

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr. 149
din 29 octombrie 2015

Privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 364,00 mp, situat în municipiul Adjud, str. Fântânelor nr.2, T 74 P 493, ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud în vederea construirii unei locuințe

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

- Examinând Expunerea de motive la proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 364,00 mp, situat în Adjud, str.Fântânelor nr.2, T 74 P 493, ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud, în vederea construirii unei locuințe ;
- Ținând seama de Raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat, Cadastru, Monitorizare Utilități Publice și Instituții Publice Subordonate 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 art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Având în vedere prevederile art.871-873 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, 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 prevederilor Ordonanței de urgență nr. 54/2006, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare și cele ale Hotărârii de Guvern nr. 168 / 2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/ 2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
- În temeiul prevederilor art.36 alin (2) lit."c", alin. (5) lit. "b", art.45 alin. (3), art.47, art.48 și art.117 lit. "a" din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate - anexa nr.1 pentru concesiunea prin licitație publică a terenului în suprafață de 364,00 mp, situat în Adjud, Str. Fântânelor nr.2, T 74 P 493, ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud, în vederea construirii unei locuințe.

Art.2. Se aprobă concesiunea prin licitație publică a terenului în suprafață de 364,00 mp, situat în Adjud, Fântânelor nr.2, T 74 P 493, ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud, în vederea construirii unei locuințe, conform schiței – anexa nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre

Art.3. Se aprobă caietul de sarcini – anexa nr. 3 și documentația de atribuire – anexa nr.4 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Termenul de concesiune pentru terenurile prevăzute în prezenta hotărâre este de 25 ani.

Art.5. Redevența minimă a concesiunii a fost stabilită prin Raportul de evaluare - anexa nr.5, însoțit de Consiliul Local al Municipiului Adjud și este de 30,4 euro /mp, respectiv 11.066 euro. Suma rezultată se va achita în termen de 25 de ani, redevența anuală se va actualiza cu coeficientul de inflație comunicat oficial de INS.

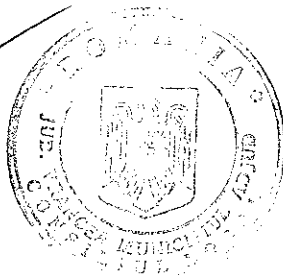
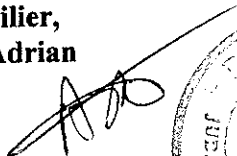
Art.6. Terenurile prevăzute în prezenta hotărâre nu fac obiectul cererilor de restituire în natură.

Art.7. Se desemnează Primarul municipiului Adjud – ca prin aparatul de specialitate să asigure aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art.8. Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Vrancea pentru exercitarea controlului de legalitate și tuturor persoanelor interesate de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Consilier,
Răuță Adrian



CONTRASEMNEAZĂ

Secretar,
Jr. Sibișan Andra Genoveva

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

Anexa nr.1 la
Hotărârea nr. 149/ 2015

STUDIU DE OPORTUNITATE

**Pentru concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 695,00 mp,
situat în Adjud, str. Fântânelor nr.2, T 74 P 493, ce aparține domeniului privat al
municipiului Adjud, în vederea construirii unei locuințe**

1. PREZENTARE GENERALA

Prezentul studiu de oportunitate s-a întocmit în conformitate cu O.U.G.nr.54/2006 (privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică), cu modificările și completările ulterioare, în conformitate cu prevederile Legii nr. 213 din 17 noiembrie 1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, și Legea nr.50/1991 (privind autorizarea executării lucrărilor de construcții), cu modificările și completările ulterioare, și urmează a fi aprobat prin hotărârea Consiliului Local.

Terenul în suprafață de 364,00 mp, situat în Adjud, Str.Fântânelor nr.2, T 74 p 493, ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud, se concesionează în vederea construirii unei locuințe.

Forma de concesionare se va realiza în conformitate cu prevederile art.36, alin (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA

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

- atragerea la bugetul Consiliului Local al municipiului Adjud de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform redevenței ce urmează a se stipula în contractul de concesiune;
- pentru o mai bună gospodărire.

3. 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 REDEVENTEI

Redevența minimă cuvenită concedentului este în suma de 134 lei/mp (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 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”.

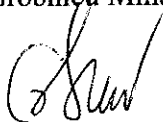
6. DURATA CONCESIUNII

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 **12 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.

Întocmit,
Ing. Grobnițu Mihaela



Sef Serviciu,
Ing. Ciula Mariș Alexandru



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

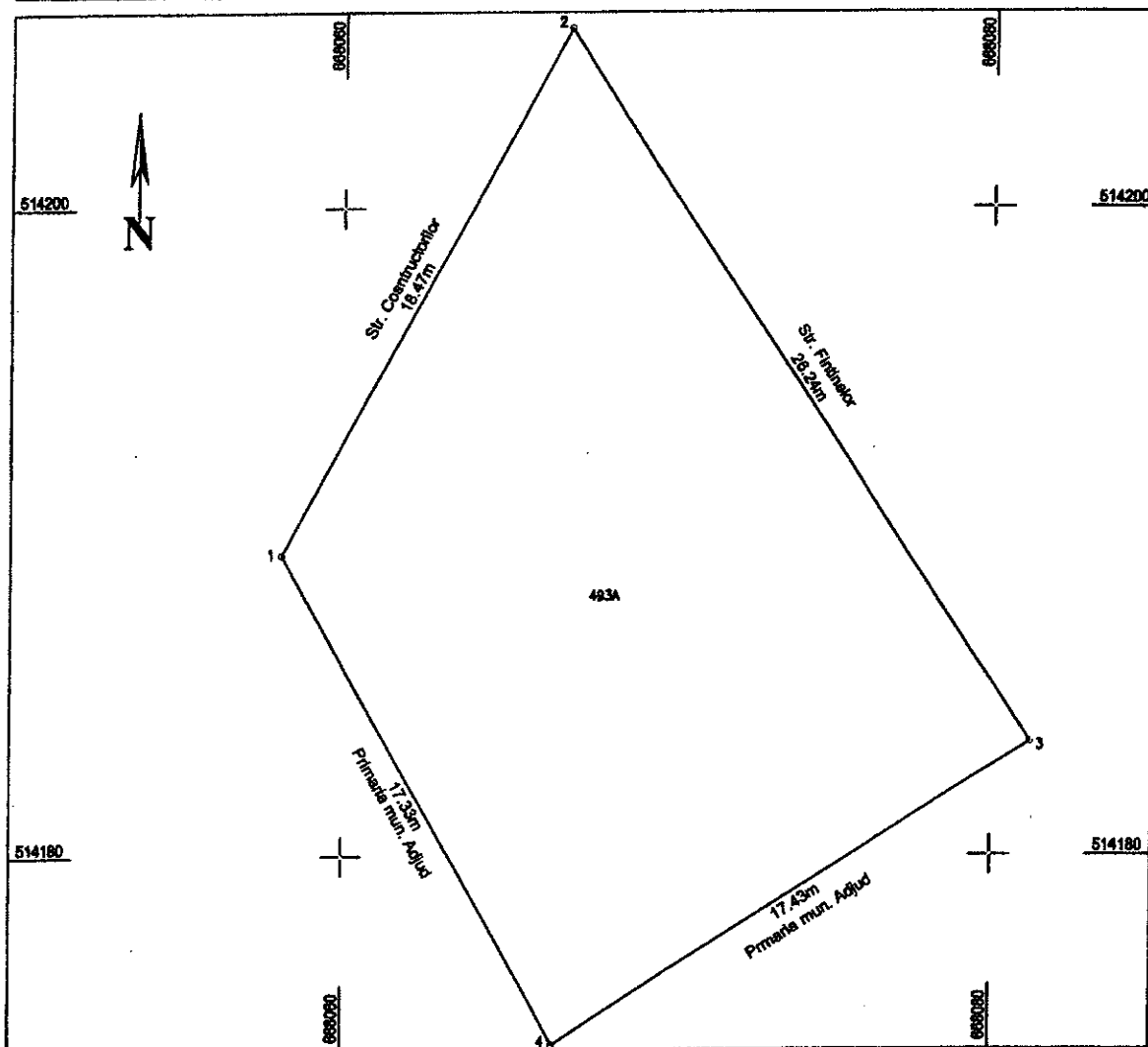
Scara 1:200

ANEXA NR. 2

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	364 mp	Intravilan mun. Adjud, Str. Constructorilor, T 74, P 493

la HCL nr. din 29.10. 2015

Cartea Funciara nr.	UAT	Adjud
---------------------	-----	-------



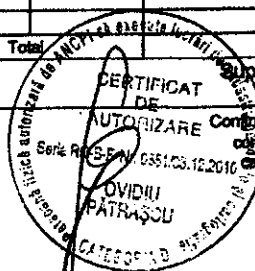
A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
493	A	364	Terenul este imprejmuit partial
Total		364	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 364 mp
Suprafata din act = mp



Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Executant:
Ovidiu Patrascu

Data: octombrie 2015

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea nr. cadastral

Inspector

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

Anexa nr.3 la
Hotărârea nr. 143 / 2015

CAIET DE SARCINI

Pentru concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 364,00 mp, situat în Adjud, str. Fântânelor nr.2, T 74 p 493, ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud, în vederea construirii unei locuințe

1.Obiectul concesiunii:

Terenul în suprafață de 364,00 mp, situat în Adjud ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud, str. Fântânelor nr.2, T 74 P 493, 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 Arhitectură, Autorizare și Urbanism din cadrul Primăriei municipiului Adjud.

1.1 Terenul sus menționat aparține domeniului privat al municipiului Adjud.

1.2 Investițiile ce se vor realiza vor avea menirea de a contribui la crearea unor condiții corespunzătoare locuitorilor din zonă.

2.Durata concesiunii:

2.1 Terenul în suprafață de 364,00 mp, situat în municipiului Adjud, Str.Fântânelor nr.2, T 74 p 493, 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. Concedentul are obligația de regulă, să folosească ca metoda 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 că 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”. Licitatia nu se desfășoară pe principiul „licitație cu strigare”

4.1 Redevența minimă a concesiunii de la care pornește licitația este de 134 lei/mp și a fost determinată în baza raportului de evaluare anexă la prezenta hotărâre. 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 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 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 să se adreseze 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, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

5.3.2 Concesionarea se retrage și în cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor la obiectivul de investiții în termen de 1 an de la data concesionării.

5.3.3 Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale concesionarului cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

Rezilierea va opera de drept la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare, dacă concesionarul nu își îndeplinește obligațiile în acest interval.

5.4 Încetarea concesiunii prin renunțare

5.4.1. Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul în care cauze obiective, justificate, fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei după punerea în funcțiune, după verificarea

celor semnalate de concesionar de către o comisie formată din reprezentanții concedentului și concesionar.

5.4.2 Forța majoră exonerează părțile de răspunderi în ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin.

5.4.3 Apariția și încetarea cazului de forța 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 forța majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează în consecință cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea ca nici una din părți nu va pretinde despăgubiri.

5.4.5 În cazul în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 ori, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzei incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situația verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

6. Controlul

6.1. În conformitate cu Legea 50/1991 controlul general al respectării de către concesionar a caietului de sarcini și a obligațiilor asumate prin Contractul de concesiune va fi asigurat de organele abilitate de lege.

7. Soluționarea 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. Dispoziții finale

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

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

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

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

8.4 Concesionarul este obligat a asigura pe perioada concesionării continuitatea activității în scopul căreia a fost concesionat terenul.

8.5 Concedentul are dreptul ca prin împuterniciții săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții în vederea asigurării calității și stabilității construcției și încadrarea în termenele de punere în funcțiune stabilite prin actul de concesionare.

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

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

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

8.9 Cumpărătorul caietului de sarcini care nu a prezentat oferta pentru selectare sau care nu a participat la licitația publică deși a fost 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.

Întocmit,
Ing. Grobnicu Mihaela



Sef Serviciu,
Ing.Ciula Martiş Alexandru



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

Anexa nr.4
la HCL nr. 143 din 29 octombrie 2015

Art.1. Se stabilesc următoarele proceduri de atribuire a contractelor de concesiune privind bunurile publice

a) licitația - procedura la care persoana fizica sau juridica interesata are dreptul de a depune oferta;

b) negocierea directă - procedura prin care concedentul negociază clauzele contractuale, inclusiv redevența, cu unul sau mai mulți participanți la procedura de atribuire a contractului de concesiune.

Art.2. Caietul de sarcini se elaborează în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică și H.G. 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.

Caietul de sarcini trebuie să cuprindă următoarele elemente:

- informații generale privind obiectul concesiunii
- scopul concesiunii
- obiectul concesiunii și condiții privind încheierea contractului
- condiții obligatorii privind exploatarea concesiunii
- durata contractului de concesiune
- nivelul minim al redevenței
- garanții
- regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii
- obligațiile privind protecția mediului și a persoanelor
- condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele
- clauzele referitoare la încetarea contractului de concesiune

Art.3. După elaborarea caietului de sarcini, se întocmește documentația de atribuire. Documentația de atribuire se aprobă prin hotărâre a consiliului local și va cuprinde următoarele elemente:

- Informații generale privind concedentul;
- Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune;
- Caietul de sarcini;
- Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- Informații detaliate și complete privind criteriul de atribuire aplicat pentru stabilirea ofertei câștigătoare;
- Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
- Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens, prin punerea la dispoziția persoanei interesate a

unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie. Prețul documentației de atribuire, inclusiv caietul de sarcini este de 100 lei.

Reguli privind anunțul de licitație si anunțul negocierii directe

Art.4. Se întocmește anunțul de licitație, după aprobarea documentației de atribuire de către concedent.

Anunțul de licitație va cuprinde următoarele elemente:

- Informații generale privind concedentul
- Informații generale privind obiectul concesiunii
- Procedura aplicată
- Informații privind documentația de atribuire;
- Modalitatea prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire
- Denumirea și adresa compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire
- Costul și condițiile de plată pentru obținerea acestui exemplar
- Data limită pentru solicitarea clarificărilor
- Informații privind ofertele
- Data limită de depunere a ofertelor
- Adresa la care trebuie depuse ofertele
- Numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă
- Data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor
- Denumirea instanței competente în soluționarea litigiilor
- Data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Art.5. Anunțul negocierii directe se întocmește atunci când după publicarea anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile, concedentul fiind obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, iar dacă după repetarea procedurii de licitație, nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile, atunci se aplică procedura de negociere directă. Anunțul negocierii directe trebuie să cuprindă elementele prevăzute la art. 4 .

Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune:

Art.6. Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune se elaborează de către concedent și sunt prezentate în cadrul documentației de atribuire.

Art.7. Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune se elaborează atât pentru procedura licitației, cât și pentru procedura negocierii directe.

Art.8. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire, și a caietului de sarcini. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate, respectiv 90 de zile, redactată în limba română. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul licitației. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate. Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, locatorul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată. Ofertele se depun la sediul Primăriei municipiului Adjud, str.Stadionului, nr.2, loc. Adjud, jud.Vrancea, într-un plic interior sigilat și semnat de către ofertant pe care este trecută adresa ofertantului, data și ora la care a fost

înscrisă în „Registru Oferte”, până cel târziu la data stabilită în anunțul publicitar. Plicul interior se introduce într-un plic exterior pe care ofertantul scrie obiectul concesiunii și care conține documentele de calificare, fiind semnat și sigilat în prezenta locatorului, plicul fiind adus de către ofertant în ziua licitației, și predat comisiei de evaluare a ofertelor însoțit de actul de identitate al ofertantului.

Comisia de evaluare

Art.9. Comisia de evaluare este alcătuită dintr-un număr impar de membri, care va fi stabilit de către Consiliul local. Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant. Comisia de evaluare este alcătuită, din reprezentanți ai Consiliului local, ai aparatului de specialitate al Primarului și ai AFP Vrancea, numiți în acest scop.

Art.10. Componenta comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc și sunt numiți prin hotărârea Consiliului local. Președintele comisiei de evaluare este numit de concedent dintre reprezentanții acestuia în comisie. Secretarul comisiei de evaluare este numit de concedent dintre membrii acesteia.

Art.11. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

Art.12. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese, astfel:

- Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire concedentul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale.

- Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

- Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

- a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

- b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice;

- c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;

- d) persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor.

Art.13. Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

Art.14. Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- a) analiza și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plic;

- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;

- c) analizarea și evaluarea ofertelor;

- d) întocmirea proceselor-verbale;

- e) întocmirea raportului de evaluare;

f) desemnarea ofertei câștigătoare.

Art.15. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezenta tuturor membrilor. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Art.16. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Art.17. Comisia de soluționare a contestațiilor este alcătuită dintr-un număr impar de membri, care va fi stabilită de către Consiliul local. Fiecăruia dintre membrii comisiei de soluționare a contestațiilor i se poate desemna un supleant. Comisia de soluționare a contestațiilor este alcătuită, din reprezentanți ai Consiliului local și ai aparatului de specialitate al Primarului.

Art.18. Componenta comisiei de soluționare a contestațiilor, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc și sunt numiți prin hotărârea Consiliului local. Președintele comisiei de soluționare a contestațiilor este numit de concedent dintre reprezentanții comisiei. Secretarul comisiei de soluționare a contestațiilor este numit de concedent dintre membrii comisiei. Deciziile comisiei de soluționare a contestațiilor se adoptă cu votul majorității membrilor. Membrii comisiei de soluționare a contestației nu au dreptul de a participa la soluționarea unei contestații dacă se află în una dintre situațiile prevăzute mai jos, sub sancțiunea nulității deciziei pronunțate:

a) dacă aceștia, soțul sau ascendenții ori descendenții lor au vreun interes în soluționarea contestației sau când sunt soți, rude sau afini până la al patrulea grad inclusiv cu vreuna dintre părți;

b) dacă s-au pronunțat public în legătură cu contestația pe care o soluționează;

c) dacă se constată că au primit de la una dintre părți bunuri materiale sau promisiuni de bunuri materiale ori altfel de avantaje.

În exercitarea atribuțiilor sale, comisia de soluționare a contestațiilor adoptă decizii în conformitate cu legislația în vigoare.

Licitatia

Art.19. Ofertele se depun la sediul concendentului într-un plic interior închis și sigilat care va conține oferta, plicul interior fiind introdus într-un plic exterior care conține documentația de calificare, inclusiv dovada achitării caietului de sarcini și a altor taxe după caz, prevăzute în documentația de atribuire și implicit în caietul de sarcini. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru obiectul concesionat. Nu se admit oferte alternative.

Art.20. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar semnat de către ofertant.

Art.21. În cazul procedurii de licitație concendentul va publica anunțul de licitație într-un ziar local, un ziar central și obligatoriu în Monitorul Oficial partea a-VI-a ziar. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor. Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire, concendentul, având obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească patru zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia. Persoana interesată are obligația de a depune diligentele necesare, astfel încât să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 4 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări în forma scrisă privind documentația de atribuire. Concendentul are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile. În cazul în care în urma

publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile, concendentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 3 ofertanți. După deschiderea plicurilor în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor de calificare. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor cel puțin 3 oferte să îndeplinească condițiile de calificare și care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Art.22. După analizarea documentelor de calificare, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul analizei, respectiv dacă sunt toate documentele solicitate și se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți la deschidere.

Art.23. Orice decizie referitor la calificarea ofertanților, cu privire la evaluarea ofertelor se adoptă de către comisia de evaluare în cadrul unor ședințe ulterioare ședinței de deschidere a ofertelor. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al închirierii.

Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este "cel mai mare nivel al redevenței."

Concedentul poate ține seama și de alte criterii precum:

- a) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- b) protecția mediului înconjurător;
- c) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat.

Art.24. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un raport final privind evaluarea ofertelor. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

Art.25. În termen de trei zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concendentul informează, în scris, cu confirmare de primire, toți ofertanții cu privire la rezultatul procedurii. Contractul de concesiune se încheie după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării privind rezultatul procedurii.

Art.26. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, comisia de evaluare are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea comisiei de evaluare în maxim o zi calendaristică de la primirea acesteia.

Negocierea directă

Art.27. În cazul în care nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile în cadrul celei de-a doua licitații publice, concendentul va decide inițierea procedurii de negociere directă.

Art.28. Concendentul procedează la publicarea anunțului negocierii directe, în condițiile art.4. Anunțul negocierii directe se trimite spre publicare cu cel puțin 10 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor. Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire, concendentul având obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 2 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia. Persoana interesată are obligația de a depune diligentele necesare astfel încât să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 2 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări în forma scrisă privind documentația de atribuire. Concendentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice

clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească o zi lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Art.29. Concidentul derulează negocieri cu fiecare ofertant care a depus o ofertă valabilă.

Art.30. La data prevăzută în anunțul negocierii directe pentru începerea procedurii, concidentul programează ofertanții și îi informează, în scris, despre data negocierii directe.

Art.31. Pentru negocierea directă va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru licitație.

Art.32. Concidentul va negocia cu fiecare ofertant la data stabilită conform programării. Negocierile se desfășoară potrivit condițiilor prevăzute în documentația de atribuire. Criteriile pentru valabilitatea ofertelor nu pot face obiectul negocierii.

Art.33. Pe parcursul procedurii de negociere directă, comisia de evaluare poate propune concidentului solicitarea oricăror clarificări și completări necesare. În termen de 2 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, concidentul o transmite ofertanților vizați. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concidentului în termen de 1 zi calendaristică de la primirea acesteia.

Art.34. Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriul de atribuire prevăzut în documentația de atribuire. Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este cel mai mare nivel al redevenței. Concidentul are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Art.35. Concidentul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea oricăreia dintre procedurile de atribuire a contractului de concesiune prevăzute de prezenta ordonanță de urgență.

Art.36. Concidentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune, dacă ia această decizie, de regulă, înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și, oricum, înainte de data încheierii contractului, numai în următoarele cazuri:

a) în cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile;

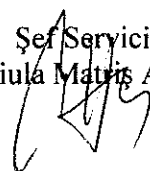
b) se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

Art.37. Concidentul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Întocmit,
Ing. Grobnicu Mihaela



Șef Serviciu,
Ing. Ciula Marius Alexandru



RAPORT DE EVALUARE

Situat în Adjud, Județul Vrancea, str. Constructorilor

C U P R I N S

-Sinteza evaluării

-Certificare

Sinteza raportului.

Client. Primăria mun. Adjud.

Proprietarul și beneficiarul proprietății imobiliare evaluate și a raportului de evaluare.

Primăria mun. Adjud.

Obiectul proprietății de evaluat.

Proprietatea imobiliară situată în cartierul Adjud, mun Adjud.

Scopul evaluării.

Estimarea valorii obținabile pentru vânzare la activul de tip teren intravilan.

Inspecția.

Proprietatea a fost **inspectată** de Lazăr Anton, la data de 12.10.2015.

Proprietar. Primăria mun. Adjud.

Tipul proprietății/Suprafețe.

Proprietatea evaluată este teren intravilan

Suprafață teren: 364 mp

Drepturile de proprietate deținute și evaluate sunt libere de sarcini și sunt în proprietatea deplină a proprietarului, conform extrasului de carte funciară.

Cea mai bună utilizare: a proprietății imobiliare ce face obiectul prezentului raport.

Este cea de teren constructibil.

Tipul valorii estimat:

În conformitate cu scopul evaluării, declarat de proprietar, care are calitatea și de beneficiar al raportului, tipul de valoare adecvat și agreat de acesta este **valoarea de piață**.

Cadrul legal:

- Standardele de evaluare ANEVAR ediția 2015:
- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Data evaluării. 12.10.2015.

Data raportului de evaluare. 19.10.2015.

Metode de evaluare. Valori rezultate.

Metoda comparației directe.

Preț piață = **11.066 euro.**

Opinia evaluatorului.

Prin aplicarea metodologiei de evaluare, pe baza analizei și faptelor prezentate în cadrul acestui raport, evaluatorul recomandă o valoare de piață de : **11.066 euro.**

Această valoare este valabilă la data întocmirii raportului de evaluare și nu conține TVA.

Certificare.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și a informațiilor deținute, se certifică următoarele:

- a) Prezentările faptelor din raport sunt corecte și adevărate, reflectând cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- b) Analizele opiniile și concluziile sunt nepărtinitoare și sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport.
- c) Evaluatorul a efectuat o inspecție a proprietății, în data de 12.10.2015 în prezența proprietarului.
Nu există nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.
- d) Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR (SEV-2015) aplicând recomandările și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

CAP.1 . Termenii de referință ai evaluării.

- Identificarea evaluatorului și competența acestuia
- Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați.
- Scopul evaluării.
- Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.
- Tipul valorii.
- Data evaluării.
- Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.
- Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea.
- Ipoteze și ipoteze speciale.
- Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.
- Declarația de conformitate.
- Moneda valorii definite. Modalități de plată.

CAP.2. Prezentarea datelor

- Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
- Descrierea situației juridice
- Descrierea terenului
- Descrierea construcțiilor și amenajărilor
- Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sânt proprietăți imobiliare.
- Istoricul proprietății subiect
- Date privind impozitele și valorile de impozitare.

CAP.3. Analiza pieței.

- Analiza cererii
- Analiza ofertei
- Analiza echilibrului pieței

CAP.4. Analiza celei mai bune utilizări

4.1.Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber.

4.2.Cea mai bună utilizare a proprietății considerată a fi construită

CAP.5. Evaluarea proprietății

- Estimarea valorii terenului

- Abordarea prin piață
- Abordarea prin venit
- Abordarea prin cost

CAP.6. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

- Analiza rezultatelor
- Concluzii asupra valorii

Anexe

- Descrierea juridică detaliată a proprietății- Acte de proprietate
- Rezumatul închirierilor, vânzărilor
- Date statistice detaliate
- Figuri, scheme, fotografii secundare
- Alte informații adecvate

CAP.1- Termenii de referință ai evaluării.

1.1. Identificarea evaluatorului și competențele acestuia.

Evaluarea a fost efectuată de către Lazăr Anton, membru ANEVAR, posesor al autorizației ANEVR nr.13612.

Evaluatorul își asumă responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în raportul de evaluare, în limita ipotezelor menționate în raport.

1.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați.

Evaluarea s-a efectuat la solicitarea proprietarului, care este și reprezentantul legal al proprietății imobiliare evaluate, și singurul utilizator.

Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan situat cartierul Adjud.

1.3. Scopul evaluării.

Este estimarea unei valori adecvate, în vederea informării proprietarului pentru concesiune.

Acest raport nu poate fi utilizat în alt scop, iar clientul și beneficiarul acestui raport este proprietarul proprietății evaluate.

1.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.

Proprietatea imobiliară subiect **se află** în mun. Adjud, coordonate cadastrale T74, P493 cu următoarele vecinătăți:

- N – str. Constructorilor
- S - proprietate Primărie
- E - str. Fântânelor
- V – proprietate Primărie

Estimarea profesionistă a valorii de piață este o evaluare obiectivă a dreptului de proprietate asupra unor proprietăți anumite și la o anumită dată. Conceptul de proprietate este suma avantajelor, drepturilor și beneficiilor legate de deținerea acesteia.

În temeiul dreptului de proprietate asupra unui bun, titularul îl poate folosi, vinde, închiria sau înstrăina.

În contextul prezentului raport sunt evaluate drepturile de proprietate ale proprietății imobiliare **subiect localizată** în cartierul Adjud după cum urmează:

a) Teren intravilan **în suprafață** de 364 mp.

Prezentul raport s-a întocmit considerând că proprietatea imobiliară evaluată este liberă de sarcini și nu este obiectul niciunui litigiu, în aceste condiții drepturile evaluate sunt **drepturi depline de proprietate**.

Se consideră că aceste drepturi depline de proprietate pot fi transferate integral.

1.5. Tipul valorii și data evaluării.

În conformitate cu scopul evaluării, declarat de proprietar care are și calitatea de beneficiar, tipul de valoare adecvat și agreat de acesta este **valoarea de piață**.

Pe baza valorii de piață stabilite prin rapoarte de evaluare s-au întocmit contracte de concesiune.

În contextul Standardelor de Evaluare ANEVAR (SEV- 100) valoarea de piață reprezintă ‘’ suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Data evaluării: 12.10.2015

1.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.

Inspekția proprietății permite identificarea stărilor fizice și de amplasament, a trăsăturilor sociale și economice ale perioadei în care se face evaluarea cu influențele pe care le exercită asupra valorii.

Prin inspekție se elimină surprizele neplăcute care pot să apară pentru cei implicați într-o eventuală tranzacție.

Inspekția a fost efectuată de evaluator la data de 12.10.2015.

1.7. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea.

-Schite pentru proprietatea imobilia

1.8. Ipoteze și ipoteze speciale.

1) Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele **furnizate** de către Primăria municipiului Adjud.

2) S-a făcut evaluarea drepturilor de proprietate în ipoteza că nu există sarcini, iar valoarea a fost recomandată conform acestor condiții.

3) Proprietățile imobiliare comparabile au fost inspectate la exterior, detalii despre aspectele interioare s-au obținut, din publicațiile existente sau internet.

4) Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lipsa și altor informații care nu erau disponibile la data evaluării.

5) Se presupune că proprietatea imobiliară subiect, se conformează reglementările și restricțiilor de utilizare, în afara situației în care s-a descoperit o neconformitate descrisă și de care s-a ținut seama în raport.

6) Se presupune că toate documentațiile tehnice sunt corecte. Suprafețele proprietății evaluate au fost preluate din documentațiile prezentate evaluatorului.

7) Stabilirea metodelor utilizate în acest raport de evaluare s-a făcut pe baza situației actuale a proprietății, urmărind ca valoarea propusă să fie cea mai probabilă valoare de piață pe care o poate înregistra bunul imobil evaluat.

8) Luând în considerare situația proprietății la data evaluării, evaluatorul presupune că toate ipotezele și metodele de evaluare sunt rezonabile.

1.9. Restricții de utilizare difuzare sau publicare.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului precizat, care este proprietarul proprietății imobiliare evaluate.

Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei alte persoane, nici pentru scopul declarat, nici pentru un alt scop.

1.10. Declarația de conformitate.

Prin prezenta, declar că raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu cerințele etice profesionale conținute în Codul de Etică al profesiei de evaluator autorizat și Standardele de Evaluare ANEVAR pentru anul 2015.

1.11. Moneda utilizată este LEI . Preturile nu conțin TVA.

CAP.2--Prezentarea datelor.

2.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Din punct de vedere a structurilor socio-economice, orașul a cunoscut transformări, ca urmare a parcurgerii perioadei de trecere la o economie bazată pe economia de piață. Orașul a cunoscut o dezvoltare economică cu precădere pe sectorul de servicii.

Principalele cartiere ale orașului sunt: Adjud, Adjudu-Vechi, Burcioaia, Șişcani.

Starea cartierelor, în legătură cu structura și veniturile populației afectează structura pieței imobiliare pentru că orașul Adjud, care este și cartier este mediu urban, iar celelalte cartiere, respectiv Adjudu-Vechi, Burcioaia, Șişcani sunt în mediul rural însă municipiul Adjud le integrează ca și localități componente.

Informații despre zonă.

Proprietatea imobiliară subiect **este situată** în intravilanul cartierului Adjud, județul Vrancea, zona centrală a localității.

Are **deschidere** la str. Constructorilor.

2.2. Descrierea situației juridice.

Estimarea profesionistă a valorii de piață este o evaluare obiectivă a dreptului de proprietate asupra unor proprietăți anumite și la o anumită dată. Conceptul de proprietate este suma avantajelor, drepturilor și beneficiilor legate de deținerea acesteia.

În temeiul dreptului de proprietate asupra unui bun, titularul îl poate folosi, închiria, sau concesiona.

Din punct de vedere juridic se face precizarea că dreptul de proprietate asupra

terenului este că aparține Primăriei mun. Adjud.

Considerând corecte și credibile informațiile furnizate de proprietar, fără a face verificări suplimentare, apreciez că dreptul de proprietate poate fi transferat integral în cazul în cazul unei eventuale vânzări.

2.3. Descrierea terenului.

Terenul aferent proprietății imobiliare are o **suprafață** de 364 mp este de formă trapezoidală, plană.

De asemenea se face precizarea că terenul are **deschidere** la str. Constructorilor pe o **lungime** de 18 m și **lățimea** de 20 m.

Utilități : (electricitate, gaz, canal, apă)

2.4. Istoricul proprietății subiect.

Terenul este în **proprietatea** privată.

CAP.3-Analiza pieței.

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii.

Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul acesteia de a produce venituri, în funcție de localizare și de caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile, și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale pieței eficiente (este foarte sensibilă la situația economică, situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor; deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii; este o piață ce nu se autoreglează și este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale; informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile; există decalaj între cerere și ofertă; cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări în mărimea, structura, și veniturile populației).

3.1. Analiza cererii.

Cererea de proprietăți imobiliare în orașul Adjud este în ușoară creștere față de începutul anului 2008 când influența crizei economice s-a resimțit la nivelul veniturilor populației, provocând scăderea consumului inclusiv a cererii de proprietăți imobiliare. Datorită dezechilibrului dintre cerere și ofertă, prețurile au tendința de creștere, dar ceea ce determină în final valoarea pe o anumită piață este utilizarea economică a amplasamentului.

3.2. Analiza ofertei.

Oferta depășește cererea pentru toate tipurile de teren.

Din analiza proprietăților în care este încadrată proprietatea subiect, ce face obiectul acestei evaluări am contatat următoarele fapte curente:

- Ofertă de vânzare 2015, zona ANL suprafață 621 mp, preț 35/ euro/mp euro, Adjud.
- Ofertă de vânzare 2015 zona ANL suprafața 1000 mp, preț 34 euro euro, Adjud.
- Ofertă de vânzare 2015 str. Stadionului, suprafață 600 mp, preț 32 euro/mp, Adjud.

3.3. Analiza echilibrului pieței.

Începând cu anul 2007-2008, remarcăm că pe piața imobiliară concesiunile

si-au pierdut dinamismul din anii trecuti, iar preturile au inregistrat stagnari sau cresteri foarte mici, iar in anul 2009 toate tipurile de de proprietati imobiliare au inregistrat o alterare substantiala a valorii de piata.

În general piața imobiliară în orașul Adjud este în ușoară creștere fata de anii 2009.

Cererea este mai mare decât oferta pe piața liberă, dar factorii de reglementare locală (Primăria, Consiliul Local) care oferă spre concesiune sau închiriere terenuri din proprietatea publică sau privată conduc către o tendință de echilibru între cerere și ofertă.

CAP.4 -Analiza celei mai bune utilizări.(CMBU).

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

Noțiunea de teren liber pleacă de la conceptul de cea mai bună utilizare care reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare. CMBU se referă la utilizarea probabilă care să îndeplinească patru criterii:

- 1) Permisivă legal
- 2) Posibilă fizic
- 3) Fezabilă financiar
- 4) Maximum productivă

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, în zona proprietății subiect este de utilizare ulterioară ca proprietate construită, rezidențială.

CAP.5. Evaluarea proprietății.

Comparația directă.

Cea mai adecvată abordare pentru evaluarea proprietății subiect este abordarea prin piață, deoarece există comparabile.

În evaluarea proprietății subiect în această lucrare se prezintă patru comparabile: 1,2,3
Localizare comparabile.

Denumire comparabilă	Aria de piață	Zona	Adresa	Proprietar
Comparabila-1	str. Constructorilor			cartier Adjud
Comparabila-2	str. Constructorilor			cartier Adjud
Comparabila-3	str.Stadionului			cartier Adjud

Premisa principală în acest tip de abordare este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților imobiliare comparabile.

S-a utilizat tehnica cantitativă ‘‘ analiza pe perechi de date ‘‘ deoarece există cifre de prețuri și suprafețe și se pot face calcule matematice.

Comparabila I.

Teren localizat în municipiul Adjud, cartierul Adjud. Are o **suprafață** de 621 și a fost ofertat pentru **prețul** de 35 euro/mp.

Are **deschidere** 20 m la str.Constructorilor. Se află la distanța de 1000 mp de proprietatea subiect, și este racordat la toate utilitățile.

Comparabila II.

Teren localizat în municipiul Adjud, str. Constructorilor. Are o **suprafață** de 1000 și a fost oferat pentru **prețul** de 2.400 euro.

Are **deschidere** 20 m la drumul național, care este asfaltat. Se află la distanța de 1000 mp de proprietatea subiect, și este racordat la toate utilitățile.

Comparabila III.

Teren localizat în municipiul Adjud, str.Stadionului. Are o **suprafață** de 600 mp și a fost oferat pentru **prețul** de 32 euro/mp.

Are **deschidere** 17 m la drumul național, care este asfaltat. Se află la distanță 700 de mp de proprietatea subiect, și este oferat pentru 32 euro/mp.

Ajustare pentru localizare.

Comparabila-1 și 3 unde comparabila 3 este superioară au un raport de $30,6/32=0,95$

Și o corecție de $1-0,95=-5\%$.

Rezultă o corecție pentru comparabila-3 $30,6 \text{ euro/mp} \times -5\% = -1,6 \text{ euro/mp}$.

Prețul final este: $32-1,6=30,4 \text{ euro/mp}$.

Ajustare pentru deschidere.

Se pleacă de la raționamentul că un raport între laturi de $1/4$ sau $1/3$ este optim.

Se face diferența între raportul laturilor proprietății subiect și a fiecărei comparabile

Apoi se acordă un procent de 4% pentru fiecare întreg rezultat din diferențe.

Proprietatea subiect are o deschidere de 18 m și rezultă adâncimea de $364/18=20 \text{ m}$.

Raportul între deschidere(față) și adâncime este de $18/20=0,9$ întregi.

Comparabila-1 are o deschidere de 20 m și rezultă un raport între laturi de:

$L=621/20=31$ și $20/31=0,64$.

$0,9 - 0,64 = +0,26$ și pentru fiecare întreg diferență se acordă un procent de 4%.

Rezultă: $0,26 \times 4\% = +1\%$

Comparabila-2 are o deschidere de 20 m și rezultă un raport între laturi de:

$L=1000/20=50$ și $20/50=0,4$

$0,9-0,02=-0,88 \times 4\% = +3,5\%$

Comparabila-3 are o deschidere de 17 m și rezultă un raport între laturi de:

$L=600\text{m}/17\text{m}=35\text{m}$ și $17/35=0,48$.

$0,9-0,48=0,42 \times 4\% = +2\%$

Ajustare pentru suprafață.

Pentru fiecare 100 mp plus se acordă 1 euro/mp.

Proprietatea subiect are 446 mp.

Față de comparabila-1 care are 621 mp rezultă $364-621 = -257$ corecție $-2,5\%$.

Față de comparabila-2 care are 1000 mp rezultă $364\text{m}-1000 \text{ mp} = -636 \text{ mp} = -6 \%$.

Față de comparabila-3 care are 600 mp rezultă $364 \text{ mp}-600 \text{ mp} = -236 = -2\%$

GRILA DATELOR DE PIAȚĂ

Elemente de Comparație	Proprietate subiect	Comparabilă 1	Comparabilă 2	Comparabilă 3
Preț ofertă(euro/mp)		35	34	32
Corecție(%)		-10%	-10%	%
Corecție(euro/mp)		-3,5	-3,4	0
Preț corectat – eur/mp		31,5	30,6	32
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Corecție(%)		0%	0%	0%
Corecție(eur/mp)		0	0	0
Preț corectat – eur/mp		31,5	30,6	32
Condiții de finanțare	proprii	proprii	proprii	proprii
Corecție(%)		0%	0%	0%
Corecție(eur/mp)		0	0	0
Preț corectat – eur/mp		31,5	30,6	32
Condiții de vânzare		Liber	liber	liber
Corecție(%)		0%	0%	0%
Corecție(eur/mp)		0	0	0
Preț corectat – eur/mp		31,5	30,6	32
Condiții de piață(data vânzării)	curent	curent	curent	curent
Corecție(%)		0%	0%	0%
Corecție(eur/mp)		0	0	0
Preț corectat – eur/mp		31,5	30,6	32
Localizare	Str.Constructorilor	ANL	ANL	Str.Stadionului
				superioară
Corecție (%)		+0%	+0%	-5%
Corecție(eur/mp)		0	0	-1,6
Preț corectat – eur/mp		31,5	30,6	30,4
Suprafața(mp)	364	621	1000	600
Corecție(%) -		-2,5%	-6%	-2%
Corecție(eur/mp)		-0,8	-2	-0,6
Preț corectat – eur/mp		30,7	28,6	29,8
Deschidere(m)	11	20	20	17
Raport laturi	11/41=0,27	0,64	0,02	0,48
Corecție(%)		+1%	+3,5%	+2%
Valoarea corectiei		+0,3	+1	+0,6
Preț corectat – eur/mp		31	29,6	30,4
Utilități	Toate	Toate	Toate	Toate
Corecții(%)		0%	0%	0%
Corecții(eur/mp)		0	0	0
Preț corectat(eur/mp)		31	29,6	30,4
Acces la proprietate	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
Corecții(%)		0%	0%	0%
Corecții(eur/mp)		34	34	31
Preț corectat(eur/mp)		31	29,6	30,4
Ajustare totală brută absoluta (lei)		4,6	6,4	2,8

Număr corecții	3	3	3
Valoare proprietății subiect (rotunjită) euro	11.066 Euro.		

Comparabila-3 este cea mai adecvată. Sunt 3 corecții, și ajustare totală brută cea mai mică de 2,8 euro.

Valoarea proprietății subiect este: 364 mp X 30,4 euro = **11.066 euro.**

Analiza rezultatelor.

După abordările în evaluare utilizate rezultă următoarea situație:

Metoda de evaluare utilizată	Valoare
Comparația directă	11.066 euro.

CAP.6- Concluzia asupra valorii.

Prețul tranzacției este **11.066 euro.**

Evaluator,
Lazăr Anton
Autorizație nr: 13612
