Vrancea, aparținând domeniului public al municipiului Adjud.

**Primar**  
**Ing. Constantin Armencea**



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD**

**RAPORTUL SERVICIULUI**  
**ADMINISTRAREA PATRIMONIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT**

La proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a suprafeței de 242 mp, teren destinat construirii unei locuințe, situat în Adjud, str. Ștefan Cel Mare, nr.36A, ce aparține domeniului public al municipiului Adjud, tarlăua T 73, parcela P 4791/1

În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, Consiliul local al municipiului Adjud trebuie să urmărească o cât mai eficientă utilizare a terenurilor și clădirilor proprietate publică și privată pe care le are în administrare. Respectarea zonificării funcționale a teritoriului municipiului Adjud, obligă la identificarea acelor terenuri, care la aceasta dată nu-și respectă destinația, mai mult se prezintă într-o stare avansată de degradare.

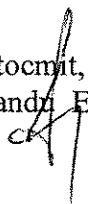
Așa fiind, am identificat terenul sus menționat situat în vecinătatea S.C.SOMACO S.A Adjud, (lângă poarta nr.2), aflat în domeniul public al municipiului Adjud, care la această dată este nefolosit, și se află într-o stare avansată de degradare.

Deoarece în zonă există dotările publice (apa, gaz metan, canalizare, energie electrică etc) necesare funcționării coerente a zonei, se poate reda destinația terenului prin construirea unei locuințe, care în conformitate cu documentațiile de urbanism aprobate, a legilor și normelor în vigoare vor respecta aliniamentul, înălțimea medie a clădirilor învecinate.

Propunerea de concesiune prin licitație publică a acestui lot de teren situat în Adjud, str. Ștefan Cel Mare, nr.36A, aparținând domeniului public al municipiului Adjud, pentru construirea unei locuințe, are la bază și solicitările venite din partea unor familii în special tinere, care doresc să-și construiască o locuință proprietate personală. De asemenea se are în vedere și realizarea de venituri pentru bugetul local al municipiului Adjud.

Față de cele expuse mai sus, propun Consiliului Local al Municipiului Adjud să dispună asupra concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 242 mp, teren situat în Adjud, str. Ștefan Cel Mare, nr.36A.

Intocmit,  
Insp. Sanda Elena



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

**HOTĂRÂREA nr. 66**  
**din 27.06.2013**

Privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a suprafeței de 242 mp, teren destinat construirii unei locuințe, situat în Adjud, str. Ștefan Cel Mare, nr.36A, ce aparține domeniului public al municipiului Adjud, , tarlăua T 73, parcela P 479/1

-Consiliul local al municipiului Adjud, județul Vrancea, întrunit în sesiune ordinară prin convocarea de către Primarul municipiului Adjud;

-Examinând Expunerea de motive la proiectul de hotărâre, precum și raportul de specialitate al Serviciului de Administrare a Domeniului Public și Privat al Municipiului Adjud cu privire la aprobarea concesiunii prin licitație publică, a unui lot de teren în suprafață de 242 mp, situat în Adjud, str. Ștefan Cel Mare, nr.36A, tarlăua T73, parcela P 479/1, ce aparține domeniului public al municipiului Adjud, în vederea construirii unei locuințe;

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

-În baza prevederilor art.6 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

-În temeiul prevederilor art. 861 alin.(3), art.871 - 873, din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-Ținând cont de dispozițiile din Legea 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;

-Ținând seama de prevederile din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-În temeiul dispozițiilor 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 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 lot de teren, în suprafață de 242 mp, situat în Adjud, str. Ștefan Cel Mare, nr.36A, tarlăua T 73, parcela P 479/1, ce aparține domeniului public al municipiului Adjud, în vederea construirii unei locuințe;

**Art.2.** Se aprobă concesionarea prin licitație publică a unui lot de teren, în suprafață de 242 mp, situat în Adjud, str. Ștefan Cel Mare, nr.36A, tarlăua T73, parcela P 479/1, ce aparține domeniului public 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 concesiunii a fost stabilită prin Raportul de evaluare - anexa nr. 4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, aceasta fiind de 89,66 lei/mp, rezultând o valoare totală de 21697,72 lei, ce va fi achitată în termen de 25 de ani. Redevența anuală este de 867,908 lei/an, sumă ce va fi actualizată cu coeficientul de inflație comunicat oficial de INS.

**Art. 5.** Terenul prevăzut în prezenta hotărâre nu face obiectul cererilor de restituire în natură.

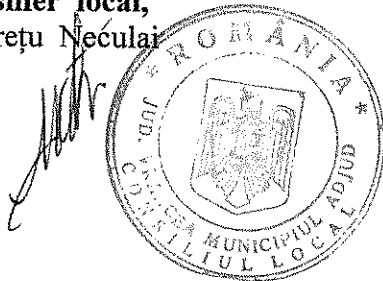
**Art. 6.** Se desemnează Primarul municipiului Adjud – ca prin aparatul de specialitate să asigure aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

**Art.7.**Prezenta hotărâre se comunică :

- Instituției Prefectului județului Vrancea
- Primarului municipiului Adjud
- Serviciului de Administrare a Domeniului Public și Privat
- Serviciului de Impozite și Taxe Locale
- Tuturor persoanelor interesate.

**PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

Consilier local,  
Călărețu Neculai



**CONTRASEMNEAZĂ,**  
Secretarul municipiului Adjud,  
jr. Sibîșan Andra Genoveva

Anexă nr.1 la  
Hotărârea nr. 66

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

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

**PRIVIND APROBAREA CONCESIONĂRII PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A SUPRAFEȚEI DE 242 MP TEREN DESTINAT CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE , SITUAT ÎN MUNICIPIUL ADJUD, STR. ȘTEFAN CEL MARE, NR.36A, APARTINÂND DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI ADJUD, TARLAUA T 73, PARCELA P 479/1**

## **BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE**

- Pagina de titlu
- Borderou
  
- Prezentare generală
- Necesitatea și oportunitatea concesiunii
- Investiții necesare
- Nivelul minim al redevenței
- Acordarea concesiunii
- Durata concesiunii
- Durata previzibilă pentru realizarea investițiilor în cadrul concesiunii
- Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de concesiune

## **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 concesionează terenul în suprafață de 242 mp situat pe strada Ștefan Cel Mare nr.36A, tarlăua T73, parcela P479/1A, teren care figurează ca fiind proprietate publică al municipiului Adjud.

Terenul se concesionează pentru construirea unei locuințe, perioada propusă de concesionare fiind de 25 ani, având în vedere volumul investițiilor necesare și durata de amortizare a acestora.

Forma de concesionare se va realiza în conformitate cu prevederile OUG nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

## **NECESITATEA SI OPORTUNITATEA**

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

-atragerea la bugetul Consiliului Local al municipiului Adjud de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune;

-respectarea zonificării funcționale a teritoriului municipiului Adjud.

## **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 a bransamentelor de utilități aferente care să asigure realizarea destinației clădirii ce se va realiza;

Durata maximă pentru realizarea investițiilor precizate este de 24 luni de la emiterea autorizației de construcție.

Contractul de concesiune va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate imobiliara.

## **NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI**

Redevența cuvenită concedentului, Consiliul Local al municipiului Adjud este exprimată în suma de minimă de 867,908 lei/an ( suma ce se va corela cu rata anuală a inflației ).

Redevența se plătește semestrial -31 martie, respectiv 30 septembrie, începând cu data semnării contractului de concesiune.

Redevența obținută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul Consiliului Local al municipiului Adjud .

## **ACORDAREA CONCESIUNII**

Modalitatea de acordare a concesiunii în conformitate cu OUG nr. 54/2006 este de licitație se desfășoară după regula „cel mai mare preț din ofertă”.

### **DURATA CONCESIUNII**

Durata concesiunii este de 25 ani începând de la data semnării contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile art. 7 din OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

### **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 concendent și va face parte integrantă din contractul de concesiune.

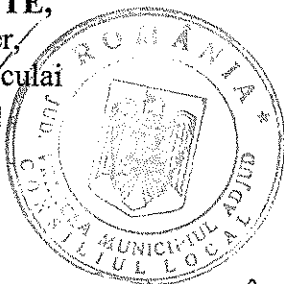
### **TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE**

Desemnarea câștigătorului licitației pentru concesionare se va face la data deschiderii ofertelor.

Calendarul propus pentru concesionare este următorul:

- aprobarea hotărârii de concesionare, a studiului de oportunitate și a caietului de sarcini – iunie 2013;
- organizarea licitației – iulie 2013;
- încheierea contractului de concesiune – iulie 2013;

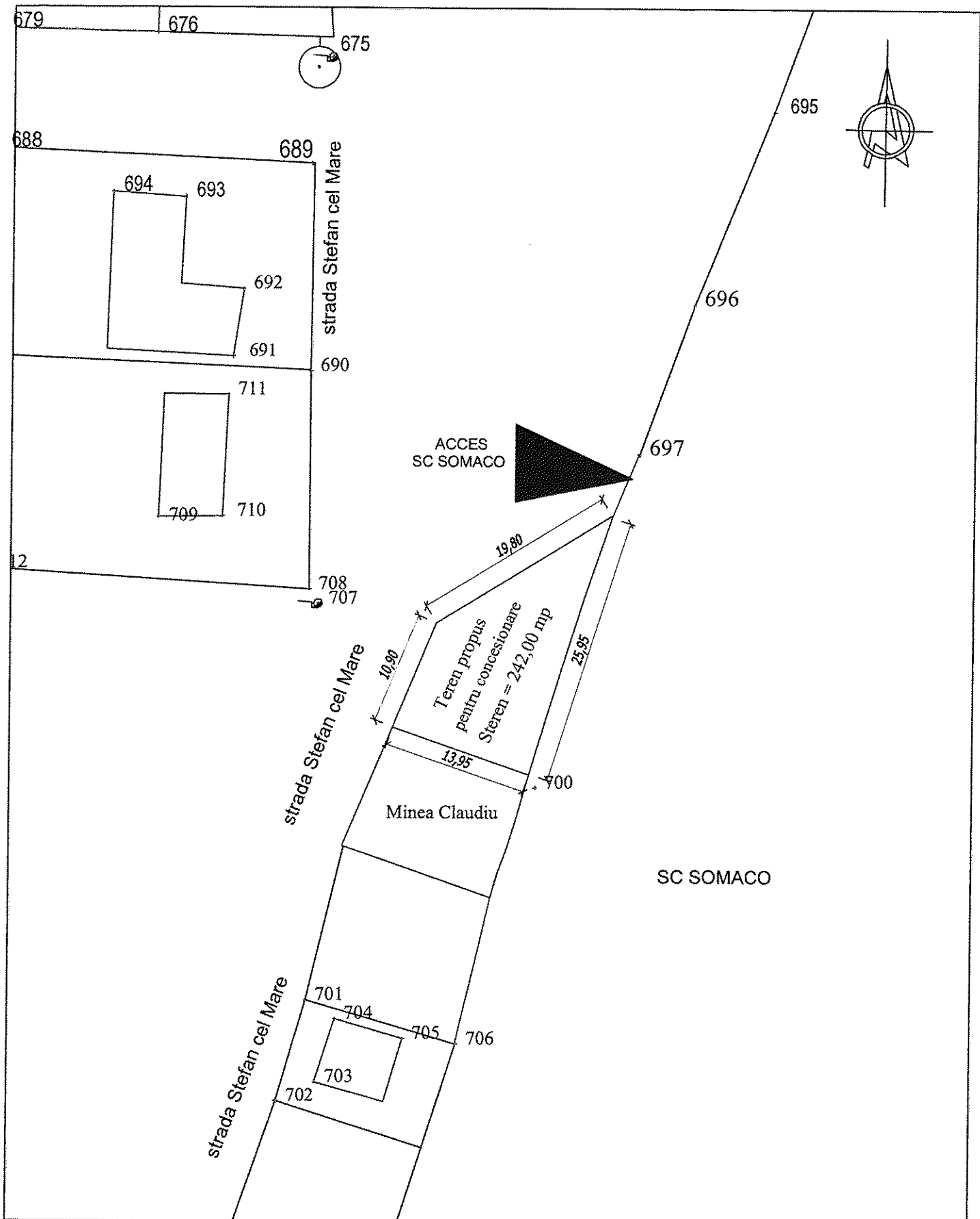
PREȘEDINTE,  
Consilier,  
Călărețu Neculai



Întocmit,  
Insp. Sandu Elena

Contrasemnează:  
SECRETAR,  
Jr. Sibișan Andra Genoveva





VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNETURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr.	data:
<b>Primaria Adjud, jud. Vrancea</b> Serviciul administrare patrimoniu public si privat, cadastru monitorizare utilitati publice				<b>Concedent: Primaria municipiului Adjud</b> -strada Stadionului nr.2 -jud. Vrancea	<b>Proiect nr</b>
<b>SPECIFICATIE</b>	<b>NUME</b>	<b>SEMNETURA</b>	<b>Scara:</b> 1:500	<b>Concesionare teren destinat construirii de locuinte</b> <b>Amplasament:</b> -Adjud, strada Stefan Cel Mare nr.36A, jud. Vrancea	<b>Faza</b>
Intocmit	ing. Ciula-Martis Alexandru	<i>[Signature]</i>			
			<b>Data:</b> Iunie 2012	<b>Titlu plansa:</b> -plan de situatie	<b>Plansa nr. 2</b>
Desenat	ing. Ciula-Martis Alexandru	<i>[Signature]</i>			



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNTATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr.	data:
Primaria Adj, jud. Vrancea Serviciul administrare patrimoniu public si privat, cadastru monitorizare utilitati publice				Concedent: Primaria municipiului Adj -strada Stadionului nr.2 jud. Vrancea	Proiect nr
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara: 1:500	Concesionare teren destinat construirii de locuinte de amplasament :	Faza
Intocmit	ing. Ciula-Martis Alexandru			-Adj, strada Stefan Cel Mare nr.36A, jud. Vrancea	
Desenat	ing. Ciula-Martis Alexandru		Data: iunie 2012	Titlu plansa: -plan de amplasare in zona	Plansa nr. 1

## CAIET DE SARCINI

La proiectul de hotarare privind concesionarea prin licitație publică a suprafeței de 242 mp, teren destinat construirii unei locuințe situat în Adjud, strada Stefan Cel Mare, nr.36A, ce aparține domeniului public al municipiului Adjud, , tarlăua T 73, parcela P 479/1

### **1. Obiectul concesiunii:**

Terenul în suprafață de 242 mp se află situat în municipiul Adjud, str. Ștefan Cel Mare, nr.36A, ce aparține domeniului public al municipiului Adjud, , tarlăua T 73, parcela P 479/1

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 Compartimentul arhitectura, urbanism și amenajare din cadrul Primăriei municipiului Adjud.

1.1 Terenul sus menționat aparține domeniului public al municipiului Adjud.

1.2 Investiția ce se va realiza va asigura respectarea destinației terenului și a zonificării teritoriului.

1.3 Terenul nu este ocupat în prezent de construcții și se concesionează pentru a da posibilitatea concesionarului de a construi o locuință.

### **2. Durata concesiunii**

2.1 Terenul se concesionează pe durată de 25 ani.

### **3. Caracteristicile investiției.**

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.

3.3 Se pot prevedea soluții de asigurare a bransamentelor la utilitățile existente în zona- apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare, în care sens se vor obține aprobările legale de la cei în drept.. Lucrările se suportă în totalitate de proprietar.

### **4. Elemente de pret.**

4.1 Prețul minim al concesionării, de la care începe licitația, este de 89,66 lei/mp, rezultând o valoare totală de 21697,72 lei și a fost determinat în baza raportului de evaluare și aprobat în Consiliul Local al Municipiului Adjud în ședința din data de 27.06.2013

4.2 Redevența concesiunii va fi achitată în termen de 25 de ani de la data încheierii procesului verbal de predare- primire al terenului. Redevența anuală se va corecta cu indicele de inflație transmis de INS.

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

## **5.Încetarea concesiunii**

### **5.1 Încetarea concesiunii prin expirarea duratei**

5.1.1 La termenul de încetare a concesiunii, concedentul are obligația de a preda către concesionar terenul liber de orice sarcini.

5.1.2 La expirarea termenului de încetare a concesiunii, între concedent și concesionar se va întocmi un proces verbal de predare-primire a terenului .

5.1.3 Eventualele materiale, obiecte și instalații ce nu sunt pentru uzul exclusiv al concesiunii sau alte bunuri ce se vor conveni între părți, se vor prelua de către concedent, pe bază de contract, la data expirării concesiunii.

### **5.2 Încetarea concesiunii prin răscumpărare**

5.2.1 Pentru cazurile de interes public, concesiunea poate fi răscumpărata, concedentul asigurând despăgubirea corespunzătoare valorii investiției care trebuie să fie promptă, adecvată și efectivă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea executivă a Administrației publice locale, județene sau prin Hotărâri ale Guvernului.

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

### **5.3 Încetarea contractului prin retragere**

4.3.1 Concesionarea se retrage și contractul se reziliază în situația în care concesionarul nu respecta 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**

4.4.1. 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 majora exonerează părțile de răspundere în ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin.

5.4.3 Apariția și încetarea cazului de forța majora 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 forța majora, comunicata și constatata în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalază în consecința 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, modificată și actualizată, controlul general al respectării de către proprietar a caietului de sarcini și a obligațiilor asumate prin Contractul de concesiune va fi asigurat de organele abilitate de lege.

## **7.SOLUTIONAREA LITIGIILOR**

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

## **8.DISPOZITII FINALE**

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

8.2. După concesiune, realizarea obiectivului de investiții se va face numai pe baza unui proiect legal, avizat și aprobat și a autorizației de construire emise de organele competente în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 republicată în 2004.

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

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

8.5 Concesionarul este obligat să asigure pe perioada concesiunii continuitatea activității în scopul căreia a fost concesiionat terenul.

8.6 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.

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

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

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

8.10 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.

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

8.12 Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune

**PRIMAR,**

**Ing. Armencea Constantin**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR AL MUNICIPIULUI ADJUD**

**Jr. Sibîșan Andra Genoveva**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**Consilier Local,  
Călărețu Neculai**

**Întocmit,  
Insp.Sandu Elena**



Primaria Adjud

ANEXA NR. ....  
la H.C.L.NR. 66/27 iunie 2013

de evaluare pentru Teren str.Stefan cel mare 36A.

## CAPITOLUL I. PREMISELE EVALUARII.

### 1.1. Identificarea clientului si a proprietarului imobilului evaluat.

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

### 1.2. Scopul evaluarii.

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

### 1.3. Identificarea imobilului evaluat

Imobilul supus evaluarii este un teren liber pe strada Stefan cel mare nr. 36A municipiul Adjud.

Terenul este imprejmuit cu plasa de sirma si acoperit cu vegetatie spontana.

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

**Terenul evaluat are suprafata de:** 242 mp.

Amplasamentul este situat in zona intravilana cu urmatoarele vecinatati:

N	Acces poarta nr.2 Somaco SA
V	proprietate primarie
S	transformator
E	str.Stefan cel mare

### 1.4. Ipoteze si conditii limitative

Raportul de evaluare al proprietatii a fost elaborat in urmatoarele ipoteze:

- proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini deoarece nu s-a specificat altfel.
- fisa bunului mobil care face parte din documentatia cadastrala, cuprinde datele referitoare la dimensiuni si suprafete.
- se considera ca proprietatea este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator.
- se admite ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice .
- toate autorizatiile si certificatele de functionare sint reinoite pentru oricare utilizare pe care se bazeaza estimarile valorii din cadrul raportului.
- utilizarea terenului corespunde cu granitele proprietatii si nu exista nici o servitute in afara celor descrise in raport.

Acest raport a fost elaborat in urmatoarele conditii general limitative:

- orice estimare a valorilor din acest raport se aplica proprietatii considerata in intregime conform structurii prezentata in raport si orice diviziune in elemente sau drepturi partiale ar anula aceasta evaluare.
- imobilul a fost inspectat vizual de catre comisia de evaluare constituita prin decizia primarului nr.310 din 03.12.2009.
- previziunile sau exprimarile de exploatare continute in raport sint bazate pe conditiile actuale ale pietii - aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile viitoare.

### 1.5. Definirea valorii si data estimarii.

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

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

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

Inspectia si data estimarii s-a facut la data de 14.06.2013.

## **CAPITOLUL II - PREZENTAREA DATELOR.**

### **2.1. Identificarea proprietatii - descriere juridica.**

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

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

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este identificata juridic cu urmatoarele acte:

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

-Contracte de inchiriere sau de concesiune.

### **2.2. Informatii despre zona.**

Echilibrul cerere-oferata :

- a) piata in stagnare
- b) cerere potentiala: in stagnare.
- c) oferta potentiala : competitiva

Amplasamentul se situeaza in zona C de seismicitate asimilata gradului VII-VIII.

Evolutionismul nu are cunostinte de existenta unor factori nocivi semnificativi care poluiază mediul, atmosfera , apele de suprafata sau subterane.

## **CAPITOLUL III - ANALIZA DATELOR**

### **3.1. Cea mai buna utilizare.**

Cea mai buna utilizare este un concept de piata.

Aplicind acest concept se poate identifica utilizarea cea mai profitabila a proprietatii.

Cea mai buna utilizare se poate defini ca utilizarea cea mai profitabila a unei proprietati , posibila din punct de vedere fizic, permisiva din punct de vedere legal, fezabila financiar, justificata corespunzator si din care rezulata cea mai mare valoare a proprietatii supusa evaluarii-definitie data conform Standardelor Grupului European al Evaluatoilor de Active (TEGOVA)

Cea mai buna utilizare a terenurilor este legata de utilizarea ce ar trebui data acestor terenuri prin constructiile ce s-ar putea realiza pe ele.

Utilizarea care maximizeaza valoarea unei proprietati in functie de rata de fructificare pe termen lung si riscul asociat este cea mai buna utilizare a terenului daca este utilizat pentru constructii.

### **3.2. Modul de abordare a valorii.**

In procesul de evaluare sint cunoscute trei metode de abordare a valorii:

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

**3.3. Abordarea prin cost.**

**3.3.1. Valoarea terenului.**

Avind in vedere ca amplasamentul este situat in zona D, la periferia municipiului Adjud pentru care cabinet notarial Munteanu apreciaza 25 euro/mp, iar la agentia imobiliara Gospodaru, pretul pentru zona D este intre 15-20 EURO, comisia ia in calcul pretul de 20 EURO adica limita superioara a intervalului de definitie, deoarece in zona exista facilitati si acces la toate utilitatile publice.

Pretul se inscrie grilei de mai jos:

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

Rezulta urmatoarele preturi pentru teren:

La data raportului : 1 EUR = 4,4830 LEI.

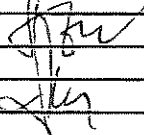
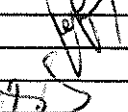
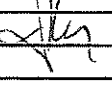
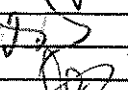
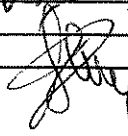
Suprafata marcata pentru evaluare este:

242 mp \* 20 euro/mp 4840 euro

Conform grilei de mai sus valoarea terenului este:

V = 4840 euro \* 4,4830 21.697,72 LEI.

Data raport: 14.06.2013

	Lazar Anton		Tacu Aurel	
<b>COMISIA:</b>				
	Udrescu Danut		Podaru Ionica	
			Donciu Gheorghe	



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

Comisia pentru administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură, al municipiului Adjud

**RAPORT DE AVIZARE**

La proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a suprafeței de 242 mp, teren destinat construirii unei locuințe, situat în municipiul Adjud, str. Ștefan Cel Mare, nr.36A, aparținând domeniului public al municipiului Adjud, tarlăua T 73, parcela P 479/1

Având în vedere faptul că administrația publică se exercită numai în temeiul legii și are efect numai atâta vreme cât situația din teren se pune de acord cu cadrul juridic, comisia de specialitate a Consiliului local al municipiului Adjud a examinat atât Expunerea de motive, cât și Proiectul de hotărâre și a ajuns la concluzia că acestea conduc la exploatarea corespunzătoare a unor terenuri ce aparțin domeniului public al municipiului Adjud prin aducerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Ținând cont de cele enunțate mai sus, comisia pentru administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură, întrunită în ședința din data de ...25.....iunie 2013 a avizat cu 4 voturi „pentru”, ...1 voturi contra, ... abțineri proiectul de hotărâre inițiat.

Alte ..... *101, contra - Comitetul Mihaela Căpănel* comentarii  
.....  
.....  
.....  
.....

**Presedintele Comisiei**  
**Consilier local,**  
**Ivan Gheorghe**

**Secretar,**  
**Consilier local,**  
**Cătălin Ion**