

## **HOTĂRÂRE NR. 125/2023**

privind concesionarea directă a terenului în suprafață de 36 mp, proprietate privată a Municipiului Vulcan, situat în str. Nicolae Titulescu, înscris în CF 63510 Vulcan, nr. cad. 63510, către S.C GLORYZOL IOSIF S.R.L, în vederea extinderii construcțiilor pe terenul alăturat

**Consiliul Local al Municipiului Vulcan, întrunit în ședința ordinară din data de 28.06.2023;**

Analizând Proiectul de hotărâre nr. 123/2023 și Referatul de aprobare nr. 123/1/17/19.06.2023 întocmit de către Primarul Municipiului Vulcan din care reiese necesitatea și oportunitatea adoptării unei hotărâri privind concesionarea directă a terenului în suprafață de 36 mp, proprietate privată a Municipiului Vulcan, situat în str. Nicolae Titulescu, înscris în CF 63510 Vulcan, nr. cad. 63510, către S.C GLORYZOL IOSIF S.R.L, în vederea extinderii construcțiilor pe terenul alăturat;

Având în vedere Raportul nr. 126/1/18/19.06.2023 al Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat din cadrul aparatului de specialitate al Primarului municipiului Vulcan;

În baza avizului Comisiei de specialitate "Juridică și de disciplină" a Consiliului local Vulcan înregistrat sub nr. 140/1/19/28.06.2023.

Având în vedere cererea înregistrată sub nr.29908/13.06.2023 prin care subscrisa S.C GLORYZOL IOSIF S.R.L, titular al contractului de comodat asupra imobilului spațiu comercial situat la parterul bl. 53 de pe strada Nicolae Titulescu, solicită concesionarea suprafeței de teren de 36 mp în vederea extinderii construcțiilor pe terenul alăturat și adresa nr. 29909/13.06.2023, prin care numita Polgar Cristina în calitate de proprietar al spațiului comercial situat la parterul bl. 53 de pe strada Nicolae Titulescu, învederează ca este de acord cu concesionarea suprafeței de teren de 36 mp.

În conformitate cu prevederile:

- art. 15, lit."e" din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

- Hotărârea Consiliului local nr. 108/2023 privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Vulcan a imobilului teren, situat în Vulcan, str. Nicolae Titulescu, înscris în C.F 63510 Vulcan, nr. cad. 63510, în suprafața de 36 mp

În temeiul dispozițiilor art.129, alin. 2 lit. c, alin.6, lit. b și art. 139 alin. 2, lit. g din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

## **HOTĂRĂȘTE :**

**Art.1** Se aproba Studiul de oportunitate pentru concesionarea directă, a terenului în suprafață de 36 mp, proprietate privată a Municipiului Vulcan, situat în str. Nicolae Titulescu, înscris în CF 63510 Vulcan, nr. cad. 63510, către S.C GLORYZOL IOSIF S.R.L, în vederea extinderii construcțiilor pe terenul alăturat, conform **anexei nr. 1** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Se aprobă concesionarea directă a terenului în suprafață de 36 mp, proprietate privată a Municipiului Vulcan, situat în str. Nicolae Titulescu, înscris în CF 63510 Vulcan, nr. cad. 63510, către S.C GLORYZOL IOSIF S.R.L, în vederea extinderii construcțiilor pe terenul alăturat, identificat în **anexa nr. 2** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3** Durata concesiunii se stabilește la 25 ani începând cu data încheierii contractului, cu posibilitatea prelungirii prin acordul de voință a părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.



**Art.4.** Se însușește Raportul de evaluare nr. 65/13.04.2023 întocmit de evaluator autorizat Mangu Sorin Iuliu, care stabilește valoarea de piață a terenului în suprafață de 36 mp, proprietate privată a Municipiului Vulcan, situat în str. Nicolae Titulescu, înscris în CF 63510 Vulcan, nr. cad. 63510, prevăzut în **anexa nr. 3** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.5** Redevența pentru terenul de 36mp se stabilește la 669,60 lei/an fără TVA, cu indexarea anuală în funcție de coeficientul de inflație.

**Art. 6** Se aproba Contractul de concesiune – Cadru, conform **anexei nr. 4** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.7** Predarea-primirea imobilului se face pe baza unui Proces-verbal încheiat între cele două părți.

**Art.7** Împotriva prevederilor prezentei hotărâri se poate face contestație în conformitate cu prevederile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**Art.8** Prezenta hotărâre se comunică Prefectului - județul Hunedoara, primarului municipiului Vulcan, Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat, Arhitect șef, Serviciului Financiar Contabil și se aduce la cunoștință publică.

Municipiul Vulcan, 28.06.2023

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:

CONSILIER CONSTANTIN CLAUDIA SIMONA



CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL

JR. ROGOBETE MIHAELA

Această hotărâre a fost adoptată, cu următoarele voturi:

Total consilieri locali:19

Prezenți :18

Pentru :18

Împotrivă:0

Abțineri :0

## STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea directă a terenului în suprafață de 36 mp, proprietate privată a Municipiului Vulcan, situat în str. Nicolae Titulescu, înscris în CF 63510 Vulcan, nr. cad. 63510, către S.C GLORYZOL IOSIF S.R.L, în vederea extinderii construcțiilor pe terenul alăturat

### 1. OBIECTUL CONCESIUNII

Ca urmare a cererii depuse de către subscrisa S.C GLORYZOL IOSIF S.R.L înregistrata cu nr. 29908/13.06.2023 la sediul Primăriei Municipiului Vulcan, prin care solicită concesionarea suprafeței de 36 mp, proprietate privată a Municipiului Vulcan, situat în str. Nicolae Titulescu, înscris în CF 63510 Vulcan, nr. cad. 63510 în vederea extinderii construcțiilor pe terenul alăturat – terasa.

### MOTIVAȚIA CONCESIUNII

#### 1.1. Motivația pt. componenta legislativă:

Solicitarea de mai sus se încadrează în art. 13 (1) și ale art. 15 lit. e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, republicată și actualizată, care precizează:

*ART. 13 (1) Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.*

ART. 15 Prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații: e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;

#### 1.2. Motivația pentru componenta financiară:

Principalele avantaje ale concesionării terenului sunt următoarele:



- concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea construcției executate și a terenului concesionat;
- concesionarul va achita autorității concedente, în contravaloarea terenului concesionat, o redevență stabilită prin hotărâre a Consiliului local;
- concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu).

### **2.3. Motivația pentru componenta de mediu:**

Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

### **3. DURATA CONCESIUNII**

Concesionarea terenului în suprafață de 36 mp, proprietate privată a Municipiului Vulcan, situat în str. Nicolae Titulescu, înscris în CF 63510 Vulcan, nr. cad. 63510, către S.C GLORYZOL IOSIF S.R.L, se va face pe o perioadă de 25 de ani, cu posibilitatea prelungirii prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

### **4. ELEMENTE DE PREȚ**

Concesionarul va plăti autorității administrației publice locale o redevență anuală, la 669,60 lei/an fără TVA, cu indexarea anuală în funcție de coeficientul de inflație

### **5. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII**

Concesionarea se va face conformitate cu art. 15 litera e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, prin concesionare directă S.C GLORYZOL IOSIF S.R.L, cu obligația de a se începe lucrările în maximum 12 luni de la data încheierii contractului sau în perioada de valabilitate a documentelor emise de Primaria Municipiului Vulcan. Având în vedere ca terenul



terenul solicitat apartine domeniului privat al Municipiului Vulcan, este inregistrat in CF 63510 Vulcan, nr. cad. 63510, este situat in continuarea imobilului spatiu comercial situat pe Str. Nicolae Titulescu, bl 53, parter, taxele ce vor fi incasate constituie venit la bugetul local si pana la aceasta data terenul nu a fost regasit ca fiind revendicat conform Legilor Proprietatii, va rugam sa dispuneti cu privire la promovarea unui proiect de hotarare, pentru concesionarea directa a unei suprafete de 36 de mp, teren proprietate privata a Municipiului Vulcan, pentru realizarea constructiilor pe terenul alaturat - terasa.

Întocmit

Arhitect Șef

Acs Paraschiva

Municipiul Vulcan, 28.06.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:  
CONSILIER CONSTANTIN CLAUDIA SIMONA



CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL  
JR. ROGOBETE MIHAELA

Carte Funciară Nr. 63510 Comuna/Oraș/Municipiu: Vulcan

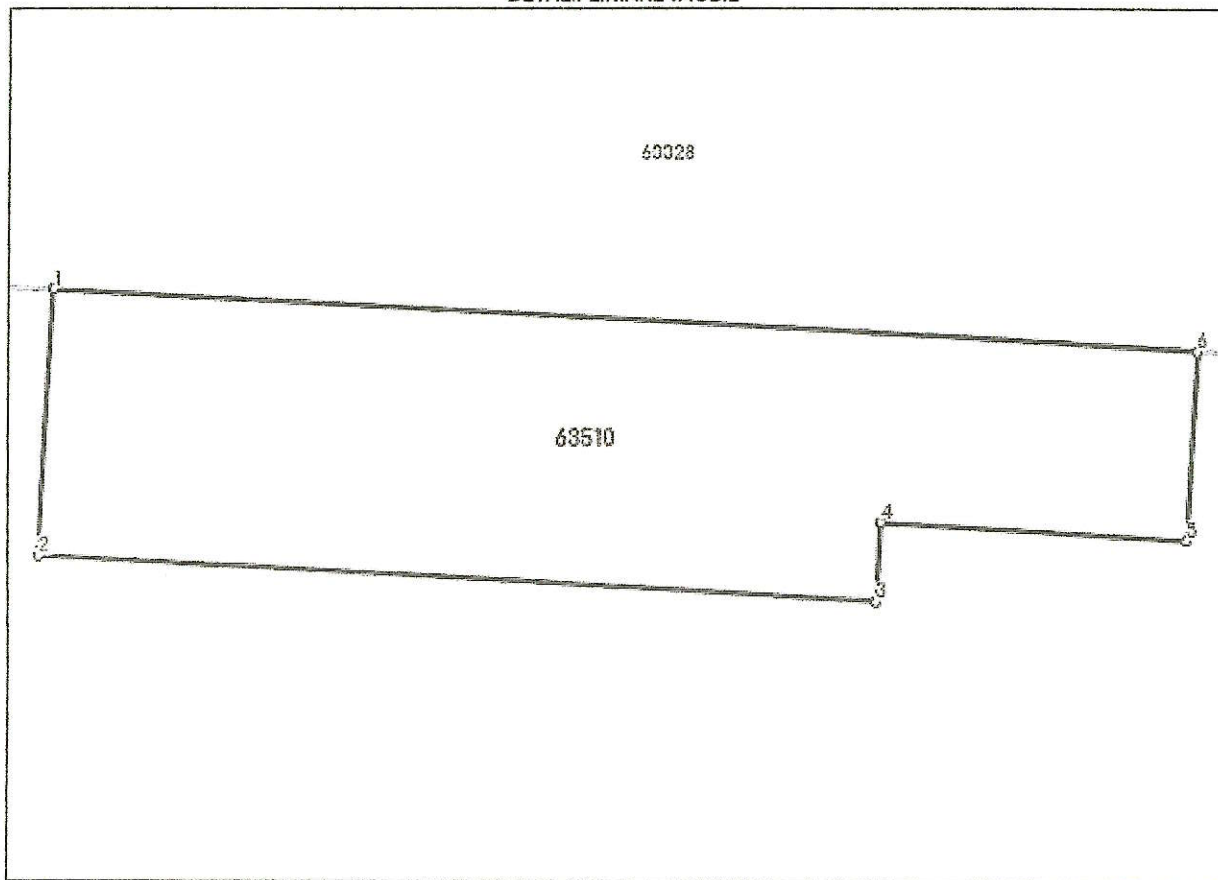
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 63510        | 36              |                        |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți construcții   | DA          | 36             | -     | -       | -        |                        |

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 3.017               |
| 2             | 3             | 9.4                 |
| 3             | 4             | 0.9                 |
| 4             | 5             | 3.45                |
| 5             | 6             | 2.138               |
| 6             | 1             | 12.85               |

Președinte de secțiune  
Constanța Claudia

Contrasecunează,  
Secretar general,  
Rogobate Mihaela



ANEXA nr 3.  
la H.C.L nr. 125/2023

**RAPORT DE EVALUARE**  
VULCAN, Str. Nicolae Titulescu fără număr

Prezenta anexă conține 34 de file

Municipiul Vulcan, 28.06.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:  
CONSILIER CONSTANTIN CLAUDIA



CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL  
JR. ROGOBETE MIHAELA

A blue ink signature, likely belonging to the General Secretary, JR. ROGOBETE MIHAELA.

ANEXA nr 3.  
la H.C.L nr. 125/2023

**RAPORT DE EVALUARE**  
VULCAN, Str. Nicolae Titulescu fără număr

Prezenta anexă conține 34 de file

Municipiul Vulcan, 28.06.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:  
CONSILIER CONSTANTIN CLAUDIA



CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL  
JR. ROGOBETE MIHAELA

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the General Secretary, JR. Rogobete Mihaela.



**EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE**

**RAPORT DE EVALUARE**

(nr. 65/13.04.2023)

**TEREN INTRAVILAN**

**VULCAN, strada NICOLAE TITULESCU, fără număr  
- Cartea Funciară nr. 63510 Vulcan -**



**Utilizator desemnat: Primăria Municipiului Vulcan**

|                              |                      |                                                                          |     |
|------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----|
| ÎNREGISTRARE LA<br>EVALUATOR | Nr.<br>65/13.04.2023 | ÎNREGISTRARE LA<br>UTILIZATORUL DESEMNAT<br>AL RAPORTULUI DE<br>EVALUARE | Nr. |
|------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----|

## SINTEZA EVALUĂRII

Prezentul Raport de Evaluare a fost realizat în baza Comenzii nr. 22/02.02.2023 a Primăriei Municipiului Vulcan.

Obiectul evaluării îl reprezintă dreptul de închiriere al unei proprietăți imobiliare, de tipul "teren intravilan" (cu suprafața de 36 mp, categoria de folosință "curți-construcții").

Terenul intravilan este situat în județul Hunedoara, Municipiul Vulcan, strada Nicolae Titulescu, fără număr (zona blocului 25).

Terenul intravilan aparține Domeniului Public al Municipiului Vulcan, fiind înscris în C.F. nr. 63510 Vulcan, nr. crt. A1, nr. cadastral 63510.

Terenul intravilan a fost considerat liber de sarcini.

Data de referință a evaluării este 13.04.2023.

Scopul evaluării îl constituie obținerea de referință obiectivă asupra chiriei de piață a terenului intravilan.

În vederea evaluării terenului intravilan a fost selectată și aplicată metoda comparației vânzărilor (abordarea prin piață).

Estimarea chiriei de piață a terenului intravilan s-a realizat cu luarea în considerare a valorii de piață a acestuia și a ratei de capitalizare caracteristică segmentului specific de piață imobiliară.

| Proprietatea imobiliară                                                                                                                   | Chiria de piață                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Teren intravilan<br>(Vulcan, strada Nicolae Titulescu, fără număr)<br>(suprafața: 36 mp)<br>(categoria de folosință: "curți-construcții") | 669,60 RON/an<br>(echivalent 18,60 RON/mp/an) |

Chiria de piață estimată nu include T.V.A.

Ing. Mangu Sorin-Iuliu  
Evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare





## CUPRINS

|                                                                                 |                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SINTEZA EVALUĂRII</b>                                                        |                                                                               |
| <b>CUPRINS</b>                                                                  |                                                                               |
| <b>1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII</b>                                    |                                                                               |
| 1.1                                                                             | Evaluatorul                                                                   |
| 1.2                                                                             | Utilizatorul desemnat și beneficiarul Raportului de Evaluare                  |
| 1.3                                                                             | Obiectul evaluării                                                            |
| 1.4                                                                             | Datele generale ale evaluării                                                 |
| 1.5                                                                             | Reglementarea și cadrul legal al evaluării                                    |
| 1.6                                                                             | Surse de informare                                                            |
| 1.7                                                                             | Certificare                                                                   |
| 1.8                                                                             | Declarație de conformitate                                                    |
| 1.9                                                                             | Ipoteze semnificative și condiții limitative                                  |
| 1.10                                                                            | Ipoteze speciale semnificative                                                |
| <b>2. REZULTATELE EVALUĂRII</b>                                                 |                                                                               |
| 2.1                                                                             | Valoarea de piață a terenului                                                 |
| 2.2                                                                             | Chiria de piață a terenului                                                   |
| <b>3. PREZENTAREA DATELOR ȘI A INFORMAȚIILOR</b>                                |                                                                               |
| 3.1                                                                             | Informații referitoare la dreptul de proprietate                              |
| 3.2                                                                             | Informații cadastrale                                                         |
| 3.3                                                                             | Informații generale referitoare la zona de amplasare a terenului              |
| 3.4                                                                             | Informații referitoare la dezvoltarea urbană a zonei de amplasare a terenului |
| 3.5                                                                             | Informații referitoare la teren                                               |
| 3.6                                                                             | Analiza celei mai bune utilizări                                              |
| 3.7                                                                             | Analiza pieței imobiliare                                                     |
| <b>4. EVALUAREA</b>                                                             |                                                                               |
| 4.1                                                                             | Definiții generale                                                            |
| 4.2                                                                             | Definiții ale valorii                                                         |
| 4.3                                                                             | Valoarea de piață                                                             |
| 4.4                                                                             | Chiria de piață                                                               |
| 4.5                                                                             | Metode de evaluare                                                            |
| <b>5. CONCLUZII. RECONCILIAREA REZULTATELOR EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI</b> |                                                                               |
| <b>ANEXE</b>                                                                    |                                                                               |
| Anexa 1: Evaluarea terenului: aplicarea metodei comparației vânzărilor          |                                                                               |
| Anexa 2: Estimarea chiriei de piață a terenului                                 |                                                                               |
| Anexa 3: Extras de Carte Funciară pentru Informare                              |                                                                               |
| Anexa 4: Plan de amplasare în zonă                                              |                                                                               |
| Anexa 5: Fotografii care prezintă terenul                                       |                                                                               |

## 1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### 1.1. EVALUATORUL

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Numele și prenumele                   | Mangu Sorin-Iuliu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Organizația profesională              | Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Legitimația ANEVAR                    | Numărul 13.825, evaluator autorizat, membru titular                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ștampila                              | Numărul 13.825 - valabilă 2023, expert evaluator întreprindere, expert evaluator proprietăți imobiliare                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Asigurarea de răspundere profesională | Certificat nr. 44.075/12.01.2023 privind asigurarea colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, asigurător S.C. Allianz-Tîriac Asigurări S.A. București, emitent S.C. Aon România Broker de Asigurare - Reasigurare S.R.L. București, perioadă de valabilitate 01.01.2023 - 31.12.2023 |
| Societatea prestatoare                | MANGU SORIN IULIU P.F.A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Adresa societății prestatoare         | Județul Hunedoara, localitatea Petroșani, strada Constantin Mille, blocul 2, scara II, parter, apartamentul 23                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Telefon                               | 0721 - 636242                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| E-mail                                | mangusorin@yahoo.com                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

### 1.2. UTILIZATORUL DESEMNAȚ ȘI BENEFICIARUL RAPORTULUI DE EVALUARE

|                                                 |                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare | Primăria Municipiului Vulcan                                                                                                                              |
| Beneficiarul Raportului de Evaluare             | Primăria Municipiului Vulcan (cu sediul în județul Hunedoara, localitatea Vulcan, strada Mihai Viteazu, numărul 31; Cod de Înregistrare Fiscală: 4375267) |

### 1.3. OBIECTUL EVALUĂRII

|                                         |                                                                                               |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipul proprietății imobiliare evaluate  | Teren intravilan (categoria de folosință: "curți-construcții"; suprafața: 36 mp)              |
| Proprietar                              | Municipiul Vulcan - Domeniul Public                                                           |
| Adresa proprietății imobiliare evaluate | Județul Hunedoara, Municipiul Vulcan, strada Nicolae Titulescu, fără număr (zona blocului 25) |

### 1.4. DATELE GENERALE ALE EVALUĂRII

|                                                          |                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipul valorii estimate                                   | Valoarea de piață<br>Chiria de piață                                                                                                                                           |
| Scopul evaluării                                         | Obținerea de referință obiectivă asupra chiriei de piață a terenului (fundamentarea nivelului de referință al chiriei, în procedura de închiriere prin licitație publică)      |
| Moneda de exprimare a rezultatelor evaluării             | Valoarea de piață (chiria de piață) estimată a terenului este exprimată în RON (echivalența în EUR este conformă cursului valutar de referință al Băncii Naționale a României) |
| Data de referință a evaluării                            | 13.04.2023                                                                                                                                                                     |
| Cursuri valutare de referință Banca Națională a României | 1 EUR = 4,9432 RON<br>1 USD = 4,4844 RON                                                                                                                                       |



|                                            |                                                                                                                          |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inspecția proprietății imobiliare evaluate | Realizată de către evaluator, la data de 13.04.2023, în prezența reprezentantului legal al Primăriei Municipiului Vulcan |
| Data Raportului de Evaluare                | 18.04.2023                                                                                                               |

### 1.5. REGLEMENTAREA ȘI CADRUL LEGAL AL EVALUĂRII

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Standarde de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2022) | SEV 100 - "Cadru general"<br>SEV 101 - "Termenii de referință ai evaluării"<br>SEV 102 - "Documentare și conformare"<br>SEV 103 - "Raportare"<br>SEV 104 - "Tipuri ale valorii"<br>SEV 105 - "Abordări și metode de evaluare"<br>SEV 230 - "Drepturi asupra proprietății imobiliare"<br>GEV 630 - "Evaluarea bunurilor imobile"                                                  |
| Cadru legal                                             | Standardele de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2022)<br>Ordonanța Guvernului României nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare<br>Legea nr. 99/2013 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare |
| Lucrări de referință                                    | Appraisal Institute, Chicago, Illinois, U.S.A. - Evaluarea proprietății imobiliare, Traducere Asociația Națională a Evaluatorilor din România, București, 2001<br>Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - Evaluarea proprietății imobiliare, ediția 2020<br>Stan Sorin (coordonator) - Evaluarea terenului: aplicații, Editura IROVAL, București, 2009      |

### 1.6. SURSE DE INFORMARE

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Agenții imobiliare din zona Văii Jiului (Macarena, Casa)</p> <p>Publicația pieței imobiliare locale (Prețul Exact)</p> <p>Site-urile de publicitate imobiliară <a href="http://www.olx.ro">www.olx.ro</a>, <a href="http://www.lajumate.ro">www.lajumate.ro</a>, <a href="http://www.homezz.ro">www.homezz.ro</a>, <a href="http://www.imobiliare.ro">www.imobiliare.ro</a>, <a href="http://www.storia.ro">www.storia.ro</a>, <a href="http://www.publi24.ro">www.publi24.ro</a>, <a href="http://www.romimo.ro">www.romimo.ro</a></p> <p>Primăria Municipiului Vulcan</p> <p>Documentația topografică întocmită în vederea evidențierii corpului de proprietate "teren intravilan situat în Municipiul Vulcan, strada Nicolae Titulescu, fără număr (C.F. nr. 63510 Vulcan)"</p> <p>Banca Națională a României (cursul valutar la data de referință a evaluării)</p> <p>Standarde de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2022)</p> <p>Legea nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare</p> <p>Lucrări de specialitate care tratează problematica evaluării proprietăților</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 1.7. CERTIFICARE

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Subsemnatul, evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare, certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, cele de mai jos.</p> <p>-afirmațiile cuprinse în prezentul Raport de Evaluare sunt adevărate. Estimările realizate și concluziile prezentate au la bază informații considerate corecte, precum și concluziile propriei expertize a evaluatorului;</p> <p>-analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt influențate doar de către ipotezele limitative și condițiile restrictive menționate în Raportul de Evaluare;</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



-în întregul său demers, evaluatorul a acționat în mod profesional, imparțial și nepărtinitor;  
-evaluatorul nu are interese prezente sau viitoare referitoare la terenul intravilan evaluat;  
-evaluatorul nu are interese personale legate de clientul sau utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare;  
-implicarea evaluatorului în prezenta acțiune de evaluare nu este condiționată de formularea unor solicitări referitoare la obținerea anumitor rezultate;  
-în elaborarea Raportului de Evaluare, evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale, precum și prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2022);  
-evaluatorul posedă cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii de evaluare în mod competent.

## **1.8. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE**

Ca autor al Raportului de Evaluare, declar că acesta a fost elaborat în concordanță cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2022) și în acord cu ipotezele restrictive și condițiile limitative precizate. Declar că nu există nici o relație particulară între mine și clientul / utilizatorul desemnat al Raportului de Evaluare și că nu am nici un interes prezent sau viitor legat de terenul intravilan evaluat. Susțin că rezultatele evaluării nu sunt influențate de anumite solicitări ale clientului sau utilizatorului desemnat al Raportului de Evaluare, iar remunerarea evaluării nu este condiționată, în nici un fel, de acestea. În aceste condiții, subsemnatul, evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare, îmi asum responsabilitatea pentru informațiile și rezultatele prezentate în Raportul de Evaluare.

## **1.9. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE**

În Raportul de Evaluare, analizele, opiniile și concluziile prezentate reflectă puncte de vedere personale ale evaluatorului, fundamentate pe ipotezele particulare considerate, în condițiile limitative specifice obiectului evaluării și situației acestuia, nefiind influențate de nici un factor generator de obligații materiale sau morale.

Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile, concluziile și rezultatele prezentate în Raportul de Evaluare.

Informațiile care au stat la baza evaluării au fost obținute de la surse pe care evaluatorul le consideră credibile (în privința corectitudinii informațiilor primite, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate).

Evaluatorul a luat în considerație toți factorii care influențează valoarea de piață (chiria de piață) estimată a terenului intravilan, fără nici o omisiune deliberată.

Evaluatorul nu este responsabil de omiterea (de către Primăria Municipiului Vulcan) unor date sau informații care ar putea afecta valoarea de piață (chiria de piață) estimată a terenului intravilan.

În Raportul de Evaluare s-a presupus că terenul intravilan evaluat este conform cu toate reglementările și restricțiile urbanistice (eventualele neconcordanțe sunt expuse, descrise și luate în considerație în raport).

În Raportul de Evaluare s-a presupus că utilizarea terenului intravilan evaluat corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o altă servitute decât cea/cele descrisă/descrise în raport.

Societatea prestatoare și evaluatorul nu răspund pentru existența de vicii ascunse și factori de mediu în măsură să influențeze valoarea de piață (chiria de piață) estimată a terenului intravilan și nu pot garanta asupra stării sale economice și tehnice.

Societatea prestatoare și evaluatorul nu au efectuat nici o investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor toxice, periculoase sau dăunătoare și, ca urmare, nu pot oferi o estimare a potențialului impact asupra rezultatelor evaluării. Pentru scopul prezentei evaluări, s-a presupus că pe cuprinsul (în cadrul) terenului intravilan evaluat nu există nici o substanță toxică, periculoasă sau dăunătoare. Orice identificare ulterioară a unor asemenea substanțe nu este imputabilă societății prestatoare și evaluatorului.



Raportul de Evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al societății prestatoare și evaluatorului, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Raportul de Evaluare este confidențial și destinat doar scopului menționat. Societatea prestatoare și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate dacă Raportul de Evaluare este folosit în alt scop.

Societatea prestatoare, prin expertul său evaluator, nu este obligată să ofere, în continuare, consultanță, sau să depună mărturie în instanță referitor la terenul intravilan evaluat.

Terenul intravilan a fost evaluat pe baza premisei că posesia asupra sa este legală.

Anexele sunt parte integrantă a Raportului de Evaluare.

Valoarea de piață (chiria de piață) estimată a terenului intravilan nu include taxa pe valoarea adăugată.

Valoarea de piață (chiria de piață) estimată a terenului intravilan este valabilă la data întocmirii Raportului de Evaluare și într-un interval de timp limitat (în care nu intervin schimbări semnificative ale elementelor evaluării).

Valoarea de piață (chiria de piață) estimată a terenului intravilan este conformă situației pieței imobiliare la momentul evaluării. Evoluțiile ulterioare imprevizibile ale pieței imobiliare pot conduce la invalidarea valorii estimate. O asemenea situație nu îi este însă imputabilă evaluatorului (în acest sens, evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate).

Valoarea de piață estimată în Raportul de Evaluare se referă la întregul corp de proprietate, iar orice divizare sau distribuire a acestuia pe interese fracționate va conduce la invalidarea valorii estimate.

La momentul evaluării, piața locală a proprietăților imobiliare de natura terenurilor intravilane nu este o piață cu caracteristici competiționale specifice modelului (structurii de piață) competiției perfecte (oferta nu este echilibrată de o cerere solvabilă, astfel încât piața să fie caracterizată printr-o stare de echilibru, exprimată printr-un număr mare de tranzacții și prețuri de tranzacționare relevante).

Evaluatorul a făcut precizări asupra funcționalității pieței imobiliare locale la momentul evaluării (considerând că aceasta nu este o piață perfect funcțională, caracterizată de trăsăturile modelului competițional al competiției perfecte).

#### **1.10. IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE**

Situația juridică a terenului intravilan evaluat a fost analizată doar pe baza documentelor și informațiilor puse la dispoziția evaluatorului de către Primăria Municipiului Vulcan (referitor la acesta, evaluatorul nu a efectuat nici o investigație suplimentară).

Elementele de identificare ale terenului, suprafața acestuia, caracteristicile cadastrale și specificațiile referitoare la drepturile de proprietate sunt conforme Extrasului de Carte Funciară pentru Informare (pus la dispoziția evaluatorului de către Primăria Municipiului Vulcan). Referitor la acestea, evaluatorul nu a efectuat nici o investigație suplimentară.

Evaluatorul nu poate acorda garanții asupra surprinderii și utilizării, în aplicarea metodelor de evaluare, a tuturor aspectelor particulare ale pieței imobiliare locale și regionale. Evaluatorul nu a realizat o cercetare științifică sistematică a pieței imobiliare locale. În limita competențelor și informațiilor disponibile, evaluatorul a procedat la aplicarea metodelor de evaluare selectate.

La aplicarea metodelor de evaluare, previziunile, proiecțiile și estimările au la bază condițiile trecute și curente ale pieței imobiliare locale, caracteristicile curente ale cererii și ofertei imobiliare, cotația valutară la momentul evaluării, tendințele actuale ale pieței imobiliare locale. Toate acestea sunt, în esență, fundamentate pe principiul prudenței.

În Raportul de Evaluare, ca etapă preliminară, a fost estimată valoarea de piață a terenului intravilan. Valoarea de piață este un concept de valoare inclus și definit în Standardele Internaționale de Evaluare și Standardele de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2022).

Pentru estimarea valorii de piață a terenului intravilan a fost aplicată metoda comparației vânzărilor. La aplicarea metodei comparației vânzărilor au fost luate în considerație, ca proprietăți



imobiliare comparabile, terenuri cu categoria de folosință "curți-construcții" (terenuri construibile). În consecință, ipoteza fundamentală acceptată pentru terenul evaluat este aceea de teren liber construibil.

Aplicarea metodei comparației vânzărilor s-a realizat cu luarea în considerație a următoarelor ipoteze principale:

- se oferă pentru închiriere o singură parcelă individuală (terenul nu se parcelează ulterior în loturi mai mici, în scopul închirierii/concesionării/vânzării);

- terenul se oferă la închiriere cu caracteristicile fizice existente la data de referință a evaluării;

- amenajarea terenului în vederea dezvoltării se va realiza ulterior închirierii (de către potențialul locatar).

În vederea estimării valorii de piață, selectarea metodelor de evaluare s-a realizat în concordanță cu starea actuală și statutul juridic legal al proprietății imobiliare evaluate. În consecință, metoda parcelării și dezvoltării, metoda repartizării (alocării), metoda extracției, metoda reziduală și metoda capitalizării rentei funciare nu au fost aplicate (nu au putut fi aplicate).

Chiria de piață a terenului intravilan a fost estimată luând în considerație valoarea de piață a acestuia. Chiria de piață este un concept de valoare inclus și definit în Standardele Internaționale de Evaluare și Standardele de Evaluare a Bunurilor (ANEVAR, ediția 2022).

Chiria de piață a terenului intravilan nu a putut fi estimată în baza unui contract de închiriere existent (la data evaluării, un contract de închiriere nu există).

Chiria de piață a terenului intravilan a fost estimată luând în considerație un contract de închiriere ipotetic. Evaluatorul a considerat relevante următoarele clauze ale acestuia: cheltuielile cu impozitul pe proprietate revin în sarcina locatarului, pe întreaga durată a închirierii; locatarul poate realiza lucrări de întreținere și amenajare a terenului doar cu acceptul locatorului.

Metoda de estimare a chiriei de piață a terenului intravilan are ca rezultat o chirie anuală fixă.

Chiria de piață estimată a terenului intravilan este o chirie anuală. Evaluatorul a transformat-o în chirie lunară luând în considerație un coeficient de neuniformitate egal cu 1. Ipoteza implicită este aceea a unei închirieri pentru o perioadă de cel puțin un an calendaristic.

Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate referitoare la conținutul, prevederile și clauzele unui contract de închiriere viitor, pe care proprietarul terenului intravilan îl va putea încheia cu un anumit locatar.

## 2. REZULTATELE EVALUĂRII

### 2.1. VALOAREA DE PIAȚĂ A TERENULUI

|                                                                     |                                     |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Valoarea estimată                                                   | 6.690 RON (echivalent 37,60 EUR/mp) |
| Valoarea estimată nu include T.V.A.                                 |                                     |
| În Anexa 1 este prezentată aplicarea metodei comparației vânzărilor |                                     |

### 2.2. CHIRIA DE PIAȚĂ A TERENULUI

|                                                                                  |                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Valoarea estimată                                                                | 669,60 RON/an (echivalent 18,60 RON/mp/an) |
| Valoarea estimată nu include T.V.A.                                              |                                            |
| În Anexa 2 este prezentată aplicarea metodologiei de estimare a chiriei de piață |                                            |



### 3. PREZENTAREA DATELOR ȘI A INFORMAȚIILOR

#### 3.1. INFORMAȚII REFERITOARE LA DREPTUL DE PROPRIETATE

|                                             |                                           |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Proprietar                                  | Municipiul Vulcan - Domeniul Public       |
| Dobândirea proprietății imobiliare evaluate | Operațiuni patrimoniale                   |
| Actul de proprietate                        | Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului |
| Dreptul de proprietate                      | Complet                                   |
| Limitări ale dreptului de proprietate       | Nu au fost identificate                   |
| Sarcini grevante                            | Nu au fost identificate                   |

#### 3.2. INFORMAȚII CADASTRALE

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Extras de Carte Funciară              | pentru Informare (nr. cerere 26.585/08.09.2022, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hunedoara, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Petroșani)<br><b>În Anexa 3 este prezentat Extrasul de Carte Funciară pentru Informare</b> |
| Înscrierea în Cartea Funciară         | C.F. nr. 63510 Vulcan, nr. crt. A1, nr. cadastral 63510                                                                                                                                                                                          |
| Suprafața înscrisă în Cartea Funciară | 36 mp                                                                                                                                                                                                                                            |
| Erori de înregistrare a datelor       | În Cartea Funciară nu este notată construcția existentă pe teren                                                                                                                                                                                 |

#### 3.3. INFORMAȚII GENERALE REFERITOARE LA ZONA DE AMPLASARE A TERENULUI

|                                            |                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Categoria zonei de amplasare               | Mediană (zona A, conform Hotărârii nr. 158/2019 a Consiliului Local al Municipiului Vulcan)<br><b>În Anexa 4 este prezentat Planul de amplasare în zonă</b> |
| Caracterul zonei de amplasare              | Mixt: rezidențial (blocuri de locuințe) și comercial                                                                                                        |
| Accesul în zona de amplasare               | Rutier                                                                                                                                                      |
| Străzi de acces în zonă                    | Aleea Pajiștei, Romanilor, Aleea Crizantemelor, Nicolae Titulescu                                                                                           |
| Obiective majore de referință              | Supermarket-ul PENNY<br>Școala generală nr. 4<br>Parcul Avram Iancu                                                                                         |
| Factori poluanți                           | Poluare fonică                                                                                                                                              |
| Ambient                                    | Favorabil                                                                                                                                                   |
| Concluzii referitoare la zona de amplasare | Favorabilă, caracter mixt (rezidențial și comercial), acces rutier, aspect civilizat, poluare fonică, cu obiectiv major de referință Supermarket-ul PENNY   |

#### 3.4. INFORMAȚII REFERITOARE LA DEZVOLTAREA URBANĂ A ZONEI DE AMPLASARE A TERENULUI

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dezvoltarea urbană          | Rețea de transport în comun: la distanță mai mică de 50 m<br>Instituții administrative: la distanță mai mică de 500 m<br>Unități comerciale: la distanță mai mică de 50 m<br>Unități bancare: la distanță mai mică de 500 m<br>Unități de învățământ: la distanță mai mică de 250 m<br>Unități medicale: la distanță mai mică de 500 m<br>Piață agro-alimentară: la distanță mai mică de 500 m |
| Utilități tehnico-edilitare | Rețea de alimentare cu energie electrică: existentă<br>Rețea de alimentare cu apă potabilă: existentă                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



|                                                                  |                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                  | Rețea de canalizare: existentă<br>Rețea de alimentare cu energie termică: inexistentă<br>Rețea de alimentare cu gaze naturale: existentă<br>Rețea de telecomunicații: existentă |
| Concluzii referitoare la dezvoltarea urbană a zonei de amplasare | Acces facil la rețeaua de transport în comun, elemente de referință ale dezvoltării urbane bine reprezentate, utilități tehnico-edilitare incomplete                            |

### 3.5. INFORMAȚII REFERITOARE LA TEREN

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipul terenului                                             | Intravilan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Distribuție parcelară                                       | Nu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Categoria de folosință                                      | Curți-construcții                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Suprafața                                                   | 36 mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ocuparea cu construcții                                     | Construcții existente: da (construcție comercială)<br>Procentul de ocupare a terenului: -<br>Coeficientul de utilizare a terenului: -                                                                                                                                                                                                                                |
| Forma geometrică                                            | Poligonală, relativ favorabilă constructiv, teren relativ ușor de organizat                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Aspectul                                                    | Teren plat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Accesul                                                     | Teren fără front stradal la strada Nicolae Titulescu (în curs de modernizare, îmbrăcăminte covor asfaltic, stare tehnică relativ proastă)                                                                                                                                                                                                                            |
| Echiparea tehnico-edilitară                                 | Rețea de energie electrică: la limita de proprietate<br>Rețea de apă potabilă: la limita de proprietate<br>Rețea de canalizare: la limita de proprietate<br>Rețea de termoficare: la distanță mai mare de 500 m<br>Rețea de gaze naturale: la distanță mai mică de 100 m<br>Rețea de telecomunicații: la distanță mai mică de 100 m                                  |
| Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine         | Favorabil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Calitatea vecinătăților                                     | Bună                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Confortul social-urban                                      | Bun                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Posibilitățile de fundare                                   | Teren normal de fundare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Regimul de înălțime construibil                             | P - P+4E                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Restricții de folosire, conform planului urbanistic general | Construibil, condiționat și cu restricții, în funcție de cauza și gravitatea restricțiilor                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Utilizarea actuală                                          | Teren ocupat cu construcții                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Concluzii referitoare la terenul evaluat                    | Teren cu formă geometrică poligonală, relativ favorabilă constructiv, relativ ușor de organizat, plat, cu acces direct (din zona străzii Nicolae Titulescu), utilități tehnico-edilitare la limita de proprietate sau la distanță mai mică / mare de 100 m / 500 m, calitate bună a vecinătăților, confort social-urban bun, favorabil dezvoltării în scop comercial |

### 3.6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

|                                     |                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Definirea "cele mai bune utilizări" | Utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare |
| Testul permisibilității legale      | Utilizare comercială                                                                                                                                |
| Testul posibilității fizice         | Utilizare comercială                                                                                                                                |
| Testul fezabilității financiare     | Utilizare comercială                                                                                                                                |



|                                                   |                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Testul productivității maxime                     | Utilizare comercială                                                                                                                                              |
| Concluzii referitoare la “cea mai bună utilizare” | Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare evaluate este utilizarea comercială (practic, este singura utilizare permisă legal a acestui tip de proprietate) |

### 3.7. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Definirea pieței imobiliare                                | Locul în care au loc interacțiunile dintre persoanele fizice și/sau juridice care schimbă drepturile de proprietate asupra bunurilor imobiliar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Caracteristicile zonei de amplasare a terenului            | Rezidențiale (blocuri de locuințe)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Caracteristicile localității                               | Rezidențial: locuințe individuale, blocuri cu regimul de înălțime P+4E, P+8E, P+10E (după anul 1989, dezvoltarea rezidențială s-a realizat aproape exclusiv pe segmentul locuințelor individuale; în toată această perioadă nu au fost puse în funcțiune blocuri noi de locuințe, fiind doar reabilite cinci blocuri de locuințe puse în funcțiune anterior anului 1990)<br>Edilitar: rețele de utilități (apă potabilă, canalizare, gaze naturale) în extindere<br>Economic: localitate fără o expansiune economică evidentă, afectată de lipsa locurilor de muncă, pe fondul restructurării activităților economice de natură industrială                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Oferta de proprietăți imobiliare similare                  | Crescătoare până la începutul anului 2009, după care s-a manifestat o tendință de ușoară scădere și relativă stabilizare (numărul de terenuri intravilane oferite la vânzare în Municipiul Vulcan este relativ redus: aproximativ 4-5 oferte de vânzare pot fi găsite pe site-urile de specialitate și în portofoliul agențiilor imobiliare din zonă)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Cererea de proprietăți imobiliare similare                 | Crescătoare până la începutul anului 2009, după care s-a manifestat o tendință semnificativă de scădere (foarte rar pot fi găsite anunțuri referitoare la intenții de cumpărare de terenuri intravilane în Municipiul Vulcan)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Echilibrul pieței                                          | Dezechilibru în favoarea ofertei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Prețurile de ofertă ale proprietăților imobiliare similare | Minim: 30,00 EUR/mp<br>Maxim: 40,00 EUR/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Concluzii referitoare la piața imobiliară locală           | Existența unei cereri crescătoare, în condițiile menținerii neschimbate a ofertei, a indus un trend ascendent al prețurilor, caracteristic pieței imobiliare locale până la sfârșitul anului 2008. În condițiile începerii manifestării efectelor crizei financiare, prețurile au stagnat, acestea rămânând practic neschimbate în prima jumătate a anului 2009. Ulterior, datorită dificultăților de asigurare a finanțărilor necesare realizării tranzacțiilor imobiliare, prețurile au scăzut semnificativ în perioada 2009 - 2011 și relativ ușor (dar continuu) în perioada 2011 - 2014. După anul 2014 s-a manifestat o tendință de creștere a prețurilor. Astfel, la momentul evaluării, valorile proprietăților imobiliare de tipul terenurilor intravilane sunt aproximativ egale cu prețurile maxime consemnate la jumătatea anului 2008. Lichiditatea pieței imobiliare locale este însă foarte scăzută, aceasta putând fi considerată o piață cu activitate redusă. |



## 4. EVALUAREA

### 4.1. DEFINIȚII GENERALE

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Abordare în evaluare                   | În general, o modalitate de estimare a valorii care utilizează una sau mai multe metode specifice de evaluare.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Abordare prin cost                     | O abordare în evaluare fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, provenit fie prin cumpărare, fie prin construire.                                                                                                                                           |
| Abordare prin piață                    | O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut.                                                                                                                                                                                                                             |
| Abordare prin venit                    | O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin conversia fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.                                                                                                                                                                                                                                         |
| Accesorii                              | Bunuri mobile de natura obiectelor, pieselor sau dispozitivelor care constituie elemente secundare atașate proprietății principale, definitiv sau temporar.                                                                                                                                                                                                                              |
| Activ sau active                       | Termenii "activ" sau "active" se referă, de regulă, la elementele care pot face obiectul unei evaluări. Dacă standardul nu specifică altfel, se poate considera că acești termeni înseamnă "activ, grup de active, datorie, grup de datorii sau grup de active și datorii".                                                                                                              |
| Alocarea valorii                       | Procesul prin care valoarea unei proprietăți imobiliare este separată în valoarea construcției și valoarea terenului.                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Argumentare                            | Raționamentul care pornește de la un set de ipoteze declarate și care susține afirmațiile care conduc la formarea concluziei evaluatorului, pe parcursul evaluării.                                                                                                                                                                                                                      |
| Bunuri imobile (conform Codului Civil) | Prin natura lor, sunt terenurile, izvoarele și cursurile de apă, plantațiile prinse în rădăcini, construcțiile și orice altă lucrare fixată în pământ cu caracter permanent, platformele și alte instalații de exploatare a resurselor submarine situate pe platoul continental, precum și tot ceea ce, în mod natural sau artificial, este încorporat în acestea cu caracter permanent. |
| Caracteristici relevante               | Aspecte care pot afecta valoarea sau vandabilitatea unui bun, cum ar fi caracteristicile fizice, economice sau juridice.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Client                                 | 1. Termenul "client" se referă la persoana, persoanele sau entitatea pentru care se efectuează evaluarea.<br>2. O parte care angajează contractual un evaluator, pentru serviciile de evaluare.                                                                                                                                                                                          |
| Competență                             | Deținerea de suficiente cunoștințe, abilități și experiență, necesare efectuării unei anumite misiuni de evaluare.                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Cost                                   | Contraprestația sau cheltuiala necesară pentru a dobândi sau crea un activ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Data evaluării                         | Data la care se aplică concluzia asupra valorii.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Data raportului                        | Data la care se emite Raportul de Evaluare. Raportul de Evaluare va fi parafat cu parafa valabilă la această dată (la această dată, evaluatorul trebuie să dețină autorizație în conformitate cu legislația în vigoare).                                                                                                                                                                 |
| Elemente de comparație                 | Caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale bunului, care determină diferențele dintre prețurile bunurilor comparabile.                                                                                                                                                                                                                                                        |



|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Evaluare              | <p>1. Acțiunea sau procesul de determinare a unei opinii sau concluzii asupra valorii unui activ, pe baza unui tip al valorii exprimat explicit, la o dată specifică, în conformitate cu Standardele de Evaluare (aceasta este definiția din Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2022).</p> <p>2. Procesul de estimare a valorii unui activ sau a unei datorii.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Evaluator             | <p>1. Un "evaluator" este o persoană fizică, un grup de persoane fizice sau o persoană fizică din cadrul unei entități, indiferent dacă are/au statutul de angajat (personal intern) sau de contractor (extern), care posedă calificările, abilitatea și experiența necesare pentru efectuarea unei evaluări în mod obiectiv, nepărtinitor, etic și competent. În anumite jurisdicții, pentru ca o persoană să poată exercita profesia de evaluator, se impune certificarea acesteia.</p> <p>2. O persoană fizică sau juridică ce are calitatea de evaluator autorizat în condițiile Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată prin legea nr. 99/2013, cu modificările ulterioare.</p> |
| Importanță            | Gradul de încredere într-o anumită indicație asupra valorii, în formularea concluziei asupra valorii (de exemplu, atunci când se utilizează o singură metodă de evaluare, acestei metode i se alocă o pondere de 100%).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Inspecție             | O observare, vizită a amplasamentului, trecere, vizionare sau examinare vizuală non-invazivă a unui bun imobil sau bun mobil. O inspecție este efectuată pentru a sprijini procesul de identificare a caracteristicilor relevante ale bunului, într-un serviciu de evaluare. Inspecția realizată de către un evaluator este limitată, de obicei, la aspecte ușor observabile, fără utilizarea unor dispozitive sau efectuarea unor testări speciale. Inspecția realizată de către un evaluator nu reprezintă echivalentul unei inspecții sau a unei expertizări efectuate de către un profesionist (de exemplu, inginer în construcții, arhitect sau inginer cu specializarea autovehicule rutiere).                                          |
| Jurisdicție           | Cadrul juridic și de reglementare în care se efectuează o evaluare. Jurisdicția include, de regulă, legi și reglementări stabilite de către autorități (de exemplu, administrația federală, de stat sau locală) și, în funcție de scopul evaluării, reglementări stabilite de către anumite autorități de reglementare (de exemplu, autorități bancare sau autorități de reglementare a pieței valorilor mobiliare).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Membru titular ANEVAR | Persoană fizică, indiferent de cetățenie, naționalitate, religie, sex sau convingeri politice, care prin pregătirea și experiența sa în domeniul evaluării a dobândit o competență deosebită de înțelegere și de rezolvare a problemelor din domeniul evaluării. Calitatea de membru titular se dovedește cu legitimația și parafa emise de către ANEVAR.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Metodă de evaluare    | În cadrul abordărilor în evaluare, un mod specific de estimare a valorii.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Piață activă          | O piață pentru care se înregistrează suficiente tranzacții, astfel încât să se poată stabili o valoare de piață pentru bunurile specifice acelei piețe.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Preț                  | Suma de bani sau alte contraprestații cerute, oferite sau plătite pentru un activ, și care poate să difere de valoare.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prețul bunurilor comparabile | Prețurile de tranzacționare sau prețurile din ofertele de vânzare ale acestor bunuri.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Proprietate comparabilă      | Proprietatea care a făcut subiectul unei vânzări sau a unei oferte active recente și care are caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate, pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Proprietate imobiliară       | Include următoarele elemente corporale: <ul style="list-style-type: none"> <li>a.) terenul;</li> <li>b.) toate elementele care sunt componente naturale ale acestuia, cum ar fi copacii și mineralele;</li> <li>c.) toate elementele care sunt adăugate terenului de oameni, cum ar fi construcțiile.</li> </ul> În plus, în mod uzual, sunt considerate ca făcând parte din proprietatea imobiliară toate dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele. Proprietatea imobiliară include toate elementele situate în subsol și deasupra solului, în conformitate cu legislația națională în vigoare. |
| Raport de Evaluare           | Un raport care comunică destinatarului o concluzie asupra valorii și elementele relevante asociate acesteia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Reconciliere                 | Procesul de analiză a diferitelor indicații asupra valorii, indicații care reprezintă, de regulă, rezultatele obținute prin metode și/sau abordări diferite. Acest proces nu include calculul mediei valorilor, aceasta nefiind acceptată.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Scopul evaluării             | Motivul pentru care se realizează o evaluare.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Teren în exces               | Terenul care nu este necesar pentru a deservi sau a susține utilizarea existentă. Cea mai bună utilizare a terenului în exces poate fi sau nu aceeași cu cea mai bună utilizare a parcelei construite. Terenul în exces are potențialul de a fi vândut separat și trebuie evaluat ca activ individual.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Teren în surplus             | Terenul care, la momentul evaluării, nu este necesar susținerii utilizării existente, dar care nu poate fi separat de proprietate și vândut ca activ individual. Pentru terenul în surplus nu se poate determina cea mai bună utilizare individuală și ar putea sau nu contribui la valoarea parcelei amenajate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Teren viran                  | Terenul pe care nu au fost făcute amenajări. Terenul în starea sa naturală, înainte de nivelare, de construire, de parcelare sau de instalare a utilităților.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Utilizator desemnat          | 1. Clientul și orice terță parte, așa cum au fost ei identificați de către evaluator, prin nume sau tip, în baza comunicării cu clientul, ca utilizatori ai Raportului de Evaluare.<br>2. Clientul sau orice altă persoană fizică sau juridică căreia i se acordă de către evaluator, în scris, dreptul de a utiliza, în anumite condiții, raportul de evaluare.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Zonare                       | Condițiile permissive și restrictive care decurg din legislația privind utilizarea terenurilor și a construcțiilor, în funcție de încadrarea într-o anumită zonă geografică.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



## 4.2. DEFINIȚII ALE VALORII

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipul valorii          | Ipotezele fundamentale pe care se bazează sau se vor baza valorile raportate (în anumite jurisdicții, tipul (tipurile) valorii este (sunt) cunoscut(e) sub denumirea de standard(e) al(e) valorii).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Valoarea               | Opinia rezultată din procesul de evaluare care este conform cu Standardele de Evaluare. Valoarea reprezintă o estimare fie a celei mai probabile contraprestații monetare în schimbul unui drept asupra unui activ, fie a beneficiilor economice aferente deținerii unui drept asupra unui activ, pe baza unui tip al valorii exprimat în mod explicit.                                                                                                                                                                                     |
| Valoarea contabilă     | Valoarea la care un activ este recunoscut în situațiile financiare ale unei entități, după ce se deduc deprecierea (amortizarea cumulată) și pierderile cumulate prin depreciere.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Valoarea echitabilă    | Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Valoarea impozabilă    | Rezultatul evaluării pentru impozitare, realizată în conformitate cu prevederile GEV 500, respectiv valoarea clădirii la care se aplică cota de impozit.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Valoarea de investiție | Valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, având în vedere o anumită investiție sau anumite scopuri de exploatare.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Valoarea justă         | În conformitate cu I.F.R.S. 13, valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii, într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Valoarea de lichidare  | Suma care ar fi obținută atunci când un activ sau un grup de active se vinde în mod individual. Valoarea de lichidare ar trebui să ia în considerație costurile necesare pentru aducerea activelor în stare de vandabilitate, precum și costurile generate de cedarea lor. Valoarea de lichidare se poate determina în două premise de evaluare diferite: vânzarea ordonată (în urma unei activități adecvate de marketing), respectiv vânzarea forțată (cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing).                           |
| Valoarea de piață      | Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) 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 sinergiei     | Rezultatul creat în urma combinării a două sau mai multe active sau drepturi, atunci când valoarea rezultată în urma combinării este mai mare decât suma valorilor individuale. Dacă sinergiile se obțin numai de către un anumit cumpărător, atunci valoarea sinergiei este diferită de valoarea de piață (deoarece valoarea sinergiei reflectă caracteristicile speciale ale unui activ, care au o valoare numai pentru un anumit cumpărător). Valoarea care depășește suma valorilor individuale este denumită și "valoare de comasare". |

## 4.3. VALOAREA DE PIAȚĂ

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Definiția valorii de piață trebuie aplicată în conformitate cu următorul cadru conceptual:</p> <p>- "suma estimată" se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață.</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiuni speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibile doar unui proprietar sau cumpărător specific;

- "un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)" se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării;

- "la data evaluării" cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date;

- "între un cumpărător hotărât" se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. Acest cumpărător este unul care acționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut de piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează "piața";

- "și un vânzător hotărât" nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;

- "într-o tranzacție nepărtinitoare" se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chirieș, care ar putea face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent;

- "după un marketing adecvat" înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi aceea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

- „în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării;

- "și fără constrângere" stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.



Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși vânzători și cumpărători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care activul se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, schimbat din punct de vedere teoretic, se schimbă în mod normal.

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 potențialul și care este posibilă fizic, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

#### 4.4. CHIRIA DE PIAȚĂ

Chiria de piață reprezintă suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. În astfel de cazuri, se impune luarea în considerație a chiriei contractuale sau, dacă chiria contractuală diferă de chiria de piață, a chiriei de piață.

Comentariile legate de definiția valorii de piață, prezentate în paragraful anterior, pot fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definiției chiriei de piață. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. "Clauzele de închiriere corespunzătoare" sunt acelea care ar fi, de regulă, convenite pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață. Estimarea chiriei de piață trebuie să fie efectuată numai în corelare cu clauzele principale de închiriere presupuse de către evaluator.

Chiria contractuală este chiria plătită conform clauzelor unui contract efectiv de închiriere. Chiria contractuală poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese, pentru a putea stabili beneficiile totale care îi revin locatorului, precum și obligațiile locatarului.

În anumite împrejurări, chiria de piață este posibil să trebuiască a fi estimată pe baza clauzelor unui contract de închiriere existent (de exemplu, în scopul determinării chiriei, acolo unde există astfel de condiții și ele nu trebuie presupuse ca făcând parte dintr-un contract de închiriere ipotetic).

La calculul chiriei de piață, evaluatorul trebuie să ia în considerație următoarele:

- în ceea ce privește chiria de piață aferentă unui contract de închiriere, termenii și clauzele de închiriere stipulați(te) în acel contract sunt considerați(te) a fi adecvați(te), cu condiția să nu fie ilegali(le) sau contrari(re) cadrului general de reglementare;

- în ceea ce privește chiria de piață care nu este stipulată într-un contract de închiriere, termenii și clauzele presupuși(se) sunt cei/cele aferenți(te) unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață.

#### 4.5. METODE DE EVALUARE

##### Metoda comparației vânzărilor

Premisa majoră a acestei metode de evaluare este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de vânzare (prețurile de ofertă) ale altor proprietăți imobiliare comparabile.

Etapale parcurse în aplicarea acestei metode de evaluare sunt:



- studiul pieței, în scopul obținerii informațiilor legate de tranzacții cu proprietăți imobiliare similare (din punct de vedere constructiv, al localizării și datei vânzării);
- confirmarea veridicității informațiilor obținute și a obiectivității tranzacțiilor;
- selectarea unor unități de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative la nivelul fiecăreia dintre acestea;
- compararea, pe baza unităților de comparație stabilite, a proprietății imobiliare evaluate cu celelalte proprietăți imobiliare reținute în scop de analiză;
- analiza rezultatelor și selectarea unei valori (sau game de valori).

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și deosebirile între proprietăți și frecvența tranzacțiilor, care influențează valoarea. Elementele de comparație avute în vedere în analiza comparativă se referă la: dreptul de proprietate transmis, condiții de finanțare, condiții de vânzare, cheltuieli necesare imediat după vânzare, condiții de piață, restricții legale, amplasament zonal, suprafață, caracteristici fizice, echipare tehnico-edilărită, vecinătăți, acces, componente non-imobiliare.

### **Metoda de estimare a chiriei de piață**

Metoda de estimare ia în considerație închirierea proprietății imobiliare (ca alternativă de utilizare) și se bazează pe relația transformată a testului de capitalizare

$$C_p = V_p \cdot r$$

unde:

$C_p$  - chiria de piață a proprietății imobiliare, RON/an;

$V_p$  - valoarea de piață a proprietății imobiliare, RON (estimată prin utilizarea metodei comparației vânzărilor);

$r$  - rata de capitalizare (cu sens de rată de oportunitate sau rată de revenire minim acceptată de către un investitor rațional). Rata de capitalizare se determină ca invers al perioadei de recuperare a investiției reprezentate de cumpărarea proprietății imobiliare.

## **5. CONCLUZII. RECONCILIAREA REZULTATELOR EVALUĂRII. OPINIA EVALUATORULUI**

Pentru evaluarea terenului intravilan a fost aplicată metoda comparației vânzărilor.

Metoda comparației vânzărilor reușește să introducă în ecuația valorii prețurile de ofertă ale unor proprietăți imobiliare similare (din perspectiva criteriilor de comparabilitate). Chiar dacă piața proprietăților imobiliare de natura terenurilor intravilane nu este o piață perfect funcțională la momentul evaluării, rezultatul produs de metoda comparației vânzărilor reușește să exprime valoarea terenului intravilan evaluat în situația de considerare a acestuia ca activ "integrat în sistem" (sistemul fiind zona Văii Jiului, cu caracteristicile sale economice și sociale).

Ca urmare a analizelor efectuate și rezultatelor obținute, în opinia evaluatorului, proprietatea imobiliară reprezentată de terenul intravilan situat în județul Hunedoara, Municipiul Vulcan, strada Nicolae Titulescu, fără număr (zona blocului 25) (în suprafață de 36 mp, categoria de folosință "curți-construcții"), are o valoare de piață estimată de 6.690 RON (echivalent 37,60 EUR/mp).

Evaluatorul și-a însușit rezultatul obținut prin aplicarea metodei comparației vânzărilor.

**Valoarea de piață estimată nu include T.V.A.**

Pentru estimarea chiriei de piață a terenului intravilan a fost luată în considerație valoarea de piață a acestuia, precum și rata de capitalizare caracteristică segmentului specific de piață imobiliare.

**Ca urmare a analizelor efectuate și rezultatelor obținute, în opinia evaluatorului, proprietatea imobiliară reprezentată de terenul intravilan situat în județul Hunedoara, Municipiul Vulcan, strada Nicolae Titulescu, fără număr (zona blocului 25) (în suprafață de 36 mp, categoria de folosință "curți-construcții"), are o chirie de piață estimată de 669,60 RON/an (echivalent 18,60 RON/mp/an).**

**Chiria de piață estimată nu include T.V.A.**

**Evaluator autorizat, expert evaluator proprietăți imobiliare  
Ing. Mangu Sorin-Iuliu**





## **ANEXE**

Anexa 1: Evaluarea terenului: aplicarea metodei comparației vânzărilor

Anexa 2: Estimarea chiriei de piață a terenului

Anexa 3: Extras de Carte Funciară pentru Informare

Anexa 4: Plan de amplasare în zonă

Anexa 5: Fotografii care prezintă terenul

# Anexa 1

## Evaluarea terenului: aplicarea metodei comparației vânzărilor

Tabelul 1.1  
Estimarea valorii de piață: metoda comparației vânzărilor

| Specificații                               | Proprietatea evaluată | Comparabilă A     | Comparabilă B     | Comparabilă C     |
|--------------------------------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Preț de vânzare - ofertă (EUR/mp)          |                       | 22,00             | 25,00             | 25,00             |
| Corecție preț de vânzare                   |                       | 25%               | 20%               | 20%               |
| Preț de vânzare corectat (EUR (/mp)        |                       | 16,50             | 20,00             | 20,00             |
| Dreptul de proprietate transmis            | Deplin                | deplin            | deplin            | deplin            |
| Corecție                                   |                       | 0                 | 0                 | 0                 |
| Preț corectat                              |                       | 16,50             | 20,00             | 20,00             |
| Condiții de finanțare                      | Numerar               | numerar           | numerar           | numerar           |
| Corecție                                   |                       | 0                 | 0                 | 0                 |
| Preț corectat                              |                       | 16,50             | 20,00             | 20,00             |
| Condiții de vânzare                        | Independent           | independent       | independent       | independent       |
| Corecție                                   |                       | 0                 | 0                 | 0                 |
| Preț corectat                              |                       | 16,50             | 20,00             | 20,00             |
| Cheltuieli necesare imediat după cumpărare | Conform descrierii    | nu                | nu                | nu                |
| Corecție                                   |                       | 0                 | 0                 | 0                 |
| Preț corectat                              |                       | 16,50             | 20,00             | 20,00             |
| Condiții de piață                          | 13.04.2023            | similare          | similare          | similare          |
| Corecție                                   |                       | 0                 | 0                 | 0                 |
| Preț corectat                              |                       | 16,50             | 20,00             | 20,00             |
| Restricții legale                          | Conform P.U.G.        | similare          | similare          | similare          |
| Corecție                                   |                       | 0                 | 0                 | 0                 |
| Preț corectat                              |                       | 16,50             | 20,00             | 20,00             |
| Localizare (amplasament zonal)             | Conform descrierii    | inferioară (+25%) | inferioară (+10%) | inferioară (+30%) |
| Corecție                                   |                       | +4,13             | +2,00             | +6,00             |
| Preț corectat                              |                       | 20,63             | 22,00             | 26,00             |
| Suprafață                                  | 36 mp                 | 1.500 mp (+25%)   | 5.111 mp (+35%)   | 1.000 mp (+20%)   |
| Corecție                                   |                       | +5,16             | +7,70             | +5,20             |
| Preț corectat                              |                       | 25,79             | 29,70             | 31,20             |
| Caracteristici fizice                      | Conform descrierii    | similare          | similare          | similare          |
| Corecție                                   |                       | 0                 | 0                 | 0                 |
| Preț corectat                              |                       | 25,79             | 29,70             | 31,20             |
| Echipare tehnico-edilitară                 | Conform descrierii    | inferioară (+25%) | inferioară (+15%) | inferioară (+15%) |
| Corecție                                   |                       | +6,45             | +4,46             | +4,68             |
| Preț corectat                              |                       | 32,24             | 34,16             | 35,88             |
| Vecinătăți                                 | Conform descrierii    | inferioare (+15%) | inferioare (+10%) | inferioare (+10%) |
| Corecție                                   |                       | +4,84             | +3,42             | +3,59             |
| Preț corectat                              |                       | 37,08             | 37,58             | 39,47             |
| Acces                                      | Conform descrierii    | direct            | direct            | direct            |
| Corecție                                   |                       | 0                 | 0                 | 0                 |
| Preț corectat                              |                       | 37,08             | 37,58             | 39,47             |
| Componente non-imobiliare                  | Conform descrierii    | nu                | nu                | da (-5%)          |
| Corecție                                   |                       | 0                 | 0                 | -1,97             |
| Preț corectat                              |                       | 37,08             | 37,58             | 37,50             |
| Corecție totală brută                      |                       | +15,08            | +12,58            | -12,50            |
| Procent din prețul de vânzare (%)          |                       | +68,55%           | +50,32%           | -50,00%           |
| Număr de corecții                          |                       | 4                 | 4                 | 5                 |
| Valoare estimată, EUR/mp                   |                       | -                 | 37,60             | -                 |
| Valoare estimată, RON                      |                       | -                 | 6.690             | -                 |



Tabelul 1.2  
Proprietăți imobiliare comparabile

| Criteriul de comparație                    | Comparabilă A<br>(www.storia.ro; număr anunț: 7409821)              | Comparabilă B<br>(www.olx.ro, număr anunț: 227811545)                           | Comparabilă C<br>(www.olx.ro, număr anunț: 233527571)                           |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Dreptul de proprietate transmis            | Deplin                                                              | Deplin                                                                          | Deplin                                                                          |
| Condiții de finanțare                      | Numerar                                                             | Numerar                                                                         | Numerar                                                                         |
| Condiții de vânzare                        | Independent                                                         | Independent                                                                     | Independent                                                                     |
| Cheltuieli necesare imediat după cumpărare | Nu                                                                  | Nu                                                                              | Nu                                                                              |
| Condiții de piață                          | Ofertă curentă                                                      | Ofertă curentă                                                                  | Ofertă curentă                                                                  |
| Restricții legale                          | Conform P.U.G.                                                      | Conform P.U.G.                                                                  | Conform P.U.G.                                                                  |
| Localizare                                 | Zona străzii Decebal                                                | Zona DN 66A (intrare în Vulcan, dinspre Petroșani)                              | Zona DN 66A (intrare în Vulcan, dinspre Paroșeni)                               |
| Suprafață                                  | 1.500 mp                                                            | 5.111 mp                                                                        | 1.000 mp                                                                        |
| Caracteristici fizice                      | Teren plat și în pantă                                              | Teren plat                                                                      | Teren plat                                                                      |
| Echipare tehnico-edilitară                 | Rețele de energie electrică, apă potabilă, la limita de proprietate | Rețele de energie electrică, apă potabilă, canalizare, la limita de proprietate | Rețele de energie electrică, apă potabilă, canalizare, la limita de proprietate |
| Vecinătăți                                 | Favorabile                                                          | Favorabile                                                                      | Favorabile                                                                      |
| Acces                                      | Direct                                                              | Direct                                                                          | Direct                                                                          |
| Componente non-imobiliare                  | Nu există                                                           | Nu există                                                                       | Există (proiect construcție rezidențială și autorizație de construire)          |

Tabelul 1.3  
Corectarea prețurilor de ofertă ale proprietăților imobiliare comparabile

| Specificații                      | Comparabilă A | Comparabilă B | Comparabilă C |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Preț de vânzare - ofertă (EUR/mp) | 22,00         | 25,00         | 25,00         |
| Corecție preț de vânzare          | 25%           | 20%           | 20%           |
| Preț de vânzare corectat - EUR/mp | 16,50         | 20,00         | 20,00         |

Observație: corecțiile prețurilor de vânzare sunt conforme cu tendințele observate pe piața imobiliară locală, marjele de negociere și durata de expunere la vânzare a proprietăților imobiliare comparabile

Tabelul 1.4  
Explicarea corecțiilor

| Criteriul de comparație                    | Explicații                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dreptul de proprietate transmis            | Nu s-au aplicat corecții deoarece nu există diferențe între drepturile de proprietate transmise pentru proprietatea imobiliară evaluată și proprietățile imobiliare evaluate.                                                                         |
| Condiții de finanțare                      | Nu s-au aplicat corecții, pentru fiecare dintre proprietățile imobiliare comparabile considerându-se că în cazul unei tranzacții plata s-ar face integral în numerar.                                                                                 |
| Condiții de vânzare                        | Nu s-au aplicat corecții, pentru fiecare dintre proprietățile imobiliare comparabile considerându-se că nu există condiții speciale de vânzare.                                                                                                       |
| Cheltuieli necesare imediat după cumpărare | Nu s-au aplicat corecții, având în vedere situația curentă a proprietății imobiliare evaluate și cea a proprietăților imobiliare comparabile.                                                                                                         |
| Condiții de piață                          | Nu s-au aplicat corecții, ofertele de proprietăți imobiliare comparabile fiind corespunzătoare condițiilor curente ale pieței.                                                                                                                        |
| Restricții legale                          | Nu s-au aplicat corecții, atât pentru proprietatea imobiliară evaluată, cât și pentru fiecare dintre proprietățile imobiliare comparabile, restricțiile legale fiind corespunzătoare Planului Urbanistic General.                                     |
| Localizare (amplasament zonal)             | Corecțiile aplicate (+/- 10 - 30%) sunt conforme diferențelor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a amplasării proprietății imobiliare evaluate și a proprietăților imobiliare comparabile în zone diferite ale Municipiului Vulcan. |

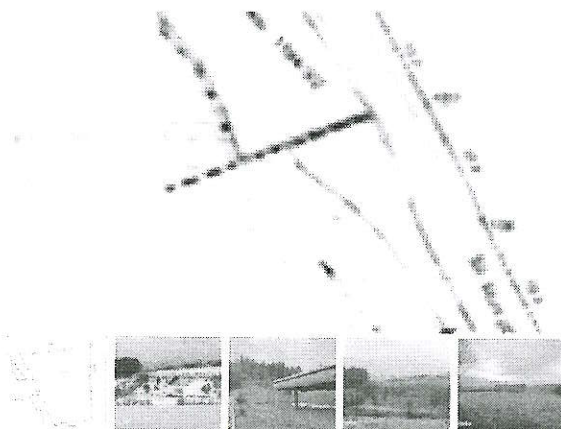
|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Suprafață                  | Corecțiile aplicate (+/- 20 - 35%) sunt conforme diferențelor de cotații de valoare și posibilităților de vânzare, în raport cu suprafața totală, într-o perioadă de timp rezonabilă, raportate la utilizarea viitoare posibilă și probabilă a proprietății imobiliare evaluate și a proprietăților imobiliare comparabile. |
| Caracteristici fizice      | Nu s-au aplicat corecții deoarece nu există diferențe între caracteristicile fizice ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.                                                                                                                                                 |
| Echipare tehnico-edilitară | Corecțiile aplicate (+/- 15 - 25%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între echiparea tehnico-edilitară a proprietății imobiliare evaluate și cea a proprietăților imobiliare comparabile.                                                                       |
| Vecinătăți                 | Corecțiile aplicate (+/- 10 - 15%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între vecinătățile proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.                                                                                     |
| Acces                      | Nu s-au aplicat corecții deoarece nu există diferențe între posibilitățile de acces ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.                                                                                                                                                 |
| Componente non-imobiliare  | Corecțiile aplicate (+/- 0 - 5%) sunt conforme variațiilor de cotații de valoare recunoscute de piață ca urmare a diferențelor între componentele non-imobiliare ale proprietății imobiliare evaluate și cele ale proprietăților imobiliare comparabile.                                                                    |



Для України

[← Înapoi la listă](#)

Teren de Vanzare &gt; Hunedoara &gt; Vulcan &gt; Vulcan - Teren intravilan - parcele 1500 m

Adresa  
Hunedoara (judet) - Vulcan  
Vulcan - Teren intravilan - parcele 1500 m**Vulcan - Teren intravilan - parcele 1500 mp/2000 mp - toate utilitatil**

Hunedoara (judet), Vulcan, Hunedoara (judet)

**33 000 €**22 €/m<sup>2</sup>[Propune un pret](#)

Rata estimata: 971 RON /luna  
Avans: 24.503 RON (15%)  
Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)**Vizionare la distanță**

Vizionare la distanță

**Prezentare generală**

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Suprafață             | 1.500 m <sup>2</sup> |
| Tip teren             | Cere informații      |
| Împrejurimi           | urban                |
| Dimensiuni            | Cere informații      |
| Vizionare la distanță | da                   |
| Tip vânzător          | agenție              |

**Descriere**

Vulcan este un municipiu în județul Hunedoara, Transilvania, România, format din localitățile componente Dealu Babii, Jiu-Paroșeni și Vulcan (reședința). Are o populație de 22.906 locuitori;

Localitatea Vulcan este situată la poalele Munților Vâlcan și este traversată de drumul național DN 66A, care face legătura între Vulcan și Valea de Brazi;

Orașul se află la o distanță de circa 12 km de municipiul Petroșani și de circa 110 km de municipiul Deva (reședința județului Hunedoara);

În apropiere, pe drumul dintre orașul Vulcan și pas se găsește Stațiunea Pasul Vâlcan, cu facilități reprezentate de teleschiuri, un babyschi, trei pârtii de schi și o telegondolă care ajunge până la marginea orașului;

Exista proiect in derulare care prevede unirea statiunii montane Pasul Vulcan cu cea din Straja (Lupeni);

IM Imobiliare propune spre vanzare parcele de teren intravilan la poalele Muntii Vulcan, cu suprafate de 1500 mp si 2000 mp, in imediata apropiere (5 minute) a telegondolei care realizeaza legatura dintre orasul Vulcan cu Pasul Vulcan;

La limita terenului, exista infrastructura si toate utilitatile necesare demararii constructiei: drum, apa, curent, gaz, canalizare;

Prin certificat urbanism, se pot autoriza constructii P+P+1 si sistem de lotizare, izolate, cuplate, insiruite, duplex, pentru care se recomanda, dupa caz, elaborarea PUZ, PUD.

Se pot autoriza construirea de locuinte (inclusiv categoria vilelor sau caselor de vacanta)

Se pot autoriza locuinte individuale/colective, recomandabil min. p+1:2 (cu parter liber, avand alta destinatie decat locuire, dar compatibila acesteia)

Front stradal: minim 12 m

Pretul afisat reprezinta pretul pentru suprafata minima oferita spre vanzare (1500 mp)

Pretul pe m<sup>2</sup>: 22 EURO, negociabil

Pentru informatii:

IM Imobiliare

0720.023.592

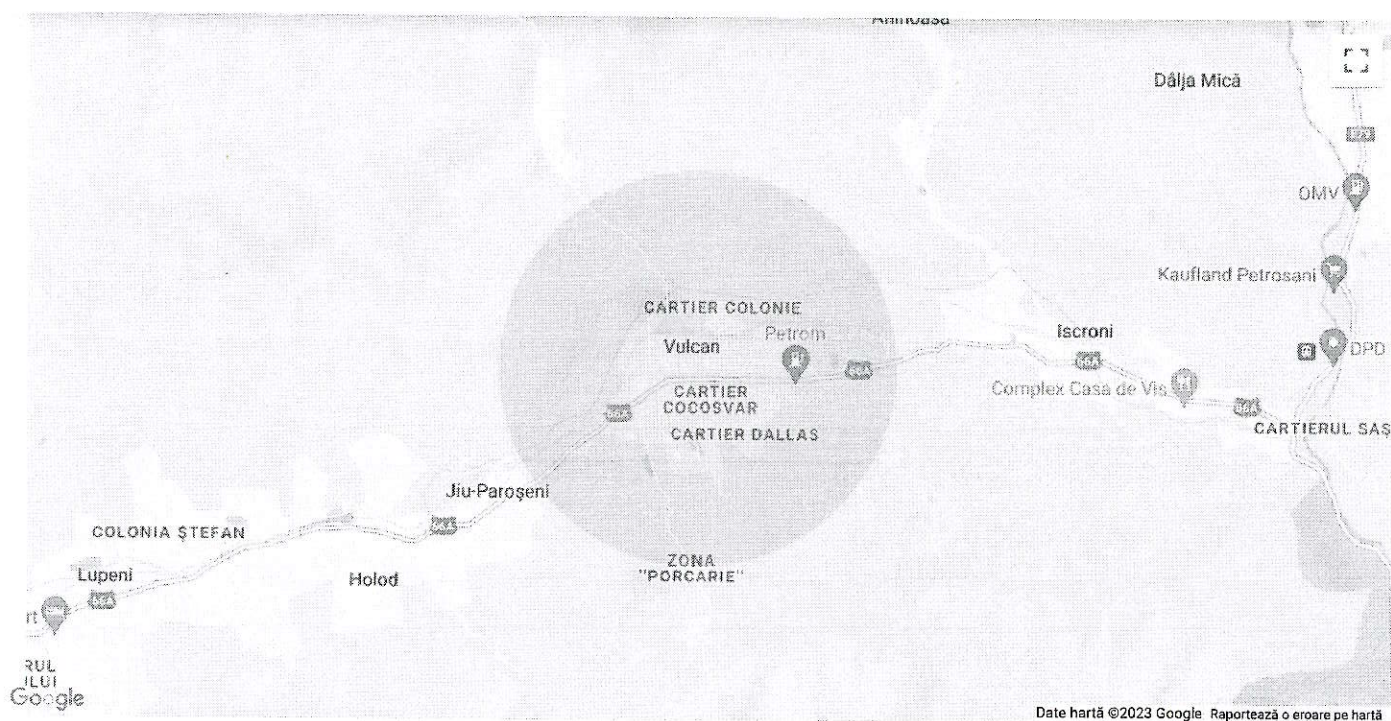
Mai putin

## Particularitati

|             |                                                                                                  |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gard        | da                                                                                               |
| Facilitati  | frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, electricitate, canalizare, apa curenta |
| Tip acces   | asfaltat                                                                                         |
| Imprejurimi | fără informații                                                                                  |

## Harta

Vanzatorul nu a specificat adresa exacta, dar proprietatea se afla in zona evidentiata pe harta.



Mai multe anunțuri de la IM Imobiliare



[Mesaje\(/myaccount/answers/\)](#)[\[/d/anunturi-salvate/search/\]](#)Contul  
tău[\[url\]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fvand-teren-intravilan-la-intrare-in-vulcan-5111-mp-parcelabil-IDfpSbL.html%3F&ref\[0\]\[action\]=redirector&ref\[0\]\[method\]=index](https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fd%2Foferta%2Fvand-teren-intravilan-la-intrare-in-vulcan-5111-mp-parcelabil-IDfpSbL.html%3F&ref[0][action]=redirector&ref[0][method]=index)

Q Ce anume cauți?

Toată țara

Căutare Q

&lt; Înapoi

[Pagina principală \(/\)](#) / [Imobiliare \(/imobiliare/\)](#) / [Terenuri \(/imobiliare/terenuri/\)](#) / [Terenuri - Hunedoara \(/imobiliare/terenuri/hunedoara-judet/\)](#) / [Terenuri - Vulcan \(/imobiliare/terenuri/vulcan\\_96889/\)](#)

FE

PRIVAT ⓘ



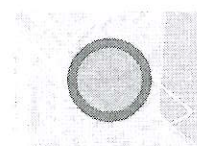
Remus

Pe OLX din octombrie 2011

Activ ieri la 18:15

[\[/oferte/user/14xC/\]](#)072 366 6196  
(tel:0723666196)Trimite  
mesajMai multe anunțuri ale acestui vânzător >  
[\[/oferte/user/14xC/\]](#)

LOCALIZARE

Vulcan,  
Hunedoara

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un  
vânzător privat.

Arată mai multe ▾

Postat 10 aprilie 2023

Vand teren intravilan la intrare in Vulcan , 5111 mp , parcelabil.

**25 €** Prețul e negociabil

RATA DE LA: 1 LEI

PROMOVEAZĂ [\[/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=227811545&BS=ADPAGE\\_PROMOTE\]](#)[\[/PURCHASE/REFRESH/PRO](#)  
c REACTUALIZEAZĂAD-ID=227811545&PRODUC  
ID=PUSHUP&BS=ADPAGE\_P

Publicitate

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 5 111 m²

[\[https://www.olx.ro/cont/?ref0lloparams\]](https://www.olx.ro/cont/?ref0lloparams)

(P) [Vand teren intravilan la intrare in Vulcan](#)[\[d/anunturi-salvate/search/\]](#)

Contul tău

[\[url\]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Foferta%2Fvand-teren-intravilan-la-intrare-in-vulcan-5111-mp-parcelabil-IDfpSbL.html%3Fref\[0\]\[action\]=redirector&ref\[0\]\[method\]=index](https://www.olx.ro/2Foferta%2Fvand-teren-intravilan-la-intrare-in-vulcan-5111-mp-parcelabil-IDfpSbL.html%3Fref[0][action]=redirector&ref[0][method]=index)

PUBLICITATE

**KIWI k FINANCE™**  
Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT

104 Lei

VO

PUBLICITATE

## DESCRIERE

Suprafata teren 5111 mp.

Pret pentru tot terenul 25 euro /mp .

Se pot vinde si parcele de minim 1000 mp la pretul de 38 euro/mp.

70 metri front stradal la DN66A.

ID: 227811545

Vizualizări: 4800

Raportează

**KIWI k FINANCE™**  
Expert de ajutor în credite

AM NI

VOI RI

0

Ra

## CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Remus

Pe OLX din octombrie 2011

Activ ieri la 18:15

[\[oferte/user/14xC/\]](#)

Trimite mesaj



072 366 6196 (tel:0723666196)

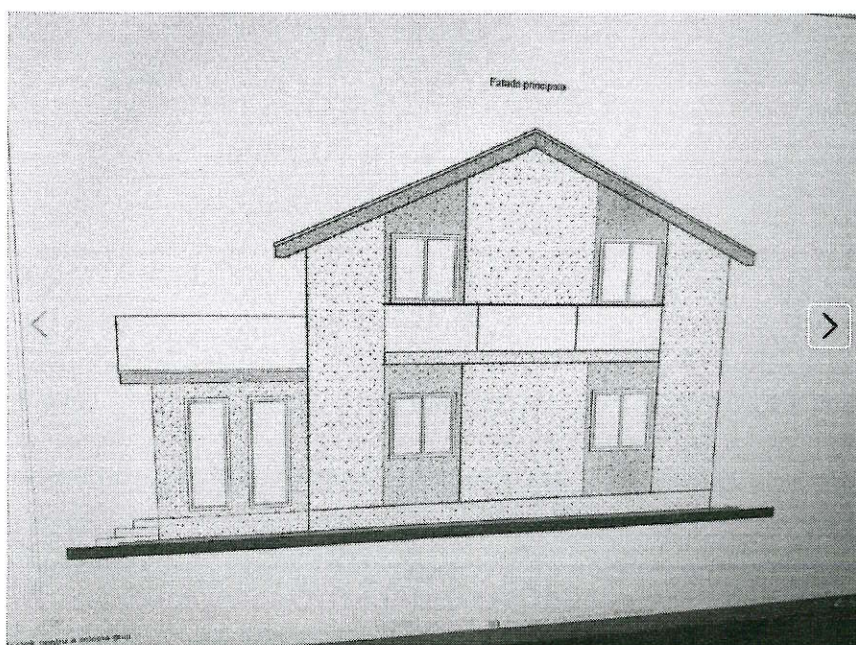
## Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

[Vezi tot \(\[oferte/user/14xC/\]\)](#)Vand Renault Master 3 ,  
cumparata din Romania

41 263 lei

Petrosani  
13 aprilie 2023[\[d/oferta/vand-renault-master-3-cumparata-din-romania-](#)[\[https://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]\[params\]](https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params])<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-la-intrare-in-vulcan-5111-mp-parcelabil-IDfpSbL.html?>



[\[https://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]\[params\]](https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params])[Contul\[url\]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2F%2Fd%2Foferta%2Fteren-si-proiect-de-casa-IDfNRbJ.html%3F&ref\[0\]\[action\]=redirector&ref\[0\]\[method\]=index](https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params]&Contul[url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2F%2Fd%2Foferta%2Fteren-si-proiect-de-casa-IDfNRbJ.html%3F&ref[0][action]=redirector&ref[0][method]=index)[Mesaje\[/myaccount/answers/\]](#)[\[d/anunturi-salvate/search/\]](#)[Publicitate](#)[Ce anume cauți?](#)[Toată țara](#)[Căutare](#)[Înapoi](#)[Pagina principală](#) [\[/\]](#) [/ Imobiliare](#) [\[/imobiliare/\]](#) [/ Terenuri](#) [\[/imobiliare/terenuri/\]](#) [/ Terenuri - Hunedoara](#) [\[/imobiliare/terenuri/hunedoara-judet/\]](#) [/ Terenuri - Vulcan](#) [\[/imobiliare/terenuri/vulcan\\_96889/\]](#)

PRIVAT ⓘ



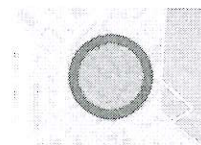
Cristian

Pe OLX din **septembrie 2016**

Activ pe 07 aprilie 2023

[\[/oferte/user/1gVJQ/\]](#)[0730 772 999](#)  
[\[tel:0730772999\]](#)[Trimite mesaj](#)[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)  
[\[/oferte/user/1gVJQ/\]](#)

LOCALIZARE

**Vulcan,**  
Hunedoara

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

[Arată mai multe](#)

Postat 21 martie 2023

**Teren si proiect de Casă**  
**25 000 €** [VREI UN CREDIT IPOTECAR?](#)[PROMOVEAZĂ](#) [\[/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=233527571&BS=ADPAGE\\_PROMOTE\]](#)[REACTUALIZEAZĂ](#) [\[/PURCHASE/REFRESH/PRO ID=233527571&PRODUC ID=PUSHUP&BS=ADPAGE\\_P](#)

Publicitate

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 000 m<sup>2</sup>

Mesajel/myaccount/answers/}

[d/anunturi-  
salvate/search/]

[https://www.olx.ro/cont/?ref=0][params]

Contul[uri]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2F%2Foferta%2Fteren-  
tău si-proiect-de-casa-IDfNRbJ.html%3F&ref=0]  
[action]=redirec&ref=0[method]=index]

(L)

(P) VidaXL: Mobila perfecta pentru st...

## DESCRIERE

Teren la iesirea din Vulcan (Jud Hunedoara) catre Paroseni cu suprafata de 1000 mp, curent electric 380 v, proiect de casa cu parter si mansarda si autorizatie de constructie valabila pana in anul 2025. Casa e formata din:

- living
  - bucatarie
  - baie la parter
  - un dormitor matrimonial cu baie proprie
  - 2 dormitoare
  - o baie la etaj.
- Telefon:07\*\*\*\*\*99

ID: 233527571

Vizualizări: 1973

Raportează

PUBLICITATE

**KIWI K FINANCE**™  
Expert de ajutor în credite

PUBLICITATE

AM NI

VOI RE

68

Ra

## CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Cristian

Pe OLX din septembrie 2016

Activ pe 07 aprilie 2023

[oferte/user/1gVJQ/]

Trimite mesaj



0730 772 999 (tel:0730772999)

## Anunțuri similare



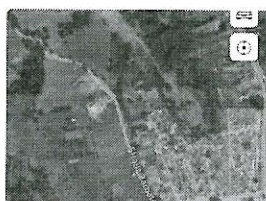
Teren intravilan

15 €

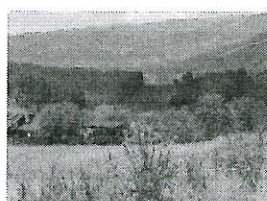
Lupeni  
18 martie 2023

Teren intravilan

35 €

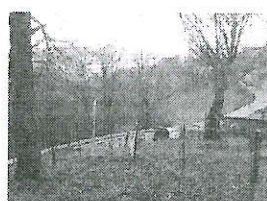
Petrosani  
17 martie 20232000m2 Teren  
intravilan

45 000 €

Lupeni  
Reactualizat la 12 aprilie 2023

Vând teren lângă Rusu

45 €

Petrosani  
24 martie 2023Teren Parang, zona  
Rusu, racordat la...

19 000 €

Petrosani  
22 martie 2023



## Anexa 2

### Estimarea chiriei de piață a terenului

Tabelul 2.1  
Determinarea ratei de capitalizare

| Specificații                                                                | Valori   |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------|
| Perioada maximă de recuperare a valorii de piață a terenului                | 25 ani * |
| Perioada de recuperare a valorii de piață a terenului luată în considerație | 10 ani   |
| Rata de capitalizare                                                        | 10,00%   |
| Rata de capitalizare estimată                                               | 10,00%   |

\* conform prevederilor din Legea nr. 50/29.07.1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu modificările și completările ulterioare

Tabelul 2.2  
Estimarea chiriei de piață a terenului

| Specificații                            | Valori                 |
|-----------------------------------------|------------------------|
| Valoarea de piață estimată              | 6.690 RON              |
| Rata de capitalizare estimată           | 10,00%                 |
| Chiria de piață totală anuală estimată  | 669 RON                |
| Suprafața terenului                     | 36 mp                  |
| Chiria de piață unitară anuală estimată | 18,58 RON/mp           |
| <b>Chiria de piață unitară estimată</b> | <b>18,60 RON/mp/an</b> |
| <b>Chiria de piață totală estimată</b>  | <b>669,60 RON/an</b>   |

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 63510 Vulcan

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| Nr. cerere                     | 26585 |
| Ziua                           | 08    |
| Luna                           | 09    |
| Anul                           | 2022  |
| Cod verificare<br>100118873725 |       |



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

Adresa: Loc. Vulcan, Str Nicolae Titulescu, Jud. Hunedoara

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 63510                        | 36              | Teren neimprejmuit;    |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale       |                                                                                                                                                            | Referințe |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>26585 / 08/09/2022</b>                                                   |                                                                                                                                                            |           |
| Act Administrativ nr. Adresa 40790, din 07/09/2022 emis de Primaria Vulcan; |                                                                                                                                                            |           |
| B1                                                                          | se înființează cartea funciară nr. 63510 Vulcan, imobil care se identifică cu imobilul înscris în CF 1475 Vulcan, nr. top. 1151/1/52/5a/1/3/b/b/1/b/2/4/14 | A1        |
| B2                                                                          | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1<br>1) MUNICIPIUL VULCAN DOMENIU PUBLIC, CIF:4375267                                 | A1        |

**C. Partea III. SARCINI .**

| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                            |           |



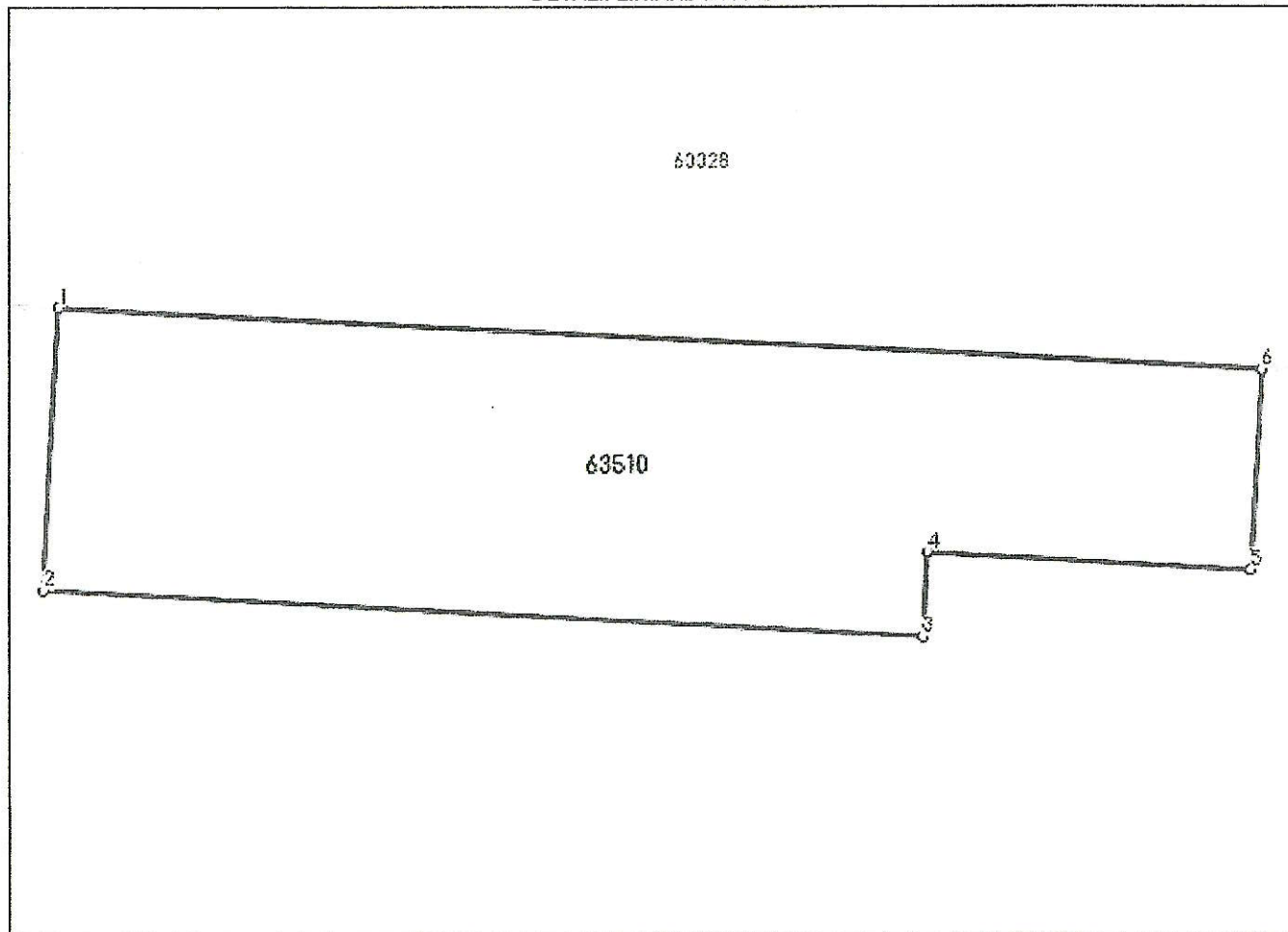
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 63510        | 36              |                        |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curti constructii   | DA          | 36             | -     | -       | -        |                        |

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment<br>(m) |
|---------------|---------------|------------------------|
| 1             | 2             | 3.017                  |
| 2             | 3             | 9.4                    |
| 3             | 4             | 0.9                    |
| 4             | 5             | 3.45                   |
| 5             | 6             | 2.138                  |
| 6             | 1             | 12.85                  |

- \*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

15-09-2022

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,

ANAMARIA - GRAȚIELA VODA

Anamaria Gratiela

Voda

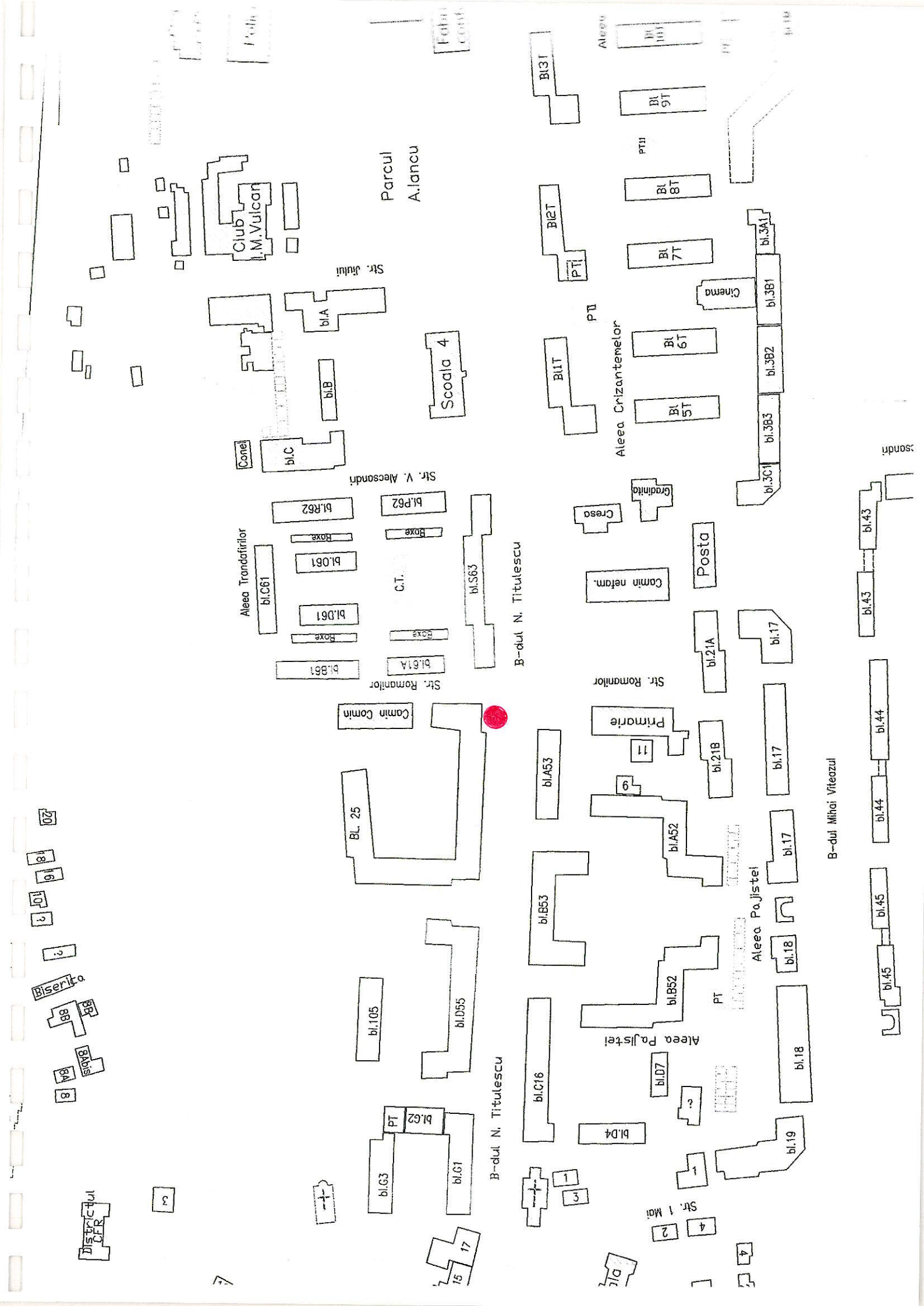
Digitally signed by Anamaria  
Gratiela Voda  
Date: 2022.09.15 11:43:41 +03'00'

(parafa și semnătura)

Referent,

\_\_\_\_\_  
(parafa și semnătura)





## CONTRACT DE CONCESIUNE

### I. Părțile contractante

1. UAT Municipiul Vulcan, cu sediul în Municipiul Vulcan, Bld. Mihai Viteazu, nr. 31, jud. Hunedoara cod 335400, telefon/fax 0254/248880, cod fiscal 4375267, reprezentat prin PRIMAR ing. ec. Merișanu Cristian Ion, în calitate de concedent, pe de o parte, și

2. \_\_\_\_\_, cu sediul în \_\_\_\_\_, identificata prin cod unic de inregistrare RO \_\_\_\_\_ si numar de inregistrare la Registrul Comertului \_\_\_\_\_, reprezentata prin administrator \_\_\_\_\_ în calitate de concesionar, pe de altă parte, la data de....., la sediul concedentului, Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Vulcan nr.....precum și a procesului verbal nr..... s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

### II. Obiectul contractului de concesiune

#### Art. 1

Obiectul contractului este terenului în suprafață de 36 mp, proprietate privată a Municipiului Vulcan, situat în str.Nicolae Titulescu, înscris în CF 63510 Vulcan, nr. cad. 63510, către S.C GLORYZOL IOSIF S.R.L, în vederea extinderii construcțiilor de pe terenul alăturat - terasa, inventariat în domeniul privat al Municipiului Vulcan.

Terenul situat în intravilanul Municipiul Vulcan, str. Nicolae Titulescu, în suprafața de 36 mp, având număr cadastral 63510, înscris în cartea funciară nr. 63510 Vulcan se concesiunează în vederea extinderii construcțiilor de pe terenul alăturat - terasa.

#### Art. 2

##### Termenul

- (1) Durata concesiunii este de 25 ani, și intră în vigoare începând cu data de .....
- (2) Durata contractului de concesiune poate fi prelungită, prin simplul acord de voință al părților, încheiat în forma scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani.

### III. Redevența

#### Art. 3

Redevența este de.....lei /an.

Redevența se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicii de inflație în cazul în care redevența se transformă în moneda națională).

Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, respectiv.....lei/ an.

#### Art. 4

(1) Plata redevenței se face prin contul indicat de concedent deschis la Trezoreria Municipiului Petroșani, sau în numerar la casieria concedentului.

(2) În termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a contractului de concesiune, concesionarul este obligat să achite redevența pentru anul 2023.

(3) Începând cu anul 2024, plata redevenței se face din inițiativa concesionarului până la 30 septembrie a anului în curs.

(4) Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații atrage majorări de întârziere. Majorările de întârziere vor fi cele stabilite de lege pentru veniturile bugetului local din taxe și impozite.



(5) Pact comisoriu :Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(6) Prezentul contract constituie titlu de creanță și titlu executoriu.

#### **IV Drepturile și obligațiile partilor**

##### **Art. 5 Drepturile concesionarului**

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul ce face obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a executa lucrările necesare funcționării pe cheltuielile sale.

(3) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia și obiectivelor stabilite de parti prin prezentul contract de concesiune.

##### **Art. 6 Drepturile concedentului**

(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar. Verificarea bunului concesionat se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului, în scris, cu minim 3 zile înainte de data stabilită pentru vizitare.

(2) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

(3) Concedentul are dreptul de a executa orice lucrări, de interes public, pe care acesta le considera a fi necesare, anunțând în prealabil în scris concesionarul

(4) Concedentul are dreptul de a modifica valoarea redevenței funcției de hotărârile de consiliu local sau funcției de legislație în domeniu.

##### **Art. 7 - Obligațiile concesionarului**

(1) Concesionarul va obține documentațiile tehnice: proiect, documentații urbanistice, proiect tehnic, detalii de execuție etc. pe cheltuielile sale. Concesionarul are obligația obținerii tuturor avizelor/autorizațiilor necesare realizării investiției, în conformitate cu prevederile legale. Concesionarul va suporta cheltuielile necesare proiectării, construirii, exploatării și întreținerii bunului ce va fi construit pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune. Concesionarul are obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate, eficacitate și permanență a bunului concesionat, pe toată durata contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent. Concesionarul se obligă să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestora pe toată durata contractului.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii. Pe toată durata contractului, concesionarul nu va schimba obiectul concesiunii, așa cum a fost stabilit la art. 1

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul are obligația să respecte legile române pe toată durata concesiunii în toate acțiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului

(5) Concesionarul este obligat să plătească redevența și penalitățile/majorările calculate de concedent în caz de nerespectare a termenelor de plată.



- (6) Concesionarul are obligația să plătească taxele și impozitele pentru obiectul concesiunii, funcție de legislația în domeniu.
- (7) Concesionarul se va conforma prevederilor legale privind asigurarea exercitiului funcțiunii organelor de poliție, pompieri, salvare, protecție civilă, apărare națională și alte asemenea.
- (8) Concesionarul are obligația întreținerii bunului concesionat pe întreaga perioadă a derulării contractului de concesiune (lucrări de întreținere, curățenie, deszăpezire etc.).
- (9) Concesionarul are obligația de a permite accesul proprietarului bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urmă, pentru executarea oricărui lucru de interes public pe care acesta le considera a fi necesare.
- (10) Concesionarul este obligat să respecte condițiile de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.). Concesionarul va respecta prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, sau a altor prevederi legale în vigoare.
- (11) Concesionarul va respecta condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, demolare etc.) și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane.
- (12) Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru ca prin lucrările realizate să nu afecteze proprietățile vecine; este direct răspunzător pentru defectiunile/degradările/distrugerile și alte asemenea și va suporta exclusiv prejudiciile create.
- (13) Concesionarul are obligația de a înregistra contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară.
- (14) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul în mod gratuit și liber de orice sarcini, pe baza de proces verbal. La finalizarea termenului concesiunii, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a terenului de către proprietarul investiției.
- (15) Concesionarul este obligat să pună la dispoziția organelor de control ale concedentului toate evidențele și informațiile solicitate, legate de obiectul concesiunii.
- (16) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunurilor în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (2) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia, dacă este posibilă continuarea exploatarei acestora cu aceeași destinație pentru care au fost concesionate. În cazul de modificare unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.
- (17) Concesionarul va asigura evacuarea apelor meteorice la rețeaua de canalizare a orașului și va avea grija ca prin lucrările executate să nu afecteze imobilele vecine.
- (18) Concesionarul are obligația să asigure și să mențină toate lucrările și instalațiile în bună stare de funcționare, conform prevederilor regulamentarilor în vigoare privind exploatarea parcurilor publice;
- (19) Concesionarul trebuie să se conformeze tuturor prevederilor legale, privind controlul traficului rutier și al securității utilizatorilor parcurii;
- (20) Concesionarul are obligația de a lua toate măsurile în vederea semnalizării și dirijării traficului rutier, atunci când intervin perturbații generate de execuția unor lucrări de întreținere, exploatare sau de alte cauze de forță majoră.



## Art. 8 - Obligațiile concedentului

- (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 unilateral contractul de concesiune, exceptând situația prevăzută la art.6 alin (2) sau alte situații prevăzute expres de lege.
- (3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.
- (4) Transmiterea concesiunii asupra terenului se face numai cu acordul concedentului.

## V. Încetarea/rezilierea contractului de concesiune

### Art. 9

- (1) Prin simplul acord de voință al partilor de la data restituirii de către concesionar a bunului concesionat ;
- (2) La expirarea duratei inițiale stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- (3) La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despagubiri, caz în care acesta va notifica îndată concedentul despre dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune, în conformitate cu art. 14.1 (a) al prezentului document. În aceste situații concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despagubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.
- (4) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despagubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată. Concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta măsură.
- (5) În cazul în care concesionarul intra în procedura de faliment sau este decăzut din drepturi.
- (6) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despagubiri în sarcina concesionarului. Pentru nerespectarea acestei obligații se calculează majorări de întârziere conform legislației în vigoare.
- (7) Pact comisoriu : Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea deplină a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.
- (8) La încetarea/rezilierea contractului, din culpa concesionarului, acesta este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul (bun de retur), în mod gratuit și liber de orice sarcini. Neexecutarea obligațiilor contractuale, conferă concedentului, Municipiul Vulcan, dreptul să solicite instanței rezilierea contractului de concesiune, cu plata unei despagubiri, constând în valoarea redevenței și a penalităților calculate până la preluarea bunului.
- (9) În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât ajungerea la termen, forța majoră sau cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatarei bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în prezentul contract, până la preluarea de către concedent.
- (10) Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit, în aceleași condiții se transmite și autorizația de construire.
- (11) Dreptul de concesiune asupra terenului se înscrie în cartea funciară în temeiul actului juridic prin care a fost transmis dreptul de proprietate asupra construcției, chiar și în situațiile



în care nu a fost emis un act administrativ cu acest obiect, iar în actul juridic de transfer al dreptului de proprietate nu s-a stipulat în mod expres transmiterea concesiunii.

## **VI. Răspunderea contractuală**

### **Art. 10**

- (1) Pentru nerespectarea obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune, partea în culpă datorează : majorări de întârziere în cazul neachitării în termenul stabilit a redevenței.
- (2) Forța majoră apără de răspundere, în condițiile legii.

## **VII. Litigii**

### **Art. 11**

În măsura în care partile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, precum și a celor privind acordarea despăgubirilor se realizează potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

## **VIII. Renunțarea la concesiune**

### **Art. 12**

Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul imposibilității de a realiza obiectul concesiunii, motivat de dispariția bunului concesionat, dintr-o cauză de forță majoră, sau datorită faptului că pe parcursul executării lucrărilor se constată existența unor vestigii arheologice. Concesionarul va înștiința de îndată în scris concedentul. Motivația renunțării la concesiune va fi analizată de o comisie numită de concedent, formată din specialiști de profil ai acestuia și ai altor autorități legale competente. În situația în care nu întreg terenul concesionat este afectat de vestigii, la solicitarea concesionarului, suprafața concesionată poate fi diminuată cu suprafața afectată de vestigiile istorice, care va fi preluată de concedent, redevența urmând a fi diminuată în mod corepunzător. În aceste situații concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar. În cazul în care obiectul concesiunii nu poate fi realizat datorită nerespectării obligațiilor de către concedent, atunci concesionarul are dreptul la despăgubiri pentru acoperirea costurilor lucrărilor și a celorlalte cheltuieli suportate. În cazul în care nu se va ajunge la un acord, se va sesiza instanța de judecată. În cazul renunțării la concesiune, din alte motive decât cele prevăzute anterior, ce tin de culpa sa, concesionarul este obligat să plătească redevența și accesoriile acesteia până la data preluării terenului de către concedent;

## **IX. Alte clauze**

### **Art. 13**

- (1) La finalizarea termenului concesiunii, partile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a imobilului.
- (2) Schimbarea situației juridice a obiectului concesiunii după încheierea contractului nu obligă pe concedent, iar concesionarul nu are dreptul de a pretinde nici un fel de despăgubire în acest caz.



Art. 14

În cazul în care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nulă, inaplicabilă sau ilegală parțial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu va afecta nici o altă dispoziție a contractului, iar acesta va fi interpretat ca și când astfel de dispoziții nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevăzute.

Art. 15

Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul scris al ambelor părți .

Art. 16

În situația în care la termenul de încetare a concesiunii vor apărea alte reglementări legale privind concesiunea terenurilor, de comun acord, părțile contractante vor putea negocia și stabili alte condiții decât cele prevăzute în prezentul document.

**X Definiții**

Art. 17

(1) Prin forța 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 interes național sau local, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, prin care se impune realizarea unor obiective de interes național, județean și local.

Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de 4 exemplare originale, câte două pentru fiecare parte.

CONCEDENT

CONCESIONAR

.....  
Municipiul Vulcan, 28.06.2022

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ:

CONTRASEMNEAZĂ : SECRETAR GENERAL

CONSILIER CONSTANTIN CLAUDIA SIMONA

JR. ROGOBETE MIHAELA

