

ROMÂNIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
COMUNA VALEA CĂLUGĂREASCĂ  
CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea documentatiei de atribuire si a raportului de evaluare, pentru concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 246 mp, domeniu public al comunei Valea Călugărească, situat în tarlaua 14, parcela cc 326/4, cu număr cadastral 23219**

Având în vedere:

- expunerea de motive nr.16625/09.12.2014 a primarului comunei Valea Călugărească;
- raportul de specialitate nr.16626/09.12.2014 al compartimentul achiziții-investiții;
- art.15 și art.16 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.1, art.5 lit.b, art.10 alin.1, art.12 alin.1, 2 și 3, art.14 lit.a și art.15 din O.U.G. nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
- prevederile art.7 alin.1 și art.8 alin.2 și 3 din cuprinsul H.G. nr.168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a O.U.G. nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
- prevederile art.13 alin.2, art.16, art.17 din cuprinsul Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.871-873 Secțiunea a 3-a Dreptul de concesiune, din cuprinsul Legii nr.287/2009 privind Codul Civil cu modificările și completările ulterioare,
- prevederile art.20 alin.1 lit.e din cuprinsul Legii nr.273/2006 privind finanțele publice cu modificările și completările ulterioare;
- extrasul de carte funciară nr.80541/09.10.2014;
- În temeiul prevederilor art.10, art.36 alin.2 lit.c și alin.5 lit.a, art.45, art.123 alin.1 și 2 și ale art.115 alin.1 lit.b) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**Consiliul local al comunei Valea Calugareasca adoptă prezenta hotărâre:**

**Art.1** Se aprobă raportul de evaluare pentru concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 246 mp, domeniul public al comunei Valea Călugărească, situat în tarlaua 14, parcela cc 326/4, cu număr cadastral 23219, cu pret minim de pornire de 12 euro/mp.

**Art.2** Se aprobă documentația de atribuire pentru concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 246 mp, domeniul public al comunei Valea Călugărească, situat în tarlaua 14, parcela cc 326/4, cu număr cadastral 23219.

**Art.3 (1)** Aprobă constituirea Comisiei de evaluare a ofertelor, care va avea următoarea componență:

1. Andrei Daniela	consilier	președinte comisie
2. Pavel Ionut Daniel	secretar comuna	membru
3. Anton Viorica	ref.urbanism	membru
4. Baican Adriana	inspector	membru
5. Mosoiu Elena	viceprimar	membru

6. Cernat Ion cons.local membru
7. .... membru – reprezentant Directia  
Gen.a Finantelor Publice Prahova

(2) Aprobă numirea supleanților comisiei de evaluare a ofertelor prevăzută la art.1, alin.(1), după cum urmează:

1. Stan Mariana consilier presedinte
2. Apostolache Daniela inspector membru
3. Ghiveciu Viorel th.cadastru membru
4. Neagu Fanuta cons.local membru
5. ....membru reprezentant Directia

Gen.a Finantelor Publice Prahova

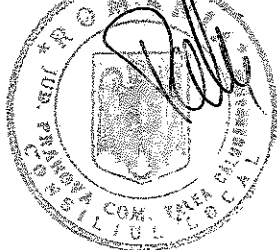
(3) Comisia de evaluare a ofertelor va duce la îndeplinire toate obligațiile concedentului prevăzute în O.U.G. nr.54/2006 și Normele Metodologice din 2007, aprobate prin H.G.R. nr.168/2007.

**Art.4** Prezenta hotărâre își pierde valabilitatea dacă în termen de 180 de zile calendaristice nu s-a finalizat procedura privind concesionarea.

**Art.5** Se mandatează primarul comunei Valea Călugărească sa semneze contractul pentru concesionarea a terenului în suprafață de 246 mp, domeniul public al comunei Valea Călugărească, situat în tarlaua 14, parcela cc 326/4, cu număr cadastral 23219, domeniul public al comunei Valea Călugărească.

**Art.6** De îndeplinirea prezentei hotărâri răspunde primarul comunei Valea Călugărească prin intermediul compartimentului achiziții-investiții din cadrul aparatului de specialitate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
PETRE ALEXANDRU CĂTĂLIN



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR,  
IONUȚ DANIEL PAVEL

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Ionuț Daniel Pavel mentioned in the text next to it.

Valea Călugărească, 15.12.2014  
Nr.86

## ANEXA NR.1 LA HCL NR.86/15.12.2014

### FISA DE DATE A CONCESIUNII

#### Cap.1.- Informatii generale privind concedentul

**Concedentul:** Comuna Valea Calugareasca, str.Sos. Nationala, nr.204, tel/fax.0244/235444, Email:licitatii@primariavaleacalugareasca.ro; reprezentata prin Vasilica Neacsu –primar, persoana de contact- Daniela Andrei.

#### Cap.2. Instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de concesionare

Concesiunea se face prin procedura de licitatie deschisa, in baza Legii 215/2001, cu completările si modificările ulterioare, in temeiul Legii nr.213/1998, privind proprietatea privata si regimul juridic al acesteia, si tinand cont de prevederile OG 54/ 2006.

**Organizatorul procedurii in vederea concesionarii terenului în suprafață de 246 mp, domeniu public al comunei valea Călugărească, situate în tarlaua 14, parcela cc 326/4, cu număr cadastral 23219**

Procedura de licitatie se va desfasura la Primaria Valea Calugareasca, in ziua de .....,ora .....

Ofertele se vor depune la Primaria Valea Calugareasca, pana la data de ....., ora .....

La data deschiderii ofertelor, se vor verifica intai documentele de calificare pentru toti ofertantii, si apoi ofertele financiare ale ofertantilor calificati ( care au toate documentele de calificare asa cum au fost solicitate in documentatia de atribuire).

Orice document de calificare solicitat, lipsa, va atrage dupa sine descalificarea ofertantului.

1. Documentatia de atribuire se va achizitiona contra sumei de 200 lei;
- 2.Garantia de participare la licitatie este de 1000 lei;
- 3 Ofertele se redacteaza in limba romana.
- 4 Valabilitatea ofertelor este de 90 zile.

- 5 Valabilitatea garantiei de participare este de 90 zile, si se va constitui prin scrisoare de garantie bancara , ordin de plata sau numerar la caseria Primariei Valea Calugareasca.

### **Cap.3. Instructiuni privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor.**

3.1. Pretul minim de la care se porneste pentru intocmire a ofertei financiare, este de 12 Euro/mp.

3.2 Pasul de ofertare nu va fi mai mic de 1 Euro/mp.

#### **▪ Oferta financiara si tehnica**

- oferta financiara cu valoarea maxima a redeventei ofertate, pentru 1 mp;
- investitiile la care se obliga sa le faca, cu specificarea indicatorilor de referinta  
( regimul constructiei planificate, suprafata construita, suprafata utila, volumul planificat al investitiei la punerea in functiune, suprafata ocupata de cladiri, din totalul suprafetei concesionate, numarul planificat al angajatilor.
- termenul final de realizare a investitiilor ( graficul de lucrari);
- specificatii privind indicatorii planului de afaceri al investitiei, respectiv dezvoltarea in etape a acesteia.

3.3 Ofertele se redacteaza in limba romana

3.4. Ofertele se vor prezenta astfel:

- Un plic exterior cu documentele de calificare
- Un plic interior cu oferta financiara si tehnica

3.5. Pe plicul interior, care contine oferta financiara, se va inscrie numele sau denumirea ofertantului si sediul social al acestuia

3.6. Atasat plicului cu documentele de calificare si oferta financiara, va fi un plic exterior, care va contine

- scrisoare de inaintare
  - Actele prin care se face dovada cumpararii caietului de sarcini;
  - Dovada depunerii garantiei de participare la licitatie in original;
  - Declaratie de acceptare a conditiilor impuse de concendent;
- Lipsa acestor documente, atrage dupa sine descalificarea ofertantului.

#### **Cap.4.Criteriile de atribuire**

Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este „ cel mai mare nivel al redeventei”, daca ofertantul are indeplinite toate criteriile de calificare.

Transmiterea dreptului de concesiune se va face pe baza contractului de concesiune in termen de 20 zile calendaristice de la data transmiterii comunicarii rezultatului procedurii.

#### **CAP.5. Conditii de participare la procedura de licitatie**

La procedura de licitatie deschisa pot participa societati, persoane fizice sau juridice romane sau straine, si vor fi acceptati ofertantii care indeplinesc cumulativ conditiile:

- Sa fie agent economic inregistrat in strainatate sau la ORC din Romania;
- Sa nu fie insolvabili, in stare de faliment sau in lichidare;
- Administratorii lor sa nu fie condamnati in procese penale pentru infractiuni(cazier judiciar);
- Nu au datorii fata de bugetul local;
- Nu au datorii la bugetul de stat;
- Sa nu furnizeze date false in documentatiile de calificare

#### **CAP.6. Documente de calificare**

- Scrisoare de interes
- Certificat fiscal emis de autoritatea publica locala privind obligatiile de plata catre bugetul local valabil la data depunerii ofertei, original sau copie legalizata;
- Certificat de atestare fiscala emis de Administratia financiara privind obligatiile de plata catre bugetul de stat, original sau copie legalizata;
- Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comertului de pe langa instanta competenta, original sau copie legalizata;
- Certificat de inregistrare ( copie)
- Bilant contabil pe ultimul an vizat de Administratia Finantelor Publice;

- Statutul in copie legalizata, al societatii participante la licitatie;
- declaratie pe proprie raspundere a administratorului societatii ca nu se afla in reorganizare financiara sau faliment
- imputernicire in original, acordata persoanei care participa la procedura de licitatie, cu copie legalizata dupa Cartea de identitate.
- certificat de cazier fiscal al societatii ofertante;
- Planul de afaceri pentru imobilul concesionat.

**Aceste documente vor face parte integranta din contractul de concesiune**

#### **Cap.7. Instructiuni privind modul de utilizare a cailor de atac**

Solutionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea, incheierea, executarea modificarea si incetarea contractului de concesiune, precum si a celor privind acordarea de despagubiri se realizeaza potrivit prevederilor legii contenciosului administrativ, nr.554/2004, cu modificarile ulterioare.

Actiunea in justitie se introduce la sectia contencios administrativ a Tribunalului Prahova.

Intocmit,  
Daniela Andrei



**CAIET DE SARCINI**

**privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 246 mp, domeniu public al comunei valea Călugărească, situate în tarlăua 14, parcela cc 326/4, cu număr cadastral 23219**

**CAP.1 DATE GENERALE**

1.1 Prezentul caiet de sarcini isi propune sa ofere celor interesati toate informatiile utile cu privire la modalitatea si procedura de concesionare a terenului în suprafață de 246 mp, domeniu public al comunei valea Călugărească, situate în tarlăua 14, parcela cc 326/4, cu număr cadastral 23219

1.2. Terenul care urmează a fi concesionat este situat în centrul comunei langa hotel restaurant și fostul magazin al cooperatiei.

1.3. Terenul precizat în planșa anexă este în - subzona de locuinte L2 si functiuni complementare cu regim de înălțime P+2 – P+4 niveluri .

**Funcțiunile complementare admise sunt:**

- institutii si servicii complexe;
- activitati productive nepoluante;

1.4 Terenul care face obiectul concesiunii aparține domeniului public conform inventarului comunei publicat in HG 1359/2001și are suprafața de 246mp.

1.5.Construcția ce se va realiza corespunde cu prevederile Planului Urbanistic General pentru zona respectivă .

**Scopul organizarii procedurii de licitatie deschisa**

- Identificarea locatiei este configurata in planul de situatie care face parte integranta din prezentul caiet de sarcini
- Concesiunea se face prin procedura de licitatie deschisa, in baza Legii 215/2001, cu completările si modificările ulterioare, in temeiul Legii nr.213/1998, privind proprietatea privata si regimul juridic al acesteia, si tinand cont de prevederile OG 54/2006.

## **CAP.2 DESCRIEREA TERENULUI DESTINAT CONCESIONARII**

2.1 Terenul care face obiectul concesiunii aparține domeniului public conform inventarului comunei publicat în HG 1359/2001 și are suprafața de 246mp.

2.2. Construcția ce se va realiza corespunde cu prevederile Planului Urbanistic General pentru zona respectivă .

2.3. În zona sunt toate utilitățile- respectiv- energie electrică, apă, canal, gaze și telefonie, iar se realizează din drumul european E 577.

## **CAP.3 REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR**

Terenul predat concesionarului , potrivit prevederilor contractului de concesiune , va fi utilizat de acesta în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, respectând legislația de protecția mediului, pe toată perioada derulării contractului de concesiune.

La încetarea contractului , concesionarul este obligat să predea , liber de orice sarcini terenul concesionat.

Pe toată durata perioadei de derulare a contractului concesionarul nu va putea subconcesiona, în tot sau în parte unei alte persoane fizice sau juridice, obiectul concesiunii.

Pe toată perioada de derulare a contractului, concesionarul nu va putea închiria în tot sau în parte unei alte persoane fizice sau juridice obiectul concesiunii.

## **CAP.4 DURATA CONCESIUNII**

Imobilul se concesionează pe o perioadă de **49 ani**, în conformitate cu OUG nr.54/28.06.2006, aprobată prin legea nr. 22/11.01.2007 .

Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

## **CAP.5. REDEVENȚA MINIMĂ**

5.1 Valoarea totală a redevenței, pentru imobilul ce se supune concesiunii, este de **2952 Euro**, respectiv, **12 Euro/mp**, stabilită prin raport de evaluare, întocmit de



**expert evaluator, Iliescu Adriana Elena iar plata concesiunii se va face in termen de 10 ani de la data incheierii contractului de concesiune.**

**5.2 Redevanta minima anuala, este de 295,20 Euro, conform raportului de evaluare, dar valoarea finala va fi stabilita in urma licitatiei.. Potrivit prevederilor art. 17 din Legea nr. 50/1991 republicata, limita minima a pretului concesiunii se stabileste prin hotarare a Consiliului Local, astfel incat sa asigure recuperarea in 10 ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.**

**5.3 Redevanta anuala se va plati in primul semestru al anului, pana la 30.06 a anului respectiv , suma echivalandu-se la cursul BNR de la data emiterii facturii.pe toată durata de recuperare a concesiunii.**

**5.4 La data prelungirii perioadei de concesiune prin act aditional, partile vor renegocia redevanta de concesiune**

**5.5. Întarzierile la plata redeventei se vor sanctiona cu penalitati de 0,1%/zi ,la suma datorata, urmand ca pentru întarzierile la plata a redeventei anuale ce depasesc 6 luni sa se procedeze la retragerea concesiunii fara a fi necesara interventia instantelor judecatoresti.**

## **CAP.6. NATURA SI CUANTUMUL GARANTIILOR.**

**6.1. Concesionarul are obligatia ca in termen de 30 zile de la data semnarii contractului de concesiune, sa depuna cu titlu de garantie de 10% din suma obligatiei de plata catre concedent, pentru primul an de exploatare**

**6.2.Din aceasta suma sunt retinute , daca este cazul, penalitatile si alte sume datorate concedentului de catre concesionar, in baza contractului de concesiune.**

**Garantia de participare la licitatie, in cuantum de 1000 lei.**

## **CAP. 7. CARACTERISTICILE INVESTITIEI**

**7.1. Investiția se va realiza în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism și condițiile din avizele obținute..**

**7.2. Arhitectura va fi în concordanță cu ambientul arhitectural zonal.**

**7.3.Se vor utiliza materiale din producția internă sau din import, care să confere personalitate obiectivului ce se va realiza .**

**7.4. Amplasarea în teren ca și accesele vor fi proiectate astfel încât să se asigure circulația în zonă.**

7.5. Durata de execuție a obiectivului va fi de 12 luni de la data eliberării Autorizației de Construire, interval în care solicitantul este obligat să înceapă lucrările, care poate fi prelungită conform Legii nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu maxim 12 luni, la cererea concesionarului.

## **CAP. 8. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII**

Procedura de concesionare propusă este prin licitație deschisă la care orice persoană fizică sau persoană juridică de drept privat, română sau străină, poate prezenta o ofertă.

Desfășurarea negocierii se realizează în conformitate cu prevederile ordonanței de urgență nr.54/28.06.2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică aprobată prin legea nr.22/11.01.2007.

## **CAP.9 ALTE CLAUZE**

1. Concesionarul are obligația de a exploata în mod direct terenul care face obiectul concesiunii, fără a putea subconcediona unei alte persoane obiectul concesiunii;
2. Concesionarul nu are dreptul să subînchirieze terenul concesionat sau să vândă ori închirieze, spații de producție sau servicii realizate din investiții proprii, fără acordul prealabil scris al concedentului. În cazul obținerii acordului scris, noile activități vor respecta profilul de activitate pentru care a fost concesionat terenul.
3. Concesionarul nu are voie să schimbe fără acceptul scris în prealabil, al concedentului, profilul activității pentru care a fost concesionat terenul, cu excepția situațiilor speciale, justificate de cerințe de dezvoltare și adaptare a producției proprii la cerințele de piață. Schimbările se vor admite însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al terenului concesionat.
4. Redevența se achită în primii **10 ani**, în rate anuale egale, până la data de 30.06 a fiecărui an. Anual, redevența se va corecta cu indicele de inflație. Pentru fiecare zi de întârziere se percepe o dobândă de 0,1%/zi, din valoarea redevenței neachitate.
5. În cazul neachitării redevenței pe o perioadă de 6 luni, contractul se desființează de drept, fără punere în întârziere și fără orice altă formalitate prealabilă, iar concesionarul este obligat ca în termen de 3 luni să elibereze terenul concesionat.

## Cap.10. VALABILITATEA OFERTEI

Oferta este valabila 90 zile de la data depunerii acesteia.

## CAP.11. CLAUZE REFERITOARE LA INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Contractul de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii:

- La expirarea duratei stabilite in contractul de concesiune, daca partile nu convin , prin act aditional, prelungirea acestuia;
- In cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina acestuia, in caz de dezacord, fiind competenta instanta de judecata.
- In cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere de catre concesionar, cu plata unei despagubiri in sarcina concedentului;
- In cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar , prin reziliere de catre concedent, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului;
- La disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri.

Rezilierea contractului intervine:

- Pronuntata de instanta de judecata, la initiativa concedentului, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului, in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar;
- Pronuntata de instanta judecatoreasca, la initiativa concesionarului, cu plata unei despagubiri in sarcina concedentului, daca rezilierea se produce din culpa acestuia, in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale;
- Renuntarea la concesiune din partea concesionarului, fara plata unei despagubiri, la disparitia , dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a exploata terenul ( imposibilitate dovedita cu acte de concesionar si acceptata de concedent). In acest caz, concesionarul va notifica concedentul , in termen de 15 zile de la constatarea situatiei intervenite, despre imposibilitatea obiectiva de realizare a activitatii. Imposibilitatea obiectiva de a exploata bunul poate fi invocata in

cazul cand concesionarul are o situatie financiara precara, in cazul falimentului sau al dizolvării societății concesionare.

- In caz de nerespectare a graficului de executie , a ofertei tehnice, a planului de afaceri si a prevederilor certificatului de urbanism si autorizatiei de construire.

Intocmit,

Daniela Andrei



## ANEXĂ NR.3 LA HCL NR.86/15.12.2014

### Contract de concesiune

Incheiat astazi .....  
la Primaria Valea Calugareasca

#### II PARTILE CONTRACTANTE

**1.1. Comuna Valea Calugareasca**, cu sediul in com.Valea Calugareasca, jud.Prahova, str. Sos.Nationala nr.204, judetul Prahova, cod fiscal 2845400, tel/fax.0244/235444, reprezentat(a) prin Vasilica Neacsu - primar, in calitate de concedent si

**1.2. S.C.** ....., cu sediul social in ....., avand codul unic de inregistrare nr. ...., si numar de ordine in Registrul Comertului ....., contul nr. ...., deschis la ....., telefon ....., fax ....., reprezentata prin ....., cu functia de ....., in calitate de concesionar

#### 2. OBIECTUL CONTRACTULUI

**2.1.** Obiectul contractului il constituie cedarea si preluarea in concesiune a **terenului în suprafață de 246 mp, domeniu public al comunei valea Călugărească, situate în tarlaua 14, parcela cc 326/4, cu număr cadastral 23219**

Obiectul concesiunii este detaliat prin caietul de sarcini , anexa la prezentul contract

**2.2.** Predarea-primirea obiectului concesiunii este consemnata in anexa nr. 1 la prezentul contract.

#### 3. TERMENUL CONTRACTULUI

**3.1.** Durata concesiunii este de 49 ani de la data predarii-primirii.

#### 4. PREȚUL CONTRACTULUI

**4.1.** Pretul concesiunii este o redeventa valorica de ..... **euro**.

**4.2.** Plata redeventei valorice se va face in conturile:

a) contul concedentului nr. .... deschis la Banca ..... ;b) contul concesionarului nr. .... deschis la Banca, sau la caseria Primariei Valea Calugareasca

**4.3.** Redeventa, se achita in primii **10 ani**, in rate anuale egale, pana la data de 30.06 a fiecarui an, suma echivalandu-se la cursul BNR de la data emiterii facturii. Pentru fiecare zi de intarziere se percepe o dobanda de 0,1%/zi, din valoarea redeventei neachitate.

## **5. OBLIGATIILE PARTILOR**

5.1. Condițiile concrete de exploatare a terenului care face obiectul prezentului contract și obligațiile reciproce ale partilor sunt prevăzute în caietul de sarcini, care este parte integrantă din prezentul contract de concesiune.

5.2. Concesionarul se obligă să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și a dezvolta valoarea acestuia pe toată durata contractului și să-l despăgubească pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa, în condițiile stabilite în caietul de sarcini.

5.3. Obiectul concesionat va fi restituit concedentului, la încetarea concesiunii, gratuit și liber de orice sarcini.

5.4. Prin semnarea prezentului contract, concesionarul confirmă că a luat act de toate condițiile impuse de concedent prin caietul de sarcini.

5.5. Concesionarul se obligă să pună la dispoziția organelor de control toate datele, informațiile, documentele și evidențele solicitate.

5.6. Concedentul se obligă să pună la dispoziția concesionarului, la data începerii concesiunii, inventarul complet, liber de orice sarcini, și să rascumpere plusurile valorice care apar la încetarea concesiunii, conform prevederilor caietului de sarcini.

## **6. RASPUNDEREA CONTRACTUALA**

6.1. Pentru nerespectarea obligațiilor stabilite prin caietul de sarcini, care este parte integrantă din prezentul contract, și prin prezentul contract, partile datorează penalități în limitele stabilite în caietul de sarcini.

6.2. Daunele se plătesc în măsura în care nu sunt acoperite prin plata penalităților.

6.3. Neplata sau nepredarea, după caz, a redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la retragerea concesiunii, cu consecințele prevăzute în caietul de sarcini, care este parte integrantă din prezentul contract de concesiune.

## **7. SOLUTIONAREA LITIGIILOR**

7.1. În cazul în care eventualele neînțelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea lui nu se vor putea rezolva pe cale amiabilă, partile au convenit să se adreseze instanțelor judecătorești competente.

## **8. FORTA MAJORA**

8.1. Nici una dintre partile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea în mod necorespunzător – total sau parțial – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau/si executarea obligației respective a fost cauzată de forta majoră, așa cum este definită de lege.

8.2. Partea care invocă forta majoră este obligată să notifice celeilalte parti, în termen de 5 zile de la producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

8.3. Dacă în termen de 10 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, partile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre

ele sa pretinda daune-interese.

## **9. NOTIFICARILE INTRE PARTI**

9.1. In acceptiunea partilor contractante, orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la adresa/sediul prevazut in partea introductiva a prezentului contract.

9.2. In cazul in care notificarea se face pe cale postala, ea va fi transmisa prin scrisoare recomandata, cu confirmare de primire (A.R.) si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.

9.3. Daca notificarea se trimite prin telefax, ea se considera primita in prima zi lucratoare dupa cea in care a fost expediata.

9.4. Notificarile verbale nu se iau in considerare de nici una dintre parti, daca nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitatile prevazute la alineatele precedente.

## **10. INCETAREA CONTRACTULUI**

### *Contractul de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii:*

10.1. La expirarea duratei stabilite in contractul de concesiune, daca partile nu convin , prin act aditional, prelungirea acestuia;

10.2. In cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina acestuia, in caz de dezacord, fiind competenta instanta de judecata.

10.3. In cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere de catre concesionar, cu plata unei despagubiri in sarcina concedentului;

10.4. In cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar , prin reziliere de catre concedent, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului;

10.5..La disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri.

### *Rezilierea contractului intervine:*

10.6. Pronuntata de instanta de judecata, la initiativa concedentului, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului, in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar;

10.7. Pronuntata de instanta judecatoreasca, la initiativa concesionarului, cu plata unei despagubiri in sarcina concedentului, daca rezilierea se produce din culpa acestuia, in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale;

10.8. Renuntarea la concesiune din partea concesionarului, fara plata unei despagubiri, la disparitia , dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a exploata terenul ( imposibilitate dovedita cu acte de

concesionar si acceptata de concedent). In acest caz, concesionarul va notifica concedentul , in termen de 15 zile de la constatarea situatiei intervenite, despre imposibilitatea obiectiva de realizare a activitatii. Imposibilitatea obiectiva de a exploata bunul poate fi invocata in cazul cand concesionarul are o situatie financiara precara, in cazul falimentului sau al dizolvării societății concesionare.

10.9. In caz de nerespectare a graficului de executie , a ofertei tehnice, a planului de afaceri si a prevederilor certificatului de urbanism si autorizatiei de construire

## **11. ALTE CLAUZE**

11.1. Contractul de concesiune nu se va incheia ori, desi s-a incheiat, nu va produce efecte decat la plata de catre concesionar a garantiei de 2% din suma obligatiei de plata catre concedent, pentru primul an de exploatare .

11.2. Concesionarul are obligatia de a exploata in mod direct terenul care face obiectul concesiunii, fara a putea subconcesiona unei alte persoane obiectul concesiunii;

11.3 Concesionarul nu are dreptul sa subinchirieze terenul concesionat sau sa vanda ori inchirieze, spatii de productie sau servicii realizate din investitii proprii, fara acordul prealabil scris al concedentului. In cazul obtinerii acordului scris, noile activitati vor respecta profilul de activitate pentru care a fost concesionat terenul.

11.4. Concesionarul nu are voie sa schimbe fara acceptul scris in prealabil, al concedentului , profilul activitatii pentru care a fost concesionat terenul, cu exceptia situatiilor speciale , justificate de cerinte de dezvoltare si adaptare a productiei proprii la cerintele de piata. Schimbarile se vor admite inasa, doar cu respectarea profilului general de activitate al terenului concesionat.

11.5. In cazul neachitarii redeventei pe o perioada de 6 luni, contractul se desfiinteaza de drept, fara punere in intarziere si fara orice alta formalitate prealabila, iar concesionarul este obligat ca in termen de 3 luni sa elibereze terenul concesionat sau sa puna in vanzare investitia proprie si sa sigure asumarea expresa de catre noul proprietar a drepturilor si obligatiilor prevazute in contractul propriu de concesiune, avand obligatia de a finaliza procesul de vanzare in max.3 luni de la rezilierea contractului de concesiune.

## **12..CLAUZE FINALE**

12.1. Modificarea prezentului contract se face numai prin act aditional incheiat intre partile contractante.



12.2. Presentul contract, impreuna cu caietul de sarcini, propunerea tehnica si propunerea financiara, fac parte integranta din cuprinsul sau, reprezinta vointa partilor si inlatura orice alta intelegere verbala dintre acestea, anterioara sau ulterioara incheierii lui.

12.3. Caietul de sarcini este parte integranta din prezentul contract de concesiune.

12.4. Contractul de concesiune se poate prelungi cu acordul partilor, la finele perioadei initiale de concesiune, cu maxim jumatate din perioada initiala de concesiune.

12.5. Presentul contract s-a incheiat intr-un numar de 2 exemplare originale, cate unul pentru fiecare din parti.

**Concedent,**  
**Primaria Valea Calugareasca**

**Concesionar,**

Primar – Vasilica Neacsu

Secretar – Pavel Ionut Daniel

Contabil – Adriana Baican

Achizitii-investitii – Daniela Andrei

Nr. 16064/24.11.2014.

ANEXA NR. 4 LA HCL NR. 86/  
15.12.2014

# RAPORT DE EVALUARE

## OBIECTIV EVALUAT :

Teren intravilan curti constructii – in suprafata totala :  
246.00 mp - situat în Tarla 14 , Parcela CC326/4 , nr.cadastral  
provizoriu 23219  
com. VALEA CALUGAREASCA , sat VALEA CALUGAREASCA  
, jud.Prahova

## ADRESA :

com.VALEA CALUGAREASCA , sat VALEA CALUGAREASCA ,  
jud.Prahova

## PROPRIETARI :

CONSILIUL LOCAL COMUNA VALEA CALUGAREASCA

## BENEFICIAR RAPORT :

CONSILIUL LOCAL COMUNA VALEA CALUGAREASCA

EVALUATOR AUTORIZAT : ING.ILIESCU ADRIANA ELENA  
Legitimatie nr.13296 / 2014

- NOIEMBRIE 2014 -



In atentie CONSILIUL LOCAL COM. VALEA CALUGAREASCA

REFERITOR LA :

Raport de evaluare bunuri imobiliare : Teren intravilan curti constructii – in suprafata totala : 246 mp -situat în Tarla 14 , Parcela CC326/4 , nr.cadastral provizoriu 23219 ,com. VALEA CALUGAREASCA , sat VALEA CALUGAREASCA, jud.Prahova , aflat in proprietatea CONSILIUL LOCAL COMUNA VALEA CALUGAREASCA .

La cererea dumneavoastra am inspectat si am evaluat bunurile imobiliare Teren intravilan curti constructii – in suprafata totala : 246 mp -situat în Tarla 14 , Parcela CC326/4 , nr.cadastral provizoriu 23219 ,com. VALEA CALUGAREASCA , sat VALEA CALUGAREASCA, jud.Prahova , aflat in proprietatea CONSILIUL LOCAL COMUNA VALEA CALUGAREASCA , in vederea estimarii valorii de piata a proprietatii in vederea concesiunii.

Raportul de evaluare care urmeaza , constand dint-un numar de 13 pagini si 1 fisa prezinta elementele pe care s-a bazat opinia evaluatorului .

Sinteza evaluarii prezinta succinct datele de baza ale raportului de evaluare si opinia evaluatorului care , in noiembrie 2014 , indica urmatoarea VALOARE DE PIATA :

**Valoare teren : 13 113 .00 ron.**

Teren : Prin aplicarea metodelor de evaluare agreate de STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE si prin reconcilierea valorilor obtinute , evaluatorul a estimat valoarea proprietatii la : 13 113. 00 RON.



**CENTRALIZATORUL BUNURI IMOBILIARE ,**

Teren intravilan curti constructii – in suprafata totala : 246 mp -  
situat în Tarla 14 , Parcela CC326/4 , nr.cadastral provizoriu 23219  
,com. VALEA CALUGAREASCA , sat VALEA CALUGAREASCA ,  
jud.Prahova

NR. CRT	DENUMIRE	Suprafata construita Sc (mp)	Suprafata Utila Su ( mp)	Acte de proprietate	Valoare noiembrie 2014
	TEREN INTRAVILAN CURTI CONSTRUCTII	246. MP	246.00 MP		13 113.00
<b>TOTAL TEREN</b>					<b>13113ron 2952 eur</b>

TOTAL BUNURI IMOBILIARE = 13 113 .00 ron  
(teren intravilan )

Cursul de schimb valuator luat in considerare este cel anuntat de BNR pentru data de noiembrie 2014.

1 Euro = 4.4421 lei RON.

Acesta valoare nu contine TVA .

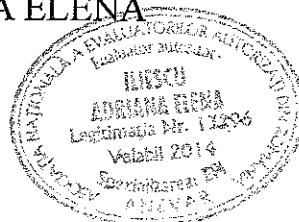
Valorile stabilite in euro sunt valabile atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea nu se modifica semnificativ si pietele imobiliare valorile pot evolua ascendant sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara .

Raportul a fost intocmit in conformitate pe baza Standardelor Internationale de Evaluare si a recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre A.N.E.V.A.R.

NOTA :

1. Valoarea bunului imobiliar – teren se gasesc in Fisele de evaluare , anexe la prezentul raport de evaluare .

EVALUATOR AUTORIZAT A.N.E.V.A.R.  
ING.ILIESCU ADRIANA ELENA

## CERTIFICARE

Prin prezenta , in limita cunostiintelor si informatiilor detinute , certificam ca faptele prezentate in acest raport sunt adevarate si corecte . De asemenea , certificam ca , analizele , opiniile si concluziile prezentate in prezentul raport sunt limitate numai de ipotezele considerate si coditiile limitative specifice si sunt analizele , opiniile si concluziile personale , neinfluentate de nici un factor perturbator extern principiilor de evaluare . In plus , certificam ca nu am nici un interes prezent sau de perspective in proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate .

Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori care sa influenteze clientul .

Analizele , opiniile si concluziile experimentate au fost bazate in conformitate cu cerintele din standardele , recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala A Evaluatorilor din Romania ) si CETR ( Corpul Expertilor Tehnici din Romania) .

Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei de evaluator A.N.E.V.A.R.

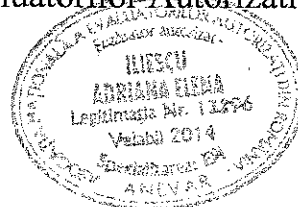
Certific faptul ca am efectuat personal inspectia la Teren intravilan curti constructii – in suprafata totala : 246 mp -situat în Tarla 14, Parcela CC326/4 , nr.cadastral provizoriu 23219 ,com. VALEA CALUGAREASCA , sat VALEA CALUGAREASCA, jud.Prahova proprietari CONSILIUL LOCAL COMUNA VALEA CALUGAREASCA , care face obiectul acestui raport , in prezenta unui reprezentant al Primariei .

Prezentul raport se supune normelor A.N.E.V.A.R si poate fi expertizat (la cerere ) de catre unul dintre membrii autorizati special in acest sens de catre sus numita organizatie .

La data elaborarii acestui raport ,evaluatorul este membru A.N.E.V.A.R. evaluator pentru proprietati imobile , a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua a A.N.E.V.A.R. si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

ING. ILIESCU ADRIANA ELENA  
EVALUATOR AUTORIZAT A.N.E.V.A.R.

Membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din  
Romania



## **CUPRINS :**

### **I.GENERALITATI**

- 1.1 SCRISOARE DE TRANSMITERE – CERTIFICARE
- 1.2. DATE INTRODUCTIVE
- 1.3. PREZENTAREA CLIENTULUI
- 1.4. OBIECTUL LUCRARI
- 1.5 BAZA EVALUARII SI PROCEDURA DE CONSTATARE
- 1.6 CLAUZA DE NEPUBLICARE
- 1.7 RESPONSABILITATEA FATA DE TERTI
- 1.8 DECLARATIA PRIVIND CONDITII LIMITATIVE

### **II . ANALIZA DE PIATA**

### **III . DESCRIEREA OBIECTIVULUI**

- 3.1.SITUATIA JURIDICA
- 3.2 AMPLASAMENT

### **IV . EVALUARE**

- 4.2 METODA COMPARATIEI
- 4.4 SINTEZA - REZULTATE
- 4.5 ANALIZA VALORII - OPINIA EVALUATORULUI
- 4.6 BUNURI MOBILE

### **V . FISE TEHNICE**

### **ANEXE**

# RAPORT DE EVALUARE

## I.INTRODUCERE

### 1.2. DATE INTRODUCTIVE

Ing. ILIESCU ADRIANA ELENA , evaluator autorizat , membru titular A.N.E.V.A.R. cu legitimatia nr. 13296 / 2014 .

Adresa : str.Bobalna , nr.51 , Ploiesti ,jud.Prahova .

Telefon : 0740 146 008

### 1.3. PREZENTAREA CLIENTULUI :

CONSILIUL LOCAL COMUNA VALEA CALUGAREASCA , comuna Valea Calugareasca , sat Valea Calugareasca , jud.Prahova.

### 1.4 OBIECTIVUL LUCRARIII :

Obiectul lucrarii il constituie evaluarea : Teren intravilan curti constructii – in suprafata totala : 246 mp -situat în Tarla 14 , Parcela CC326/4 , nr.cadastral provizoriu 23219 ,com. Valea Calugareasca , sat Valea Calugareasca , jud.Prahova, in vederea deteminarii valorii de piata , in vederea concesiunii .

Imobilul supus evaluarii se compune din teren intravilan curti constructii in suprafata de 246 .00 MP .

	Teren intravilan curti constructii	246.00 MP
--	------------------------------------	-----------

### SCOPUL SI DATA EVALUARIII

#### Scopul :

Prezenta lucrare “ RAPORT DE EVALUARE “ este estimarea valorii de piata a imobilului specificat mai sus , conform standardelor A.N.E.V.A.R. si Standardelor Internationale de Evaluare , SEV101 – Valoarea de piata , baza de evaluare “ pentru stabilirea valorii de piata , in vederea concesiunii. Pentru orice alt scop decat cel declarat mai sus , proprietatea imobiliara poate avea o valoare diferita .Prezentul raport de evaluare se adreseaza Consiliul Local Valea Calugareasca , in calitate de client. Avand in vedere statutul A.N.E.V.A.R si Codul deontologic al profesiei de evaluator , evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client.

Bunurile imobiliare pe care le detine CONSILIUL LOCAL COMUNA VALEA CALUGAREASCA , comuna Valea Calugareasca , sat Valea Calugareasca , jud.Prahova. conform HCL.

## Data evaluarii :

Inspectia s-a efectuat in prezenta reprezentantului beneficiarului , in data de 21.11.2014.Data la care valoarea estimate este valabila , este 21.11.2014 .

Cursul de schimb valutar comunicata de BNR la data de 4. 4421 euro /ron .

### 1.5.BAZA EVALUARII SI PROCEDURA DE CONSTATARE

Evaluarea realizata conform prezentului raport reprezinta o estimare a valorii de piata pentru stabilirea *valorii de piata in vederea concesiunii*.

La baza lucrarii de evaluare au stat principal urmatoarele documente si elemente :

- . Materiale metodologice ale A.N.E.V.A.R.
- . Fotografii
- . plan de incadrare in zona ;
- . extras de carte funciara nr.23219

Standardele de evaluare A.N.E.V.A.R. care au stat la baza evaluarii lucrarii sunt

- . SEV100 - cadru generale (IVS Cadrul general)
- . SEV101- termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101 )
- . SEV102- implementare (IVS102)
- . SEV103 - raportare (IVS 103)
- . SEV300– evaluari pentru raportarea financiara (IVS300)
- . SEV310– evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobilare pentru garantarea imprumutului ( IVS310)
- . SEV400– verificarea evaluarilor
- . SEV450– estimarea valorii de asigurare (EVS4)
- . GME500– determinarea valorii impozitabile a unei cladiri
- . GME520– evaluarea pentru garantarea imprumuturilor
- . GME530– determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil
- . GME600– evaluarea intreprinderii
- . GME620– evaluarea masinilor , echipamentelor si instalatiilor
- . GME630– evaluarea bunurilor imobile
- . Normativul P135- 1999 si Ordinul nr.85 /N/ 1999



Conform acestor standarde :

“VALOAREA DE PIATA “ reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata la data evaluarii , intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat , intr-o tranzactie nepartinitoare , dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostiinta de cauza , prudent si fara constrangere .

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita anterior . Pentru determinarea acestei valori a fost aplicata metoda comparatiei directe .

. Metoda comparatiei directe se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii . Prin aceasta metoda , preturile si informatiile referitoare la loturi similare sunt analizate , comparate si corectate functie de asemanari sau diferentieri .

#### 1.6 CLAUZA DE NEPUBLICARE

Raportul de evaluare al CONSILIUL LOCAL COMUNA VALEA CALUGAREASCA sau orice referire la acesta , nu pot fi publicate si nici incluse intr-un document destinat publicarii , fara acordul scris si prealabil al clientului si evaluatorului , cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa fie reprodus sau publicat .

#### 1.6. RESPONSABILITATI FATA DE TERTI

Acesta lucrare este destinata exclusiv scopului precizata la pct.1.3. si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati la pct.1.4.

Lucrarea este confidentiala atat pentru evaluator , cat si pentru client si destinatar si nu se accepta nici o repsonsabilitate fata de o alta persoana juridical sau fizica in nici o circumstanta .

#### 1.7. DECLARATIE PRIVIND CONDITII LIMITATIVE :

Aceasta lucrare a fost elaborate avand la baza informatiile puse la dispozitie de catre CONSILIUL LOCAL COMUNA VALEA CALUGAREASCA si urmeaza a fi utilizata conform pct. 1.3.

. la elaboarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii cu influenta asupra valorii , nefind omise deliberat nici o informatie relevanta .

. aspectele juridice se bazeaza exclusive pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil .

. se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare , in afara cazului in care a fost identificat o nou-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport .

. Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminati si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea ; nu am fost informat de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminatilor sau a materialelor periculoase.

. Situatiia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora ,pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate .

. Evaluatorul considera propunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile , in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii .

. Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu are cunostiinta .

. Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau viitor legat de CONSILIUL LOCAL COMUNA VALEA CALUGAREASCA proprietatea obiectivului in cauza .

. Metodologic , la elaborarea lucrarii s-a tinut seama de prevederile legale .

## II . ANALIZA DE PIATA

Evaluatorul a facut o verificare la fata locului , a primit informatii din partea beneficiarului . Oferta de vanzare a terenurilor libere din zona com.Valea Calugareasca nu este foarte mare , preturile pentru terenurile amplasate in locatii similare aflandu-se in intervalul 5- 15 euro/mp in functie de pozitie , suprafata si dotare tehnico-edilitara a zonei .

Conform acestor informatii a fost prezentata aceasta lucrare .

Anexele 1 - si fotografiile fac parte integranta din prezentul raport de evaluare .

## III . DESCRIEREA OBIECTIVULUI

Proprietatea apartine CONSILIUL LOCAL COMUNA VALEA CALUGAREASCA cu domiciliul in comuna Valea Calugareasca , sat Valea Calugareasca , jud.Prahova .

-Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului urmatoarele documente :

- au fost prezentate evaluatorului acte de incheiere de intabulare si extras de carte funciara pentru teren ;
- evaluarea se face in ipoteza dreptului de proprietate deplin asupra terenului tinand cont de ipoteze de lucru si conditii limitative invocate in prezenta lucrare .

#### Amplasament .Descierea zonei

Proprietatea imobiliara este situata in intravilanul com.Valea Calugareasca , sat Valea Calugareasca in centrul comunei .

Accesul se face pe drum DN1B asfaltat .

Terenul cu destinatia intravilan curti constructii .

Din punct de vedere al morfologiei , terenul nu are panta .

Zona dispune de urmatoarele utilitati : -apa , energie electrica , gaze.

Suprafata terenului este de 246.00 mp .

## IV . EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

### 1. Evaluarea proprietatii

Anticiparea , schimbarea cererea si oferta , substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care influenteaza valoarea terenului .

Anticiparea unei eventuale cereri viitoare de spatii intr-o anumita zona va motiva investitorii sa cumpere terenuri pentru constructie.

Relatia dintre cerere si oferta si faptul ca un comparator nu va plati mai mult decat pentru un teren similar vor determina pretul de achizitie .

Principiul echilibrului face legatura intre elementele unei proprietati , intre care terenul are un rol esential .

De asemenea , caracteristicile fizice ale terenului (dimensiunea , forma , topografia , raportul laturilor , localizarea etc.) si existenta unor utilitati (apa curenta , canalizare , energie electrica , gaze ,etc ) influenteaza utilizarea terenului si implicit valoarea sa .

Un lot de teren devine amplasament cand este imbunatatit si gata de a fi utilizat pentru un scop anume .De obicei , se spune ca terenul are valoare , iar constructiile pot creste sau nu aceasta valoare .

### Estimarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei directe:

Abordarea prin comparatie directa poate fi utilizata pentru evaluarea terenului liber sau care este considerat ca fiind liber in scopuri de evaluare. Comparatia directa este tehnica cea mai utilizata pentru evaluarea terenului si metoda preferata atunci cand exista informatii despre vanzari comparabile . Pentru a aplica aceasta metoda se colecteaza informatii despre parcele similare de teren vandute sau oferite la vanzare , acestea sunt analizate , comparate si corectate pentru a determina valoarea terenului evaluat .

In procesul de comparative se iau in considerare asemanarile si deosebirile dintre parcele.

S-au selectat trei oferte de vanzare teren liber comparabile cu proprietatea de evaluat , anexate la capitolul ANEXE .

S-au aplicat corectii pentru conditii de piata , localizare , destinatie , utilitati , amenajari , forma , suprafata asupra proprietatilor comparabile selectate – terenuri libere oferite spre tranzitionare in zona .

Metoda comparatiei directe este recomandata pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere , cand exista date suficiente si sigure privind tranzactiile similare in zona .

Aceasta metoda este cel mai des utilizata in cazul in care exista date comparabile , analizandu-se preturile si acele informatii referitoare la loturi de teren similare . Prin aceasta metoda , preturile si informatiile referitoare la terenurile similare sunt analizate , comparate si corectate in functie de asemanari si deosebiri .

Au fost selectate si analizate proprietati comparabile (terenuri libere ) oferite spre tranzactionare , situate in zona .

### Cea mai buna utilizare (CMBU)

Relatiile dintre sectorul economic si evaluare sunt evidentiate clar pe piata imobiliara . La stabilirea valorii de piata analiza CMBU identifica cea mai profitabila utilizare competitive in care va fi pusa proprietatea .

CMBU este definita astfel :

Utilizarea rezonabila , probabila si legala a unui teren liber sau construit , care este fizic posibila , fundamentata adecvat , fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare .

Identificarea CMBU a terenului liber se face pe doua considerente :

- estimarea valorii separate a terenului ;
- identificarea tranzactiilor comparabile cu terenuri libere .

Evaluarea se face in ipoteza CBMU actuala - teren intravilan curti constructii.

In ANEXA nr.1 este prezentata determinarea valorii de piata prin metoda comparatiei de piata . Pentru o valoare de piata de 12.00 euro / mp se obtine :

Calculul valorii de piata a fost efectuat in Anexa , rezultand o valoare rotunjita de :

$$246 .00 \text{ mp} \times 12.00 \text{ euro} / \text{mp} = 2952.00 \text{ euro}$$

$$2952.00 \text{ euro} \times 4.4421 \text{ euro} = 13 \ 113 .00\text{ron}$$

$$\text{Valoare teren} = 13 \ 113.00 \text{ ron} ( 2952.00 \text{ eur} ; 12.00\text{EUR} / \text{mp} )$$

#### 4.5 ANALIZA VALORII - OPINIA EVALUATORULUI :

Aceasta fiind cea concludenta , deoarece are in vedere urmatoarele :

- estimarea prudenta a vandalitatii viitoare ;
- identificarea si diminuarea elementelor speculative ;
- reflectarea conditiilor normale si locale ale pietei ;
- luarea in considerare a utilizarii curente si a utilizarii alternative adecvate a proprietatii ;
- informatiile furnizate sunt considerate autentice , dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor ;
- valoarea estimata in euro este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea ( starea pietei imobiliare , nivelul cererii si ofertei , inflatiei , evolutia cursului RON / euro ) nu se modifica semnificativ .

Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendant sau descendent odata cu trecerea timpului , variatia lor in raport cu cursul euro / net nefiind neaparat liniara.

Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare.

Planurile si materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta beneficiarul sa-si faca o impresie referitoare la proprietate .

Valoarea este o predictie .

Valoarea nu tine cont de responsabilitatea de mediu .

Evaluarea este o opinie asupra unei valori .

Valoarea nu contine TVA .

Analizele , opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele A.N.E.V.A.R.

Prezentul raport se supune normelor A.N.E.V.A.R. si poate fi expertizat ( la cerere ) si verificat in conformitate cu standardele de verificare A.N.E.V.A.R.

Tinand cont ca metoda comparatiei directe se bazeaza pe date concrete si corecte furnizate de piata imobiliara , in opinia evaluatorului valoarea rezultata reflecta valoarea de piata a proprietatii .

Astfel valoarea finala estimate la data de 21.11.2014 , pentru proprietatea imobiliara Teren intravilan curti constructii – in suprafata totala : 246 mp - situat în Tarla 14 , Parcela CC326/4 , nr.cadastral provizoriu 23219 , com. VALEA CALUGAREASCA , sat VALEA CALUGAREASCA , jud.Prahova este de :

Valoare teren = 13 113.00 ron ( 2952.00 eur ; 12.00EUR / mp )

EVALUATOR AUTORIZAT A.N.E.V.A.R.  
Ing.ILIESCU ADRIANA ELENA



## METODA COMPARATIILOR DIRECTE - analiza pe perechi de date

Nr. crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TEREN EVALUAT	TERENURI COMPARABILE		
			A	B	C
I	Oferta / Tranzactie		16,00	13,00	17,50
II	Suprafata teren (mp) conf. cadastru	246	1,100	1,560	1,675
	<b>Marja de negociere (euro/mp) 10%-25</b>				
III	<b>Pret de vanzare (EURO/mp)</b>		<b>14,00</b>	<b>11,70</b>	<b>13,98</b>
	Corectii ale tranzactiei				
1	Dreptul de proprietate transmis		deplin	deplin	deplin
	corectie %		0	0	0
	Corectie euro/mp		0	0	0
	<b>Pret unitar corectat euro/mp</b>		<b>14,00</b>	<b>11,70</b>	<b>13,98</b>
2	Conditii de finantare		proprii	proprii	proprii
	Corectie (%)		0%	0%	0%
	corectie euro/mp		0	0	0
	<b>Pret corectat euro/mp</b>		<b>14,00</b>	<b>11,70</b>	<b>13,98</b>
3	Conditii de vanzare		liber	liber	liber
	Corectie (%)		0%	0%	0%
	corectie euro/mp		0%	0%	0%
	<b>Pret corectat euro/mp</b>		<b>14,00</b>	<b>11,70</b>	<b>13,98</b>
4	Conditii de piata (data vanzarii)		curenta	curenta	curenta
	Corectie (%)		0%	0%	0%
	corectie euro/mp		0%	0%	0%
	<b>Pret corectat euro/mp</b>		<b>14,00</b>	<b>11,70</b>	<b>13,98</b>
5	Localizare	valea calug	albesti	valea calug	valea calug
	Corectie (%)		5%	0%	0%
	corectie euro/mp		0,7%	0%	0%
	<b>Pret corectat euro/mp</b>		<b>13,30</b>	<b>11,70</b>	<b>13,98</b>
6	Suprafata	246	1,100	1,560	1,675
	Corectie (%)		7%	8%	8,20%
	corectie euro/mp		0,93%	0,94%	1,145%
	<b>Pret corectat euro/mp</b>		<b>14,23</b>	<b>12,64</b>	<b>15,125</b>
7	Utilitati	en.el, gaze,	la fel	la fel	la fel
	Corectie (%)	apa,tel	0%	0%	0%
	Corectie euro/mp		0%	0%	0%
	<b>Pret corectat euro/mp</b>		<b>14,23</b>	<b>12,64</b>	<b>15,125</b>
8	Acces la proprietate	drum asfalta	la fel	la fel	la fel
	corectie %		0%	0%	0%
	Corectie euro/mp		0%	0%	0%
	<b>Pret corectat euro/mp</b>		<b>14,23</b>	<b>12,64</b>	<b>15,125</b>
9	Deschidere la drum principal (m)	28	16	20	18
	corectie (%)		4,0%	5,00%	7,45
	corectie euro/mp		0,56	0,63	1,125
	<b>Pret corectat euro/mp</b>		<b>13,66</b>	<b>12,00</b>	<b>14,00</b>
	<b>CORECTIE TOTALA BRUTA (EURO)</b>		<b>2,19</b>	<b>1,57</b>	<b>2,27</b>
	<b>CORECTIE TOTALA BRUTA (% din oferta)</b>		<b>13,68%</b>	<b>12,00%</b>	<b>12,97%</b>
	nr.corectii				

## RECONCILIERE REZULTATE

Comparabila:	A	B	C
Pret corectat (EURO/mp):	13,66	12,00	14,00
CORECTIE TOTALA BRUTA (EURO)	2,19	1,57	2,27
CORECTIE TOTALA BRUTA (% din oferta)	13,68%	12,00%	12,97%
<b>Valoare reconciliata: 12.00EURO /MP</b>			
Valoare teren liber 2952.00euro	EURO=4,421		
<b>Valoare rotunjita teren: 13113.00 ron</b>			

## Comparabile:

- A. zona albesti , suprafata teren 1100.00 mp , centru satului , strazi amenajate ,utilitati electrica  
Pret de oferta: 16.00 EURO/mp
- B. zona valea calugareasca suprafata teren 1560mp , strazi amenajate, utilitati electrica.  
Pret de oferta:13.00 EURO/mp
- C zona valea calugareasca , suprafata teren 1675.00 mp, strazi amenajate, periferie , acces strada  
Pret de oferta:17.50EURO/mp