

ROMANIA  
JUDETUL VRANCEA  
CONSILIUL LOCAL. MARASESTI

HOTARAREA NR. 8  
din 27.01.2022

**privind : aprobarea concesiunii fara licitatie publica a unei suprafete de teren  
aparținând domeniului privat al orasului Marasesti ,adiacenta constructiei existente,  
pentru extinderea acesteia**

Consiliul local al or. Marasesti, judetul Vrancea, intrunit in sedinta ordinara;

**Vazand :**

- referatul de aprobare al Primarului orasului Marasesti si raportul de specialitate al Arhitectului sef inregistrat la nr. 1446 din 20.01.2022 prin care se propune aprobarea concesiunii fara licitatie publica a unei suprafete de teren aparținând domeniului privat al orasului Marasesti , adiacenta constructiei existente, pentru extinderea acesteia;
- cererea nr. 1023 din 17.01.2022 prin care se solicita concesiunea directa a unor suprafete de teren aparținând domeniului privat al orasului Marasesti , în vederea extinderii constructiilor existente;
- Raportul de evaluare întocmit de – evaluator autorizat ANEVAR privind stabilirea cuantumului redeventei;
- Avizul favorabil nr. 3883/PS emis de Administratia Nationala a Rezervelor de Stat si Probleme Speciale

**Analizand** prevederile documentatiei de urbanism si amenajare a teritoriului PLAN URBANISTIC GENERAL – ORAS MARASESTI;

Vazand cartea funciara nr. 56023 inregistrata la OCPI Vrancea-Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Panciu;

**Luand act** de avizul favorabil al Comisiei pentru dezvoltare urbanistica, amenajarea teritoriului, patrimoniu, administrarea domeniului public si privat, servicii publice si comert, al Comisiei pentru cultura, stiinta, invatamant, sanatate, protectie sociala, turism, ecologie, sport si culte si al Comisiei pentru administratie locala , juridica , ordine publica, drepturile omului;

**În conformitate** prevederilor art. 15 lit. e din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 108, lit. b, art. 354 și art.362 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările ulterioare

**În temeiul** prevederilor art.129, alin. 2, lit. c și alin. 6, lit b, art.136, alin.10 și art.139, alin. 3 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările ulterioare;

**HOTARASTE:**

**Art. 1** - Se aproba **Studiul de oportunitate si Caietul de sarcini** pentru concesiunea directa a terenului in suprafata de 26 mp aparținând domeniului privat al orasului Marasesti , catre domnii Toiu Petre si Toiu Constanta , în vederea extinderii constructiei existente, conform **Anexelor nr. 1 si 2** , care fac parte integranta din prezenta hotarare.

**Art. 2** – Se aproba **concesiunea directa** a terenului in suprafata de 26 mp, aparținând domeniului privat al orasului Marasesti, inscris in CF nr.56023 , proprietate private a orasului Marasesti, catre domnii Toiu Petre si Toiu Constanta , în vederea extinderii constructiei existente.

**Art.3.** - **Durata concesiunii** va fi de 49 de ani , incepand cu data incheierii contractului de concesiune.

**Art. 4** - Se stabileste redeventa anuala la suma de 92 lei/an , conform raportului de evaluare elaborat de evaluator atestat ANEVAR Seciu Nicolae, prevazut in **Anexa nr. 3**, care face parte integranta din prezenta hotarare.

**Art.5.-** Se aproba **modelul contractului de concesiune** pentru terenul amplasat in intravilan in suprafata 26 mp apartinand domeniului privat al orasului Marasesti, inscris in CF nr. 56023 , conform **Anexei nr. 4**, care face parte integranta din prezenta hotarare.

**Art. 6** - Se imputerniceste Primarul orasului Marasesti sa asigure prin Serviciul Arhitect Sef si Serviciul Buget-Contabilitate documentatia tehnico-economica si sa incheie contractul de concesiune in conditiile prevazute de dispozitiile legale in vigoare;

**Art. 7** - Prezenta hotarare va fi comunicata , conform legii, Primarului orasului Marasesti , care va asigura executarea acesteia prin grija Serviciul Arhitect Sef si Serviciul Buget – contabilitate.

**Presedinte de sedinta,**  
**Cons . Velica Paula**

**Contrasemneaza,**  
**Secretar general UAT ,**  
**Dumitru Vasilica- Violeta**

|                 |    |
|-----------------|----|
| Total conslieri | 17 |
| Prezenti        | 15 |
| Pentru          | 10 |
| Impotriva       | -  |
| Abtineri        | 5  |

**Studiu de oportunitate**  
***privind aprobarea concesiunii fara licitatie publica***  
***a unei suprafete de teren ce apartine domeniului privat al or. Mărășești, judetul Vrancea***

Subsemnatul Pascaru Felician, arhitect sef în cadrul primăriei or. Mărășești, tinand cont situatia actuala a terenurilor apartinand domeniului privat al orasului Marasesti, cere nu sunt inca atribuite unor potentiali investitori pe raza UAT Marasesti, prezint urmatoarele:

**1.-OBIECTUL CONCESIUNII :**

1.1.Terenul intravilan, situat in T40, Pc.3414; identificat in cartea funciara nr.56043, str. Oituz, Bl.4;

- suprafata de 26 mp, situat la pozitia nr.2/122 din anexa la HCL nr.49/20021, pentru modificarea si completarea HCL nr.125 din 20.12.2018 privind actualizarea listei bunurilor imobile care alcatuiesc domeniul privat al orasului Marasesti, judetul Vrancea,;

1.2. Terenul situat la adresa de mai sus, in suprafata de 26 mp, se va folosi dupa incheierea contractului de concesiune pentru activitati de **comert**.

1.3 Pentru acest teren a fost obtinut Avizul nr. 3883 PS /14.12.2021, emis de ANRSPS – cu mentiunea ca obiectul concesiunii nu se incadreaza in infrastructura sistemului national de aparare.

**2.-DURATA CONCESIUNII :**

2.1 Terenul in suprafata de 26 mp, situat in vecinatatea Bl.4, Str. Oituz T40, Pc.3414 , judetul Vrancea, se concesioneaza pe durata de 49 ani;

**3.-ELEMENTE DE PRET :**

3.1. Concesionarul va plati autoritatii admministratiei publice locale o redeventa anuala dupa cum urmeaza:

- pentru suprafata de 26 mp, teren situat in str. Oituz, bl4, lipit de bloc nr.4, suma de 92 lei/an, prît ce a fost stabilit ca urmare a Raportului de evaluare nr. 1307 din 19.01.2022, intocmit de evaluator ing. Seciu Nicolae, din Focsani, expert tehnic judiciar -evaluati bunuri imobile, evaluator ANEVAR, legitimatie nr.16024.

3.2.Modul de achitare al redeventei, termenele de plata si clauzele contractuale pentru nerespectarea obligatiilor de plata se vor stabili prin contract, care se va incheia in termen de cel mult 30 zile calendaristice de la aprobarea hotarii de consiliu local.

**4. Motivatia concesiunii**

Concesionarea terenului sus-mentionat este indicata de urmatoarele motive de ordin legislative, economic- financiar, social si de mediu.

4.1 Motivatia pt. componenta legislativa

- prevederile art 129, alin.2,lit(c) din OuG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit carore Consiliul Local hotaraste ca bunurile ce apartin domeniului public sau privat de interes

local, sa fie date in administrare regiilor autonome si institutiilor publice, sa fie concesionate ori sa fie inchiriate;

- prevederile art.13, pct.1 si ale art.15 alin.(e) ddin Legea nr. 50/1991 R privind autorizarea executarii lucrărilor de construcții si unele masuri pentru realizarea locuințelor, republicata si actualizata, potrivit carora: - terenurile apartinand domeniului privat al unitatilor administrative teritoriale, destinate construirii se pot concesiona direct in conditiile respectarii documentatiilor de urbanism si de amenajare al teritoriului aprobate potrivit legii, pentru extinderea constructiilor pe terenuri alaturate, la cererea proprietarului sau acordul acestuia.

- prevederile HCL nr. 52 din 1998 prin care a fost aprobat PUG al orasului Marasesti si HCL nr.127 din 20.12.2018 prin care acesta a fost prelungit.

#### 4.2 Motivatia financiara:

- concesionarea constituie prin redeventa stabilita prin contract, o sursa permanenta, sigura si garantata de venituri la bugetul local;
- in concluzie cresc veniturile si scad cheltuielile administratiei locale prin redeventa incasata si respectiv prin transferul unor cheltuieli de la nivelul administratiei la nivelul concesionarului;
- crearea unor locuri de munca atat in perioada executarii lucrarilor de amenajare a obiectivelor cat si locuri de munca permanente dupa finalizarea lucrarilor;
- crearea unui cadru optim de dezvoltare a zonei d.p.d.v. al amenajarii urbanistice;
- reducerea costurilor administratiei locale prin transferul acestora catre concesionar;

#### 4.3 Mediul inconjurator

- sub aspect general in sarcina concesionarului sunt transmise toate problemele legate de respectarea legislatiei de mediu,.
- luarea tuturor masurilor necesare pentru diminuarea si evitarea poluarii solului si a apei subterane, cu efecte asupra sanatatii populatiei;
- utilizarea durabila a resurselor;

Președinte de sedință,

Secretar General,  
Dumitru Vasilica Violeta

Intocmit  
Serviciul Arhitect Sef  
Ing. Pascaru Felician

### CAIET DE SARCINI

privind : aprobarea concesiunii fara licitatie publica a unei suprafete de teren apartinand domeniului privat al or. Marasesti, adiacentă constructiei existente pentru extinderea acesteia.

#### I. Obiectul concesiunii

- Terenul este situat in str Oituz, T40, Pc.3414, adiacent blocului Bl.4, are suprafata de 26 mp, inregistrat in cartea funciara nr. 56023, precizat in planul de situatie anexat cu destinatie - **extindere spatiu comercial**;
- Terenul inventariat la pozitia nr.2/122, conform anexei la HCL nr.49 din 26.08.2021, apartine domeniului privat al orasului Marasesti, are categoria de folosinta curti constructii;
- Investitiile ce se vor realiza trebuie sa corespunda cu prevederile planului urbanistic general din punct de vedere al destinatiei

#### II. Durata concesiunii

- terenul situat la adresa mentionata se concesioneaza pe durata de 49 de ani, incepand cu data incheierii contractului de concesiune.

#### III. Pretul concesiunii

- pretul concesiunii este de **92 lei/an.**, conform raportului de evaluare intocmit de evaluator ANEVAR ing.Seciu Nicolae, din Focsani;

| Nr. Crt. | Amplasament                   | Suprafata -mp- | Destinatia terenului solicitat  | Concesionar                   | Pret Lei/an | Durata concesiunii |
|----------|-------------------------------|----------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------|--------------------|
| 1        | Str. Oituz<br>Bl 4,<br>Parter | 26 mp          | Extindere constructie existenta | Toiu Constanta,<br>Toiu Petre | 92          | 49 ani             |

Recuperarea redeventei se va face in termen de 49 de ani.

Modul de achitare si pretul concesiunii cat si clauzele pentru respectarea obligatiilor de plata se vor stabili prin contractul de concesiune.

Redeventa obtinuta prin concesionare se face venit la bugetul local.

Constructiile ce se vor realiza trebuie sa respecte specificul arhitectural al zonei, respectiv alinierea la constructiile existente.

#### IV. Caracteristicile investitiei

- investitia se va realiza in conformitate cu prevederile certificatului de urbanism ce se va emite si va fi calculata pentru gradul de seismicitate al zonei;
- tratarea arhitecturala va fi in concordanta cu ambientul arhitectural zonal;
- se vor folosi ca finisaje exterioare materiale durabile din productia interna sau din import care sa confere personalitate obiectivului ce se va realiza;
- se va reface trotuarul in jurul extinderii precum si spatiul verde aferent;

- prin solutiile adoptate se va asigura protectia blocului, fara ca acesta sa fie afectat precum si protectia mediului si confortul termic al cladirii;
- se vor solicita prin certificatul de urbanism, acordul vecinilor, avizul asociatiei de locatari precum si celelalte avize necesare;
- lucrarile se vor suporta in totalitate de catre concesionar, fara a fi despagubit;
- durata de executie a obiectivului va fi de 12 luni de la data emiterii autorizatiei de construire

#### V. Incetarea contractului de concesiune

Incetarea contractului de concesiune poate avea loc in urmatoarele situatii :

- la expirarea duratei stabilite in contractul de concesiune;
- in cazul in care lucrarea nu va fi inceputa in termen de 12 luni de la data concesiunii, terenul va fi preluat de catre primarie;
- in cazul in care concesionarul modifica destinatia pentru bunul concesionat;

#### VI. Solutionarea litigiilor

Litigiile de orice fel aparute intre partile contractante, in cursul derularii contractului de concesiune, sunt de competenta instantelor judecatoresti.

#### VII. Dispozitii finale

Drepturile si indatoririle partilor se stabilesc prin contractul de concesiune.

Dupa concesionare, realizarea obiectivului de investitii se va face numai pe baza unui proiect legal avizat si aprobat si a autorizatiei de construire emise de organele competente, in conformitate cu prevederile Legii 50/1991 republicata in temeiul Legii nr. 453/2001.

Concedentul are dreptul ca prin imputernicirii sai sa urmareasca derularea lucrarilor de construire, in vederea asigurarii calitatii si stabilitatii constructiei si incadrarea in termenul de punere in functiune stabilit de actul de concesionare.

Caietul de sarcini va fi pus la dispozitia solicitantilor contra cost, la pretul- 100 lei.

Presedinte de sedinta,

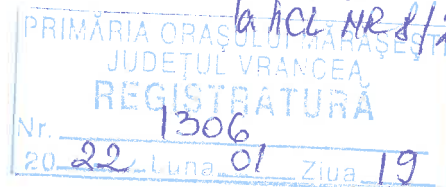
Contrasemneaza,  
Secretarul or. MARASESTI,  
Dumitru Vasilica Violeta

Intocmit,  
Arhitect Sef,  
Ing. Pascaru Felician



Evaluator autorizat  
Ing. SECIU NICOLAE  
Legitimația Nr. 16024

Focșani, str. Mare a Unirii, nr. 24A  
e-mail: seciunicolae@yahoo.com



## RAPORT DE EVALUARE

- Teren intravilan St= 26,00mp pentru concesiune.

Adresa proprietății : Loc. Măreșești, T.40, Pc.3414 , jud. Vrancea (Anexă)  
Proprietar : - U.A.T. Măreșești nr. Cadast. 56023, C.F. 56023,

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport de evaluare, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate, în parte sau în totalitate, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului.

### CĂTRE, UAT Măreșești

Referitor la:

Raportul de evaluare privind proprietatea imobiliară reprezentând :

Teren intravilan arabil Stcc = 26,00mp, T.40, Pc.3414

Estimare preț/unitatea de suprafață (mp) închiriere, concesiune către persoane juridice, fizice

Concluzii:

Valoare de piață terenuri intravilane în zona - loc. Măreșești, este cuprins între (minim) 30,00euro/mp - (maxim) 40,00euro/mp

Valoarea de piață pentru concesiune la data evaluării este:  
 $26,00\text{mp} \times 35,00\text{euro/mp} \times 4,95\text{lei/euro} = 4.505,00\text{lei}$

Valoarea de concesiune, vânzare la data evaluării este:  
 $4.505,00\text{lei} : 49\text{ani} = 92,00\text{lei/an}$

La cererea dumneavoastră, am inspectat și am evaluat proprietatea imobiliară, în scopul estimării valorii de piață adecvate pentru uzul și cunoștința beneficiarului.

Raportul de evaluare care urmează, constând din 14 pagini, fișe tehnice de evaluare (anexe) și documente anexate, prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

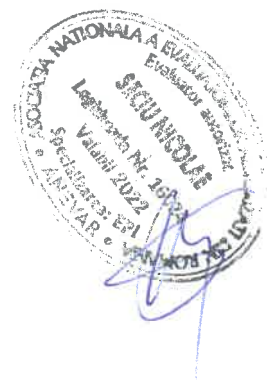
Rezumatul concluziilor prezintă succint datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului care, mai 2021, indică valoarea estimativă - de piață:

Preț pe unitatea de suprafață - mp - teren arabil intravilan - loc. Măreșești, T.40, Pc.3414, jud. Vrancea este cuprins între 35,0 euro/mp - 40,00euro/mp - , funcție de zonă, mărime, formă, vecități etc.

Valoarea de piață pentru concesiune la data evaluării este:  
 $26,00\text{mp} \times 35,00\text{euro/mp} \times 4,95\text{lei/euro} = 4.505,00\text{lei}$

Valoarea de concesiune, vânzare la data evaluării este:  
 $4.505,00\text{lei} : 49\text{ani} = 92,00\text{lei/an}$

4,95lei/euro - curs valutar mediu luna decembrie 2021



Valoarea de piață este dată de jocul cererii și al ofertei în zonă. Valoarea de piață este bazată pe valorile obținute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport, în condițiile caracteristicilor pieței actuale a bunurilor imobile. Inspecția, analiza pieței și întocmirea raportului de evaluare au avut loc în intervalul ianuarie 2022.

EVALUATOR AUTORIZAT,  
Ing. SECIU NICOLAE

## **CAPITOLUL 1 Introducere**

### **1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante**

Tipul proprietății:

**Teren poate fi valorificat prin vânzare la licitație, închiriere sau concesionare.**

Localizare: Teren intravilan, T.40, Pc.3414, loc. Mărășești, jud. Vrancea;

Proprietarul bunului imobil – UAT Mărășești, jud. Vrancea.

Descrierea proprietății: **teren**, aflat în intravilan, loc. Mărășești, jud. Vrancea.

Scopul evaluării: **estimarea valorii de piață adecvate pentru unitatea de suprafață, pentru uzul și cunoștința beneficiarului, în vederea vânzării prin licitație publică, concesionare sau închiriere.**

Dreptul de proprietate evaluat : U.A.T. Mărășești, **drept de proprietate deplin asupra proprietății evaluate.**

Data evaluării : ianuarie 2022

Inspectarea proprietății: a fost făcută în ianuarie 2022.

Tipul valorii: **Valoarea de piață** așa cum rezultă din definiția dată de Standere.;

Valoarea recomandată : Rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare :

**folosind abordarea prin piață, metoda comparației directe:**

Raportul de evaluare privind proprietatea imobiliară reprezentând :

**Valoarea de piață pentru concesionare la data evalării este:**

**26,00mp x 35,00euro/mp x 4,95lei/euro = 4.505,00lei**

**Valoarea de concesionare la data evalării este:**

**4.505,00lei :49ani = 92,00lei/an**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea de piață nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate, de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;



- valoarea este subiectivă;
- valoarea este considerată în condițiile de plată cash, integral la data tranzacției;

## **1.2. Certificarea evaluatorului. Semnătura**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport de evaluare sunt adevărate și corecte.

Evaluarea a fost realizată în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de evaluare recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

SEV 100 - Cadru general (IVS Cadrul general)  
 SEV 101- Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)  
 SEV 102 – Implementare (IVS 102)  
 SEV 103 – Raportare (IVS 103)  
 SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)  
 SEV 232 – Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri,  
 Suport curs " Evaluarea proprietății imobiliare " ANEVAR 2020,  
 SEV 400–Verificarea evaluării  
 Ghid metodologic de evaluare - GME1- Evaluarea terenului

La întocmirea prezentului raport de evaluare nu am primit asistența semnificativă din partea nici unei alte persoane.

Proprietatea a fost inspectată personal, în prezența și cu acordul proprietarului, Primăria Mărășești.

Analizele, opiniile și concluziile prezentate în lucrare sunt valabile numai în ipotezele și condițiile limitative prezentate.

Au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii bunului supus evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

EVALUATOR AUTORIZAT,  
 Ing. SECIU NICOLAE

## **CAPITOLUL 2. Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare**

### **2.1. Instrucțiunile evaluării. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării**

Obiectul evaluării: Proprietate imobiliară reprezentând :

Estimarea valorii de vânzare, închiriere pe unitatea de suprafață –5.000,00mp - de UAT Mărășești către societăți comerciale sau persoane fizice.

Scopul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare** menționate.

Utilizarea evaluării: **pentru uzul și cunoștința beneficiarului,**

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu



reprezintă o sumă exactă, ci cel mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a tipului valorii.

Conceptul economic „valoare” reflectă optica participanților pe piață, existentă la data evaluării, asupra beneficiilor economice viitoare generabile de o anumită proprietate.

Din punct de vedere conceptual, valoarea este creată și susținută de interacțiunea a patru factori:

*Utilitatea*, respectiv capacitatea unui bun economic de a satisface o anumită nevoie, trebuință sau dorință;

*Raritatea*, care exprimă oferta prezentă sau anticipată a unui bun economic raportată la cererea pentru acel bun;

*Dorința* (preferința), exprimată de intensitatea satisfacției pe care un bun economic o produce celui care nu-l posedă, dar care are nevoie de acesta;

*Puterea de cumpărare*, exprimată de capacitatea unui individ sau grup de indivizi - participanți pe piață, de a cumpăra bunurile oferite prin plata în numerar sau în echivalente de numerar.

Evaluarea, executată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este definită în Standardele de Evaluare SEV 100 - Cadru general). Conform acestui standard, valoarea de piață este definită astfel:

**Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat 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.**

„Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.”

Determinarea celei mai bune utilizări presupune că:

(a) utilizarea este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață,

(b) utilizarea este permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic,

(c) utilizarea este fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera un profit suficient pentru un participant tipic pe piață, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existentă.

Aceasta lucrare a fost întocmită ianuarie 2022, data evaluării, pe baza constatărilor făcute pe teren la data inspecției.

Moneda de referință utilizată în evaluare este euro, în condițiile în care la decembrie 2021, cursul valutar mediu B.N.R. / 1 euro = 4,95lei.

## **2.2. Drepturile de proprietate evaluate**

Dreptul de proprietate este cel mai important drept real și reprezintă „dreptul pe care îl are cineva când se bucură și dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, înșa în limitele determinate de lege”. Dreptul de proprietate este reglementat atât în Constituție cât și în Codul Civil.

Dreptul de proprietate conferă titularului său trei atribute:

**Posesia** - de a stăpâni bunul - constă în prerogativa titularului de a stăpâni în fapt bunul. Se exprimă prin legătura materială între bunul respectiv și proprietar.

Folosința- de al folosi și de a-i culege fructele (foloasele materiale) -constă în prerogativa titularului de a întrebuința bunul în interesul său și de a culege fructele. Fructele sunt produse de bunuri frugifere cu anumită periodicitate, fără să le altereze substanța, în cazul nostru ar putea fi chiria lunară care ar putea fi încasată din închirierea bunului.

Dispoziția- de a dispune de bun - constă în prerogativa titularului de a dispune liber de bun sau prin acte juridice (de exemplu: de a-l înstrăina ori greva cu sarcini) sau prin acte materiale (de exemplu: de a-i distruge substanța)

Dreptul de proprietate are trei caractere esențiale: absolut, exclusiv și perpetuu.

Caracterul de drept absolut al dreptului de proprietate trebuie înțeles ca fiind dreptul cel mai complet ce poate exista asupra unui lucru în comparație cu celelalte drepturi reale care nu sunt decât dezmembrăminte ale acestuia.

Caracterul de drept exclusiv se manifestă ca, dreptul de proprietate este opozabil oricărei persoane ce intră în contact cu bunul respectiv și pentru faptul că titularul este singurul îndreptățit a exercita toate atributele pe care acesta le conferă.

Dreptul de proprietate este perpetuu în sensul că există atât timp cât există bunul ce formează obiectul de proprietate, nu se stinge prin neuz și este imprescriptibil și nu se stinge la moartea titularului, ci se transmite succesorilor acestuia.

Proprietatea de evaluat este proprietatea U.A.T. Mărașești, jud. Vrancea.

Dreptul de proprietate este înscris în Cartea Funciară a loc. Mărașești. Imobilul nu este închiriat, nu este ipotecat, este liber de sarcini, nu are nevoie și nu oferă nici un fel de servituți, în consecință dreptul de proprietate este deplin.

### **2.3. Sfera misiunii de evaluare. Identificarea tipului de raport**

Sfera raportului cuprinde toate studiile realizate de către evaluator, cercetarea și analiza necesară întocmirii raportului.

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

SEV 100 - Cadru general (IVS Cadrul general)  
SEV 101- Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)  
SEV 102 – Implementare (IVS 102)  
SEV 103 – Raportare (IVS 103)  
SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)  
SEV 232 – Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri,  
Suport curs " Evaluarea proprietății imobiliare " ANEVAR 2020,  
SEV 400–Verificarea evaluării  
Ghid metodologic de evaluare - GME1- Evaluarea terenului

Informații furnizate de agențiile imobiliare, cotidienele, site-urile și publicațiile de profil privind preturi de tranzacționare, chirii, tendințe pe piața imobiliară locală.

Pe baza informațiilor culese din materialul aratat evaluatorul a întocmit un **raport explicativ**. Acesta se bazează pe o cercetare amanunțită, pe o organizare logică și pe un raționament solid.

### **2.4. Data estimării valorii și inspectia proprietății**

Data estimării valorii și întocmirii raportului de evaluare: decembrie 2021.

**Inspecția** proprietății imobiliare a fost făcută de evaluator în septembrie în prezența UAT Mărășești, ocazie cu care s-au efectuat o serie de măsurători.

Evaluatorul nu a realizat o expertiză tehnică a proprietății imobiliare, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea funcțională și de randament a proprietății imobiliare. Inspectarea proprietății imobiliare nu se dorește a fi confundată cu o expertizare tehnică a acesteia.

## **2.5. Moneda raportului de evaluare și modalități de plată**

Moneda raportului de evaluare va fi în moneda națională LEU (RON) și va ține cont de cursul valutar la data întocmirii prezentului raport de evaluare.

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport de evaluare reprezintă suma care urmează a fi plătită cash și integral la data tranzacției, fără a lua în calcul alte condiții de plată sau finanțări (rate, leasing, etc.)

## **2.6. Premisele evaluării. Ipoteze și condiții speciale**

Acest Raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții speciale:

Evaluatorul nu își asuma responsabilitatea asupra autenticității actelor puse la dispoziție de proprietari; presupunem o administrare competentă a proprietății imobiliare;

Presupunem proprietatea liberă de sarcini;

Toate documentele tehnice puse la dispoziție de beneficiar le considerăm corecte și autentice; elementele grafice folosite în Raportul de evaluare bazate pe aceste documente sunt pentru ca clientul să-și formeze o imagine corectă asupra proprietății imobiliare;

Presupunem că nu există aspecte ascunse ale solului ce ar avea efect asupra lucrării; nu ne asumăm răspunderea pentru asemenea situație sau pentru obținerea studiilor tehnice;

Afirmațiile cu privire la calitatea solului nu au la bază o expertiză, nu avem calitatea de a efectua astfel de expertize;

Se consideră că proprietatea imobiliară este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător cu excepția neconcordanțelor ce ar fi descrise și luate în considerare în cadrul prezentului Raport de evaluare;

Nu am constatat substanțe periculoase în solul proprietății imobiliare (nu avem calitatea de a determina existența acestora);

Presupunem că proprietatea imobiliară analizată este conformă cu urbanismul cu excepția neconcordanțelor ce sunt descrise, expuse și luate în considerare în cadrul acestui Raport de evaluare;

Ipotezele și prognozele se bazează pe condițiile actuale ale pieții. Schimbări semnificative în evoluția pieții pot modifica valoarea estimată;

Alte condiții speciale:

Estimarea valorii din acest Raport de evaluare se aplică întregii proprietăți și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va schimba această evaluare;

A fost inspectată vizual și identificată starea terenului;

Nu vom fi solicitați să depunem mărturie în instanță pentru actele și judecățile din Raportul de evaluare;

Raportul de evaluare în întregime, parțial sau în referințe nu poate fi inclus în nici un document public și nici nu poate fi publicat sub nici o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului cu privire la speța la care poate apărea;

Pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare, evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate.

## **2.7. Riscul evaluării**

Pentru beneficiarul raportului de evaluare sunt unele riscuri la evaluare ce constau în faptul că, evaluatorul nu a inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau sunt inaccesibile. Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății imobiliare; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare asupra mediului înconjurător sau a proprietății evaluate ce face obiectul prezentului raport de evaluare, acest fapt ar putea duce la diminuarea valorii raportate. Se presupune că proprietatea imobiliară este în deplină concordanță cu toate reglementările legale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când alte neconcordanțe vor apărea ulterior datei de întocmire a raportului de evaluare.

De asemenea, se poate aprecia că, inspecția proprietății imobiliare poate să asigure potențialul cumpărător, că evaluatorul a observat atent toate detaliile tehnice, funcționale, economice ale proprietății imobiliare și a analizat cu acuratețe, corectitudine și profesionalism informațiile puse la dispoziție de către proprietarul proprietății imobiliare.

În concluzie, în urma inspecției proprietății imobiliare, evaluatorul a opinat propuneri justificate astfel încât proprietarul, respectiv beneficiarul raportului de evaluare să fie asigurat că valoarea de piață propusă de evaluator reprezintă un câștig justificat atât de vânzător cât și de cumpărător.

## **2.8. Clauza de nepublicare**

Raportul de evaluare, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Acest raport este confidențial pentru cel ce a solicitat raportul (proprietarul proprietății imobiliare) cât și pentru consultanții acestuia și este numai pentru utilizarea stabilită în scopul prezentului raport de evaluare. Evaluatorul nu va accepta nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

## **CAPITOLUL 3. Prezentarea datelor**

### **3.1. Identificarea proprietății evaluate**

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare este situată în intravilan, T.40, Pc.3414, loc. Mărășești, jud. Vrancea.

Proprietatea de evaluat este proprietatea UAT Mărășești **drept de proprietate deplin asupra proprietății evaluate.**

### **3.2. Descrierea juridică a proprietății evaluate**

*Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de al folosi, de a-i culege foleasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.*

Conform declarațiilor proprietarilor, asupra proprietății evaluate nu grevează nici un fel de sarcini sau servituți și nu s-au constituit garanții bancare sau ipoteci, care să limiteze dreptul de proprietate.

În concluzie, așa cum reiese din documentele prezentate nu este ipotecat, este liber de sarcini deci dreptul de proprietate care trebuie evaluat este un **drept absolut**.



### **3.3 Analiza de piață**

#### ***Baze teoretice***

Analiza pieței reprezintă identificarea și studierea pieței pentru un anumit bun sau serviciu. În evaluare se folosește analiza pieței imobiliare pentru a se determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți, în funcție de criteriile fezabilității financiare și a productivității maxime, numai după ce s-a demonstrat ca există o confirmare corespunzătoare pe piață.

Caracteristicile unei piețe imobiliare sunt :

Existența unor bunuri fungibile, care pot fi înlocuite imediat

Existența unui număr mare de cumpărători și vânzători, care creează o piață liberă și competitivă, fără o influență directă asupra prețurilor

Prețuri relativ uniforme și stabile

Autoreglementare cu puține restricții legislative

Cererea și oferta se află întotdeauna în echilibru

Cumpărătorii și vânzătorii sunt complet informați asupra condițiilor pieței

Disponibilitatea informațiilor despre licitații, vânzări și cumpărări

Existența unor catalizatori, cum ar fi bursa de valori, care permite vânzătorilor să intre pe piață rapid

*O piața imobiliară este constituită dintr-un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții, în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.*

**Natura zonei:** teren intravilan, loc. Mărășești, jud. Vrancea.

Din punct de vedere edilitar zona este caracterizată ca: zonă cu activitate.

Cererea - Cererea pentru terenuri libere a scăzut față de anii precedenți, dar există. Zonele preferate sunt în general zone linistite, retrase, cu acces facil și utilități minime.

#### ***Oferta competitivă***

Există oferte de proprietăți imobiliare, în diferite zone ale localității. Ofertele de proprietăți similare cu proprietatea de evaluat, prezente pe piață, au fost în continuare folosite la abordarea prin metoda comparației directe.

Ținând cont de estimările privind **cea mai bună utilizare**, piața se definește, în cazul proprietății în discuție, ca fiind **piața terenurilor**.

Având în vedere facilitățile pe care le oferă, zona este considerată o zonă bună a localității. Cu toate acestea, cererea dar și oferta pentru astfel de proprietăți este mai mică față de anii precedenți. Piața imobiliară este în stransă legătură cu evoluția generală a economiei atât la nivel național cât și la nivel internațional. Acest fapt se observă și din faptul că vânzările de astfel de proprietăți cresc în perioadele de concedii, respectiv de sărbători. În general piața imobiliară poate fi definită ca o piață în scădere.

#### ***Proprietăți asemănătoare oferite în piață:***

A - <http://www.tocmai.ro> –Vânzări terenuri intravilane și extravilane în zonă.

#### ***Echilibrul pieței***

Modificarea în cadrul cererii și a ofertei de fiecare dată duce la variații ale prețurilor: dacă costurile nu se modifică proporțional cu prețurile, reproducția proprietăților imobiliare va fi mai mult sau mai puțin profitabilă, iar valoarea proprietății imobiliare va crește sau descrește corespunzător.

Principiul echilibrului arată că, factorii de producție a diferitelor componente ale proprietății imobiliare trebuie să fie într-o proporție adecvată pentru a se obține sau păstra



o valoare optimă. Orice exces sau deficiență în această proporție duce la o pierdere în valoare față de suma costurilor componentelor.

Se observă că piața imobiliară pentru tipul de proprietate, identic cu al celei de evaluat, se prezintă astfel: cererea este slabă dar totuși existentă iar oferta este mare.

Punctul de echilibru în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de atins, mai ales în condițiile în care veniturile populației sunt reduce și nesigure, iar condițiile de finanțare restrictive.

În concluzie, la data evaluării, piața este mai puțin activă față de anii precedenți, cererea fiind mai mică decât oferta, ceea ce a dus și la o diminuare a prețurilor.

### **3.4 Aspecte economico-sociale**

**Industria:** În anii de după revoluție producția industrială a cunoscut profunde modificări structurale, astfel încât începând cu anul 2000 producția preponderentă o constituie confecțiile textile care față de anul 1990 a crescut cu 46 % , iar față de anul 1996 de circa 4 ori în detrimentul celorlalte ramuri ale industriei, respectiv producția vinului pentru consum, prelucrarea produselor agroalimentare, mobilier din lemn, tricotaje din lână și bumbac, etc. În anii de criză producția de confecții textile a înregistrat o scădere drastică ducând la falimentarea multor agenți comerciali și la concedieri de personal.

**Agricultura:** Agricultura este slab reprezentativă, fiind concretizată în creșterea animalelor și a culturilor mici.

**Comerț, servicii:** Comerțul și prestările de servicii dețin ponderea în activitatea localității.

**Activități bugetare** – învățământ, sănătate, primarie, administrațiile financiare, etc.

### **3.5 Taxe și impozite**

Impozitul/țaxa pe teren se stabilește luând în calcul numărul de metri pătrați de teren, rangul localității în care este amplasat terenul și zona și/sau categoria de folosință a terenului, conform încadrării făcute de consiliul local.

### **3.6 Descrierea amplasamentului**

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în intravilan loc. Mărășești, jud. Vrancea.

**Urbanism:** Nu au fost facute cercetări asupra restricțiilor de urbanism și s-a considerat că dezvoltările ulterioare pot fi făcute în aceleași condiții cu cele actuale;

În absența unor informații contrare, evaluarea s-a făcut în ipoteza ca proprietatea nu este afectată de proiecte cum ar fi largirea strazilor sau expropriere;

### **3.7 Descrierea terenului**

**Caracteristici fizice** – Teren intravilan - proprietate UAT Mărășești, jud. Vrancea.

CAPITOLUL 4. Analiza datelor și concluziile

### **4.1. Cea mai bună utilizare**

#### **Baze teoretice**

Conceptul de **cea mai bună utilizare** este esențial pentru procesul de evaluare al unei proprietăți, fiind fundamentat de piața imobiliară. Când scopul unei evaluări este determinarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie :

- Posibilă fizic
- Permisibilă legal
- Fezabilă financiar
- Maxim productivă

**Posibilă fizic** - Se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastre naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare, considerată cea mai bună.

**Permisă legal** - Evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările privind zonarea, restricții de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, stilurile istorice și impactul asupra mediului.

**Fezabilă financiar** - Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

**Maxim productivă** - Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerut de piață pentru acea utilizare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații :

Cea mai buna utilizare a terenului liber

Cea mai buna utilizare a terenului construit

Pe lângă cele patru condiții definitorii, trebuie urmărit întotdeauna dacă schimbarea utilizării prezente este și probabilă.

#### **4.2. Estimarea valorii proprietății evaluate**

Evaluarea unui teren liber( neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări sau construcții se poate face prin șase metode (sau tehnici) recunoscute de evaluare. Acestea sunt :

1. Comparație directă
2. Extracția de pe piață
3. Alocarea
4. Tehnica reziduală
5. Capitalizarea directă a rentei funciare (chiriei)
6. Analiza fluxului de numerar actualizat- analiza parcelarii și dezvoltării

Toate aceste șase metode de evaluare a terenului sunt derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

1. **Comparația directă** se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea de piață a terenului se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi obținută în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea.

2. **Extracția de pe piață** constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor.
3. **Alocarea** se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției, conform cărora există un raport procentual normal între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți, specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare, aflate în locații specifice. Acest raport procentual este aplicat apoi prețului de vânzare efectiv, cerut sau oferit al proprietății construite, pentru a determina valoarea terenului
4. **Tehnica reziduală** sau tehnica capitalizării directe a venitului net din exploatare alocat terenului, ca mărime reziduală, este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este generat atât de construcții cât și de teren.
5. **Capitalizarea directă a rentei funciare (chiriei)** se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, în schimbul unei rente sau chirii, deci a unui venit independent de veniturile generabile de construcțiile de pe terenul agricol (dacă există). Această metodă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu folosință agricolă, precum și pentru evaluarea terenurilor închiriate.
6. **Analiza fluxului de numerar actualizat – analiza parcelarii și dezvoltării** constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică a unui dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului. Aceasta analiză de evaluare este aplicabilă în cazul evaluării unor suprafețe mari de teren neamenajat, a căror cea mai bună utilizare o reprezintă parcelarea și amenajarea ca amplasamente sau eventual construirea de clădiri rezidențiale pe loturile parcelate. Pentru evaluarea proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare se vor folosi două dintre metodele arătate mai sus : **comparația directă și capitalizarea direct a rentei funciare(chiriei).**

#### **4.2.1. Metoda comparației directe**

Comparația vânzărilor este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și reprezintă metoda perfectă atunci când există informații suficiente despre vânzări de terenuri comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și corectate prețurile de vânzare și alte date pentru loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi. Evaluatorul analizează vânzările compatibile, pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată. Analiza a fost aplicată asupra unor perechi de date și informații extrase din tranzacțiile recente ale unor proprietăți imobiliare de tip teren liber, ale caror caracteristici principale au fost verificate de evaluator în teren. Interesul unui investitor în zona de amplasament a terenului este motivată în principal de caracteristicile sale, vecinătate, deschidere la stradă, suprafața și utilități.

Nu se cunosc restricții. Fiind o zona intravilană- extravilană, există oferte de vânzare pentru terenuri din aceasta zona sau zone similare ca și așezare.

1. Dreptul de proprietate transmis – pentru toate dreptul de proprietate era deplin astfel că procentul aplicat e 0%.

2. Utilități –nu s-a realizat corecție,  
În concluzie, în baza datelor rezultate prin abordarea prin piață, metodei comparației directe, s-a ajuns la următoarea valoare pentru terenul de analizat:

#### 4.2.2. Metoda capitalizării rentei funciare(chiriei)

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății. Valoarea veniturilor aferente proprietății imobiliare de evaluat pe durata unui an de zile se poate determina din închirierea acesteia, la o valoare a chiriei practicate pe piața liberă.

#### 4.3. Reconcilierea valorilor – Valoare de piață

Obiectul evaluării: Proprietate imobiliară reprezentând :

Raportul de evaluare privind proprietatea imobiliară reprezentând :

**Teren intravilan arabil Sta = 26,00mp, T.40, Pc.3414**

**Estimare preț/unitatea de suprafață(mp) închiriere, concesiune către persoane juridice, fizice**

**Concluzii:**

**Valoare de piață terenuri intravilane în zona - loc. Mărășești, este cuprins între (minim) 35,00euro/mp- (maxim) 40,00euro/mp**

**Valoarea de piață pentru concesiune la data evaluării este:**  
 $26,00\text{mp} \times 35,00\text{euro/mp} \times 4,95\text{lei/euro} = 4.505,00\text{lei}$

**Valoarea de concesiune la data evaluării este:**  
 $4.505,00\text{lei} : 49\text{ani} = 92,00\text{lei/an}$

Scopul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare** menționate, în vederea concesiunii, închirierii ulterioare.

Reconcilierea rezultatelor se face prin analizarea unor rezultate obținute prin metode alternative utilizate pentru estimarea finală a valorii. Pentru a putea estima valoarea proprietății s-a urmat un proces de evaluare în cadrul căruia s-au parcurs mai multe etape:

identificarea, colectarea și analizarea datelor generale și specificate;

determinarea celei mai bune utilizări a proprietății;

aplicarea metodelor de evaluare : abordarea prin piață - metoda comparației directe, abordarea prin venit - metoda capitalizării rentei funciare (chiriei).

Datele au fost revăzute pentru a avea siguranța că sunt autentice, pertinente și suficiente. Au fost examinate diferențele între rezultatele celor trei metode. În analiza rezultatelor și formularea concluziilor raportului de evaluare au fost respectate următoarele principii :

Valoarea este o predicție

Valoarea este subiectivă

Evaluarea este o comparație

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului

- evaluatorul a stabilit costul de înlocuire al unei proprietăți similare.

- evaluatorul a putut determina cu acuratețe deprecierea fizică (fiind un bun relativ nou), funcțională cât și cea economică.

#### **4.4. Valoarea estimată propusă, opinia și concluziile evaluatorului**

Raportul de evaluare privind proprietatea imobiliară reprezentând :

**Valoarea de piață pentru concesiune la data evaluării este:**  
 $26,00\text{mp} \times 35,00\text{euro/mp} \times 4,95\text{lei/euro} = 4.505,00\text{lei}$

**Valoarea de concesiune la data evaluării este:**  
 $4.505,00\text{lei} : 49\text{ani} = 92,00\text{lei/an}$

S-a propus o estimare punctuală, care reprezintă în opinia evaluatorului cea mai bună estimare.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt :

Valoarea a fost exprimată ținând cont exclusiv de condițiile limitative, ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice perioadei analizate.

Datele de piață nu pot fi considerate niciodată ca o supralicitare în estimarea finală a valorii.

În procesul de evaluare evaluatorul a folosit cantitatea de informații pe care participanții pe piață o consideră adecvată pentru rezolvarea problemei de evaluare.

În analiza finală evaluarea reflectă piața.

Valoarea nu ține seama de responsabilitățile față de mediu și de costurile aferente conformării la cerințele legale.

Estimarea data este o opinie asupra unei valori.

Valoarea este considerată în condițiile de plată integrală cash la data tranzacției.

#### **Concluzii:**

Raportul de evaluare privind proprietatea imobiliară reprezentând :

**Valoarea de piață pentru concesiune la data evaluării este:**  
 $26,00\text{mp} \times 35,00\text{euro/mp} \times 4,95\text{lei/euro} = 4.505,00\text{lei}$

**Valoarea de concesiune, la data evaluării este:**  
 $4.505,00\text{lei} : 49\text{ani} = 92,00\text{lei/an}$

ianuarie 2022,

EVALUATOR AUTORIZAT,  
Ing. SECIU NICOLAE



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 56023 Marăsesti

|            |      |
|------------|------|
| Nr. cerere | 756  |
| Ziua       | 17   |
| Luna       | 01   |
| Anul       | 2022 |

Cod verificare  
10011277132



**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Marăsesti, Jud. Vrancea

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp)               | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| A1      | 56023                        | Din acte: 160<br>Masurata: 26 | Teren neînprejmuit;    |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                     |                                                                                                                            | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>12110 / 04/06/2021</b>                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                            |           |
| Act Administrativ nr. 71, din 24/09/2020 emis de CONSILIUL LOCAL MARĂSEȘTI; Act Administrativ nr. 9500, din 31/05/2021 emis de PRIMĂRIA MARĂSEȘTI; Act Administrativ nr. 9468, din 31/05/2021 emis de PRIMĂRIA MARĂSEȘTI; |                                                                                                                            |           |
| B1                                                                                                                                                                                                                        | Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1<br>1) ORASUL MARĂSEȘTI, CIF:4410623 | A1        |

**C. Partea III. SARCINI .**

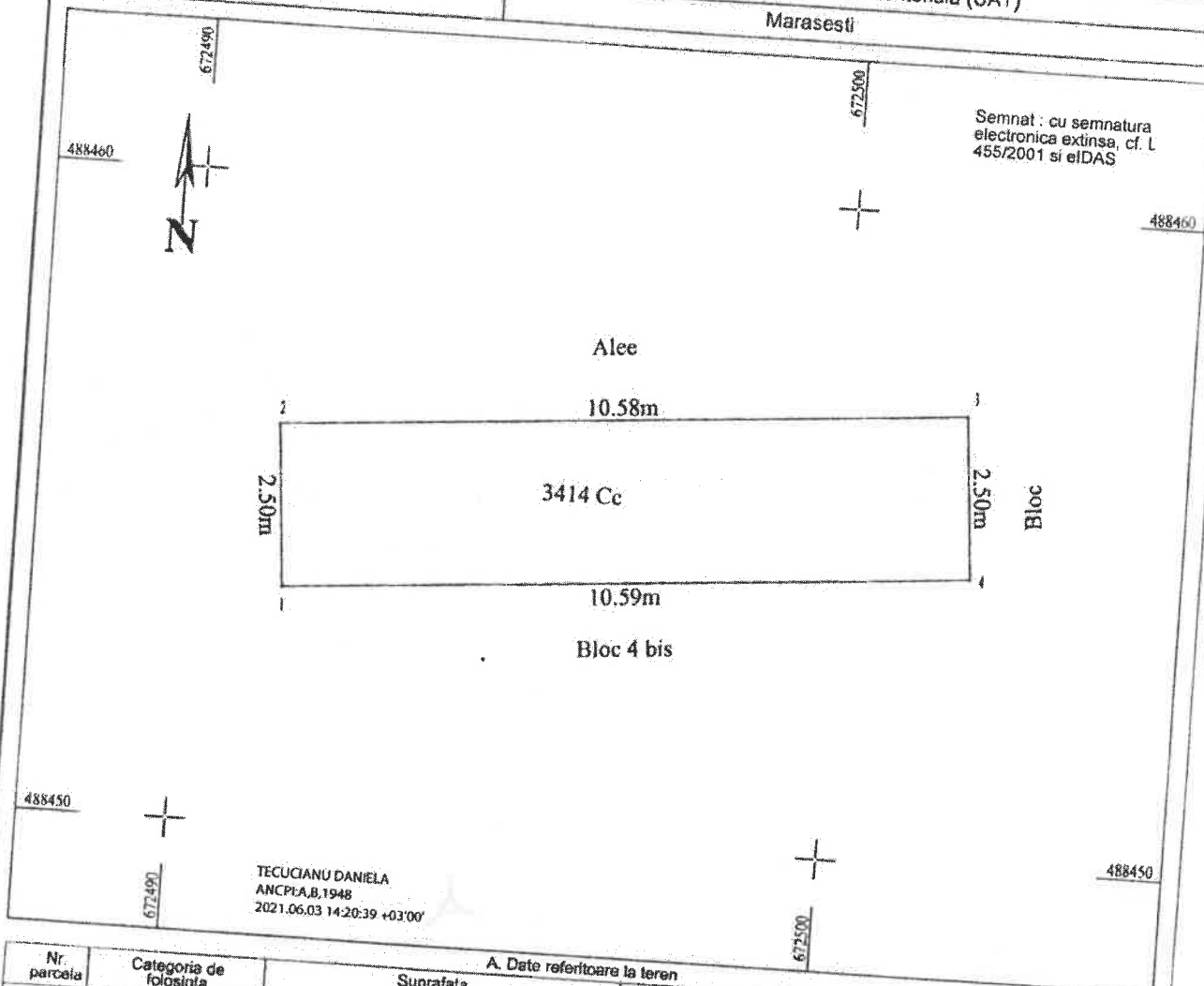
| Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                          |           |

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR.1.35

Scara 1:100

|                 |                                          |                                         |
|-----------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Nr. cadastral   | Suprafata masurata                       | Adresa imobilului                       |
| 56023           | 26 mp                                    | Intravilan Oras Marasesti, T 40, P 3414 |
| Cartea Funciara | Unitatea administrativ teritoriala (UAT) |                                         |
|                 | Marasesti                                |                                         |



| A. Date referitoare la teren       |                        |                                  |                            |
|------------------------------------|------------------------|----------------------------------|----------------------------|
| Nr. parcela                        | Categoria de folosinta | Suprafata [mp]                   | Mentiiuni                  |
| 3414                               | Cc                     | 26                               | Terenul nu este imprejmuit |
| Total                              |                        | 26                               | Proprietar Oras Marasesti  |
| B. Date referitoare la constructii |                        |                                  |                            |
| Cod constr.                        | Destinatia             | Suprafata construita la sol [mp] | Mentiiuni                  |
|                                    |                        |                                  |                            |
| Total                              |                        |                                  |                            |

Suprafata totala masurata a imobilului = 26 mp  
Suprafata din act = 160 mp

Executant: SC TOPO CAD TEC SRL

Inspector:

Cleopatra  
Andrei

Digitally signed by  
Cleopatra Andrei  
Date: 2021.06.07  
12:12:48 +03'00'

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

Data: mai 2021

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate si  
atribuirea numarului cadastral

Data:

## CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

### I. Părțile contractante

**Art. 1.** Primăria orasului Mărășești, cu sediul în strada Siret, nr.1, tel/fax 0237.260.550, reprezentata legal prin domnul **CHITIC VALERICĂ DOREL**, în calitate de concedent, pe de o parte, și

\_\_\_\_\_, cu domiciliul în orasul Marasesti, strada \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, reprezentata de \_\_\_\_\_, identificat prin C.I. seria Vn nr. \_\_\_\_\_, avand CNP \_\_\_\_\_, în calitate de administrator, pe de altă parte,

În temeiul prevederilor art.129, alin (2) lit b și c, art.129 alin (4), lit e și f, art.129 alin (6) lit a și b din OUG nr.57/2019 privind codul administrativ cu modificările și completările ulterioare și a HCL nr. \_\_\_ din 27.01.2022, privind concesionarea directa a terenului amplasat în intravilanul orasului Marasesti, categoria de folosință, curți - constructii, în suprafață totală de 26 mp, aparținând domeniului privat al orașului Mărășești;

Părțile contractante au convenit încheierea prezentului contract de concesiune.

### II. Obiectul contractului de concesiune

**Art. 2.** (1) Obiectul contractului de concesiune este cedarea de către concedent și preluarea în scopul exploataării de către concesionar a terenului în suprafață de 26 mp, situat în tarla nr.40 parcela nr. 3414, CF nr. 56023, intravilan oraș Mărășești, județul Vrancea, în vederea extinderii spatiului comercial si desfasurarii de activitati de comert.

(2) Din punct de vedere al amplasamentului, terenul concesionat , cu nr.cadastral 56023, se învecinează cu: -la Nord- spatiu comercial; -la Est-proprietate privata; -la Vest-spatiu comercial, -la sud spatiu comercial;

(3) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur-care revin deplin drept, gratuit și liber de orice sarcini concendentului, la expirarea contractului de concesiune; - terenul în suprafață de 26 mp;

b) bunurile proprii - bunuri care au aparținut concesionarului și au fost concesionate de către acesta pe durata concesiunii;

c) bunurile proprii de investiții-pot fi cedate concendentului prin acordul părților după o justă și prealabilă despăgubire.

(4) Concesionarea se face în condițiile stabilite prin caietul de sarcini, anexat la prezentul contract care face parte integrantă din acesta.

(5) Predarea-primirea terenului ce face obiectul concesiunii se va efectua în termen de 10 zile de la încheierea contractului, și va fi consemnată într-un proces-verbal încheiat între părți.

### III. Termenul

**Art. 3.** (1) Durata concesiunii este de 49 de ani, incepand cu începând cu data semnării contractului de concesiune.

### IV. Redevența

**Art. 4.1** Redevența concesiunii stabilită în urma licitației organizată în condițiile legii, este de 92 lei/an, adica 4.505,00 lei, pentru intreaga suprafata. Redevența se poate modifica conform HCL sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicele de inflație). Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia la data licitației publice.

**Art.4.2. Garanția** - Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să depună cu titlu de garanție, suma de 184 lei, reprezentând 100% din redevența datorată în primii doi ani de exploatare, conform HCL nr. \_\_\_ din 27.01.2022

## **V. Plata redevenței**

**Art.5.** (1) Plata redevenței se face de către concesionar lunar, în contul nr. RO18TREZ 69221A300530XXXX deschis la Trezoreria municipiului Adjud, sau la casieria unității.

(2) Neplata redevenței îl obligă pe concesionar la plata de majorări de întârziere calculate potrivit Codului de procedură fiscală în vigoare.

(3) Concesionarul rămâne obligat la plata redevenței datorată până la retragerea concesiunii și a majorărilor de întârziere calculate.

(4) Pentru terenul concesionat se stabilește taxa pe teren, care se datorează de concesionar, în condiții similare impozitului pe teren.

## **VI. Drepturile părților**

### **Drepturile concesionarului:**

**Art. 6.**(1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile ce fac obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite prin caietul de sarcini.

### **Drepturile concedentului:**

**Art.7.**(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în prezența reprezentantului acestuia, cu excepția cazurilor când concesionarul își dă acordul, în scris, cu privire la verificarea în absența sa sau când aceasta are rolul de a constata situații de fapt reclamate, în scris, de concesionar.

(3) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local, notificând acest fapt concesionarului.

## **VII. Obligațiile părților**

### **Obligațiile concesionarului:**

**Art. 8.** (1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și de permanență, a bunului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent prin caietul de sarcini.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct terenul care face obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcediona, sau ceda, sub orice altă formă juridică, folosința bunului care face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența la termenele prevăzute în prezentul contract.

(5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de protecția mediului.

(6) La încetarea contractului de concesiune prin atingerea termenului sau din alte cauze prevăzute în prezentul contract, concesionarul este obligat să restituie concedentului, pe bază de proces-verbal de predare-primire, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(7) La data încheierii contractului de concesiune, se constituie drept garanție suma de 184 lei, din care vor fi prelevate penalități și sume datorate concedentului de către concesionar în baza contractului de concesiune.

(8) Concesionarul, este obligat să folosească bunul concesionat, conform destinației stabilite prin contract și să obțină toate avizele necesare prevăzute de lege și de actele normative în vigoare(dacă este cazul).

În caz de încălcare a obligației prevăzute la alin. (8) concesionarea își pierde valabilitatea.

(9) În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea de exploatare a terenului, va notifica acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatarei terenului.

(10) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului, în noile condiții stabilite în mod unilateral de concedent, potrivit art. 7 alin. (3) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

(11) Concesionarul are obligația să demareze investițiile pentru care s-a concesionat terenul, în termen de 12 luni de la încheierea contractului de concesiune.

### **Obligațiile concedentului**

**Art. 9.**(1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

### **VIII. Încetarea contractului de concesiune**

**Art. 10** (1) Prezentul contract de concesiune încetează prin :

1. Înțelegerea părților, pentru motive întemeiate verificate și acceptate de concedent, sub condiția achitării de către concesionar, a redevenței și a altor obligații izvorâte din contract.

2. În cazul în care interesul național sau local o impune, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului, întocmindu-se o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație nu se percep daune;

3. Rezilierea contractului intervine :

a) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri (plata redevenței datorată pe perioada de timp rămasă până la finalizarea contractului) în sarcina concesionarului;

b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;

c) în cazul în care concesionarul nu exploatează terenul în scopul pentru care a fost concesionat.

d) în cazul în care legea sau interesul public o impun, după o prealabilă notificare a concesionarului.

e) nerespectarea termenului de cel mult un an de la data semnării contractului de concesionare a terenului de a obține autorizația de construire și de a începe lucrarea.

La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunurile de retur, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, se vor întoarce în posesia concedentului, gratuit și libere de orice sarcini;

b) bunurile de preluare, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini vor fi dobândite de concedent de la concesionar contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părți și însușită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent;

c) bunurile proprii, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, vor rămâne în proprietatea și posesia concesionarului.

## **IX. Clauze contractuale referitoare la obligatiile de mediu între concedent si concesionar**

**Art. 11.** Concesionarul trebuie să exploateze terenul în conformitate cu normele de mediu impuse de legislația în vigoare, acesta fiind singurul responsabil pentru orice daună produsă terților sau pentru nerespectarea normelor în această materie. Nu se vor desfășura activități în zonă, susceptibile a polua aerul, apa și solul.

## **X. Răspunderea contractuală**

**Art. 12.** (1) Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

(2) Pentru nerespectarea obligației impusă de art.5 alin.1 din prezentul contract, concesionarul va plăti majorări de întârziere, în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

## **XI. Forța majoră**

**Art. 13.** (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înțelege împrejurarea care a intervenit și a condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovația paznicului juridic (concesionarul), dar care nu întrunește caracteristicile forței majore.

(3) Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract. Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maximum 5 (cinci) zile de la apariție, iar dovada forței majore, împreună cu avertizarea asupra efectelor și întinderii posibile a acesteia, precum și încetarea cauzei de forță majoră, se va comunica în maximum 15 (cincisprezece) zile de la apariție, respectiv încetare. Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 6 (șase) luni, fiecare parte poate renunța la contractul de concesiune, fără plata vreunei despăgubiri, dar cu obligația de a se executa obligațiile contractuale până la aceea dată.

## **XII. Litigii**

**Art. 14.**(1) Litigiile de orice fel ce decurg din încheierea, interpretarea și executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

## **XIII. Alte clauze**

**Art. 15.** În situația în care legislația în materie se modifică, eventualele clauze din prezentul contract incompatibile cu noile reglementări se modifică prin încheierea unui act adițional.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 2 exemplare, unul pentru concesionar și unul pentru concedent.

Concedent,

Primar,  
Chitic Valerică Dorel

Șef Serviciu,  
Ec.Agapie Gheorghe

Concesionar,  
Administrator

Consilier Juridic,  
Jr.Filip Marius-Florențiu

Arhitect Șef,  
Ing.Pascaru Felician

Presedinte de sedinta

Contrasemneaza Secretar General,  
Dumitru Vasilicca Violeta

Intocmit,  
Ing.Pascaru Felician