

Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate
Intravilan
Scara 1:500

ANEXA 1

Județul Vaslui

Unitatea adm.-teritorială: Huși

Cod Siruta: 161838

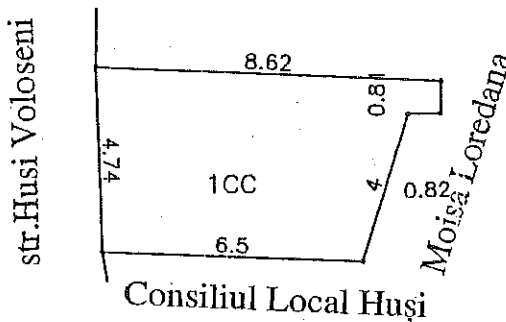
Adresa corpului de proprietate:

str.Huși Stănilești,nr.8B, mun. Huși

Numele si prenumele proprietarilor:
Consiliul Local Huși



Teren concesionat de Tautu Adrian Iulian



Președinte de ședință,
Gabriela Matei

Secretarul Municipiului Huși,
jr. Monica Dumitrașcu

Stotală= 35 mp



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI HUSI

CAIET DE SARCINI

Privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a terenului in suprafata de 34,60 mp, apartinand domeniului privat al municipiului Husi, aflat in proprietatea municipiului Husi, situat in Soseaua Husi Stanilesti nr.8B

Cap. I. OBIECTUL VANZARII

- 1.1. Terenul care urmeaza a fi vandut se afla situat in intravilanul municipiului Husi, Soseaua Husi Stanilesti nr.8B fiind in proprietatea municipiului Husi.

Cap. II. ELEMENTE DE PRET

- 2.1. Pretul de pornire la licitatie va fi de **2.160 lei**, (valoare fara TVA), conform Raportului de evaluare intocmit de evaluator Mihai Gheorghe.
- 2.2. Taxa de participare la licitatie este de 2% din pretul de pornire la licitatie, reprezentand **43 lei/participant**;
- 2.3. Garantia de participare la licitatie este de 30 % din pretul de pornire la licitatie pe imobil si va fi de in suma de **648 lei/participant**;
- 2.4. Garantia de participare se restituie ofertantilor care au pierdut licitatie in termen de 7 zile de la data tinerii acesteia;
- 2.5. Garantia de participare la licitatie depusa de ofertantul castigator va constitui avans din pretul de vanzare si nu se va restitui chiar daca in termen de 60 zile de la data tinerii licitatiei, acesta nu se prezinta pentru incheierea contractului de vanzare-cumparare.
- 2.6. Pasul de licitatie este 5% din pretul de pornire la licitatie, reprezentand **108 lei**.
- 2.7. Ofertantul castigator este obligat ca in termen de 60 zile de la data tinerii licitatiei sa incheie contractul de vanzare - cumparare si sa achite taxele notariale pentru intocmirea acestuia ;
- 2.8. Castigatorul licitatiei va achita contravaloarea imobilului in termen de 60 zile de la data tinerii licitatiei.
- 2.9. In cazul care castigatorul licitatiei nu se va prezenta pentru incheierea contractului de vanzare-cumparare, in termen de 60 zile de la data tinerii licitatiei, se va organiza o noua licitatie.

Cap. III. CONDITII DE MEDIU

- 3.1. Cumparatorul poarta intreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale in domeniul protectiei mediului.

Cap. IV . OBLIGATIILE CUMPARATORULUI

- 4.1. Cumparatorul se obliga sa achite contravaloarea imobilului in termen de 60 zile de la data tinerii licitatiei si sa se prezinte pentru incheierea contractului de vanzare - cumparare in fata notarului public.
- 4.2. Sa achite taxele notariale pentru intocmirea contractului de vanzare - cumparare .

Cap. V. CONDITII IMPUSE DE ORGANIZATORUL LICITATIEI

- 5.1. Contractul de vanzare - cumparare se va incheia in fata notarului public.
- 5.2. Toate lucrarile privind racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

obținerea acordului de la deținătorii acestora îl privesc pe cumparator.

5.3. Caietul de sarcini se pune la dispoziția solicitantului contra cost, fiind în valoare de 46 lei. Oferta de înscriere la licitație se obține contra cost, fiind în valoare de 2 lei.

5.4. Ofertanții la licitație vor achita taxa de participare la licitație în suma de **43 lei/participant**. Părțile se vor prezenta în termen de 60 zile după adjudecare la un birou notarial pentru încheierea în forma autentică a contractului de vânzare-cumpărare.

5.5. Ofertanții la licitație vor prezenta, la dosarul depus pentru licitație, garanția de participare la licitație, în suma de **648 lei/participant**;

Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de :

- achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local, prin prezentarea unui certificat fiscal eliberat de Serviciul Venituri din cadrul Primăriei municipiului Husi,

- achitarea caietului de sarcini și a ofertei, a taxei de participare și a garanției de participare.

Nu vor participa la licitație persoanele juridice sau persoanele fizice care:

- au debite față de Consiliul Local al municipiului Husi;

5.6. Dacă din diferite motive licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți.

În acest caz ofertanților li se va înapoia în termen de șapte zile garanția de participare la licitație și contravaloarea documentației de licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primăria municipiului Husi.

Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră îndeplinite de ofertant.

5.7. Ofertanții la licitație vor prezenta, la dosarul depus pentru licitație, următoarele documente :

-Oferta, la care se va anexa :

- statutul societății sau autorizația ;

- certificat de înregistrare de la Camera de Comerț ;

- delegație din partea societății pentru participarea la licitație ;

- copie xerox după B.I./C.I. ;

- certificat fiscal eliberat de Serviciul Venituri din cadrul Primăriei municipiului Husi, din care să rezulte achitarea tuturor datoriilor față de bugetul local.

- chitanțele privind achitarea taxei de participare, a garanției de participare, a caietului de sarcini și a formularului oferta.

TERMEN DE DEPUNERE A OFERTELOR : 03.08.2017 , ora 10,00 – 29.08.2017, ora 10,00.

Cap.VI. FORMA LICITAȚIEI:

Forma licitației- va fi publică deschisă, fiind obligatorie participarea a cel puțin doi ofertanți .

DATA LICITAȚIEI: 30.08.2017, orele 10.00, la sediul Primăriei municipiului Husi.

NOTA

Daca nu se depun oferte si nu se adjudeca spatiul la prima sedinta de licitatie, se vor organiza licitatii, in fiecare a treia joi din luna, la orele 10,00, pana la adjudecare, cu publicare la ziare, in acest caz urmatoarea licitatie fiind in data de 21.09.2017.

Depunerea ofertelor se va face din prima zi a lunii pana in preziua licitatiei.

Cap.VII.TAXE

7.1. Taxa de participare la licitație este de 43 lei/participant;

7.2. Garantia de participare la licitație este de 648 lei/participant;

7.3.C.v. oferta : 2 lei/participant;

7.4.C.v. caiet de sarcini : 46 lei/participant.

Taxele mai sus mentionate se vor achita la casieria Primariei municipiului Husi.

Restituirea garantiei in cazul ofertantilor care nu au adjudecat se efectueaza urmare a unei cereri depuse la sediul Primariei municipiului Husi.

Cap.VIII.DISPOZITII FINALE

Eventualele contestatii cu privire la desfasurarea licitatiei publice se vor depune la registratura Primariei municipiului Husi in termen de 48 de ore de la data desfasurarii licitatiei, iar comisia de licitatie va analiza si instrumenta contestatiile inregistrate in termen de 5 zile de la data inregistrarii acestora.



Președinte de ședință,
Gabriela Matei

Secretarul Municipiului Huși,
jr.Monica Dumitrașcu

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA

- TEREN INTRAVILAN : 34,60 mp
- Adresa : Sos.Husi – Stanilesti, Nr.8B

SOLICITANT : PRIMARIA MUNICIPIULUI HUSI

PROPRIETAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI HUSI

BENEFICIAR : PRIMARIA MUNICIPIULUI HUSI

CONCESIONAR : TAUTU ADIAN IULIAN

EC.MIHAI GHEORGHE:

- evaluator ANEVAR

Iunie 2017

Către:

PRIMARIA MUNICIPIULUI HUSI

Referitor : *Hotararea Consiliului Local a Municipiului Husi nr.110/27.04.2017 privind vanzarea directa a terenului in suprafata de 34,60 mp, apartinand domeniului privat al Municipiului Husi, situat in Mun.Husi, sos.Husi-Stanilesti, nr.8B, catre domnul Tautu Adrian Iulian*

Subsemnatul, Ec.MIHAI GHEORGHE - Evaluator, membru titular ANEVAR cu Legitimatia nr.17619/2017, cu Certificat asigurare profesionala nr.16993/04.01.2017 si Cod de Inregistrare Fiscala nr.20824619, am intocmit **Raportul de evaluare** pentru Teren intravilan in suprafata de 34,60 mp, din Domeniul Privat al Municipiul Husi, situat in Mun.Husi, sos.Husi-Stanilesti, nr.8B, Judetul Vaslui si va transmitem urmatoarele:

- Raportul de evaluare estimeaza valoarea de piata pentru tranzactionare;
- Data inspectiei : 22 Iunie 2017;
- Data estimarii valorii: 23 Iunie 2017;
- Curs valutar la 23.06.2017 : 1 EUR = 4,5673 lei si 1 USD – 4,0905 lei;
- Valoarea de piata in suma de **2.160 lei sau 475 EUR**, fara TVA.
- Valoarea unitara de piata de **62,38 lei sau 13,66 EUR**, fara TVA

Va trimitem anexat :

- *Raportul de evaluare intocmit la data de 23 Iunie 2017 ;*

Data: 26 Iunie 2017

Evaluator autorizat,
Ec.MIHAI GHEORGHE



RAPORT DE EVALUARE

Capitolul I - INTRODUCERE

Paragraful 1 - Identificarea proprietarului

Proprietar: Municipiului Husi – Unitate Administrativ Teritoriala, cu sediul in Municipiul Husi, str.1 Decembrie, nr.9, Judetul Vaslui, reprezentata prin ing.Ioan Ciupilan – primar si jr.Monica Dumitrascu – secretar, in calitate de administrator al fondului imobiliar.

Proprietate imobiliara: Teren curti-constructii in suprafata de 34,60 mp situat in intravilanul Municipiul Husi, Soseaua Husi-Stanilesti, nr.8B, Judetul Vaslui, proprietatea Municipiului Husi - Unitate Administrativ Teritoriala (U.A.T.).

Paragraful 2 - Identificarea si declaratia evaluatorului

Evaluator: ec.MIHAI GHEORGHE, domiciliat in mun.Husi, str.Anton Sirbu, nr.40, jud.Vaslui, membru titular ANEVAR cu Legitimatia nr.17619/2017, in scris la Birou Local de Expertize Tehnice si Contabile Vaslui.

Declaratie : Evaluatorul este neutru si isi asuma intreaga responsabilitate a lucrarii de evaluare prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare stabilite de standardele de evaluare ANEVAR, recomandarilor si materialul bibliografic de specialitate.

Paragraful 3 - Obiectul, Scopul si Utilizarea evaluarii

Obiectul evaluarii:

Teren intravilan curti-constructii, situate in mun.Husi, sos.Husi -Stanilesti, nr.8B, proprietatea Municipiului Husi.

Scopul evaluarii:

Stabilirea valorii de piață a terenului intravilan- proprietatea Municipiului Husi, la data de 23 Iunie 2017, in vederea vinzarii catre Concesionar, conform Contract de concesiune nr.22546/06,11,2012, concesionarul are drept de preemtiune la cumpararea terenului.

Estimarea unei valori adecvate pentru proprietatea imobiliara mentionate mai sus, in scopul unei viitoare tranzactionari, intr-un cadru mediatizat si dirijat.

Tipul de valoare adecvata conform scopului evaluarii este "valoarea de piata".

Utilizarea evaluarii:

Evaluarea finalizata in prezentul Raport de evaluare este utilizata exclusive pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare mai sus mentionata , valoare necesara clientului pentru o posibila tranzactionare(cumparare).



Utilizatorul prezentului Raport de evaluare este proprietarul, respectiv Primaria Municipiului Husi, in calitate de Vanzator.

Evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate pentru orice alta utilizare a concluziilor prezentului Raport de evaluare.

Paragraful 4 – Definirea valorii

Valoarea de piata a fost estimata prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare a terenurilor intravilane concesionate, fara constructii.

Evaluarea s-a efectuat conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor – 2017 si a legislatiei privind vanzarea terenurilor intravilane din proprietatea privata a unitatilor administrativ teritoriale locale, conform cu Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, modificata si completata, Legea nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata in anul 2004, si Legea nr.215/2001, privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

Definitia valorii de piata: "Valoare de piata este marimea estimata pe care o proprietate ar fi schimbata la data evaluarii, intre un vanzator hotarat si un cumparator hotarat intr-o tranzactie echilibrata, dupa un marketing adecvat, in care fiecare parte a actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere"

Principiile de evaluare pe care se bazează metodele alese în urma analizei proprietatii de evaluat și a pieței sale specifice sunt:

- principiul cererii și ofertei care susține că prețul proprietății variază direct, dar nu neaparat proporțional atât cu cererea cât și cu oferta;
- principiul substituției care aplicat metodei comparațiilor directe arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul ce ar fi plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atractivitate similare, într-un interval de timp rezonabil;
- principiul echilibrului conform căruia relația între teren și construcții și relația dintre o proprietate și mediu trebuie să fie în echilibru pentru ca o proprietate să reflecte valoarea de piață reală;
- conceptul de cea mai bună utilizare, care se bazează pe modul în care cumpărătorii și vânzătorii își fixează prețurile pentru proprietăți, bazate pe concluziile lor legate de cea mai profitabilă folosire a zonei sau a proprietății dintre utilizările legal permissive și fizic posibile;
- principiul anticipației care incubă perceperea valorii ca fiind creată de perspectiva unor beneficii viitoare.

Paragraful 5 – Modul de exprimare a valorii

Valoarea este raportata in LEI, in conditiile unei plati integrale in numerar sau virament bancar.

Paragraful 6 – Drepturile de proprietate evaluate

In conditiile unei tranzactii cu proprietatea evaluata, ar putea fi transmise integral drepturile de proprietate detinute de actualul proprietar. In consecinta, drepturile de proprietate evaluate sunt drepturi depline.



Imobilul - Teren intravilan in suprafata de 34,60 mp face parte din domeniul privat al Municipiului Husi, conform:

- Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate, Scara 1:500;
- Plan de incadrare in zona, Scara 1:1000.

Deci, la data evaluarii, Municipiul Husi detine dreptul de proprietate dobandit prin lege pentru Imobil - Teren curti-constructii cu suprafata de 34,60 mp, nefiind grevata de sarcini, conform celor declarate de proprietar si actelor de proprietate existente.

Mentionam ca, concesionarul este un cumparator special(SEV 101), pentru care imobilul are o valoare speciala, datorita avantajelor rezultate din proprietatea asupra acestuia si care nu ar fi disponibile altor cumparatori de pe piata.

De asemenea, Concesionarul: TAUTU ADRIAN-IULIAN, are asupra Imobilului un drept subordonat, care confera dreptul exclusiv de folosinta, pentru o anumita perioada de timp, conform clauzelor din Contractul de Concesiune.

Paragraful 7 - Ipoteze si conditii limitative

Prezentul Raport de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze si conditii limitative:

Ipoteze limitative:

- metoda de evaluare a fost selectata la cererea stricta a proprietarului, cu respectarea legislatiei in vigoare pentru acest tip de imobile;
- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre beneficiarul lucrarii, acestea au fost presupuse a fi autentice, evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlului de proprietate. Titlul de proprietate este considerat valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- evaluatorul nu are cunostinta de eventualele litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluarii;
- proprietatea este evaluata ca fiind libera de sarcini, deoarece nu s-a specificat altfel;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- se presupune ca proprietatea evaluata este in deplina concordanta cu reglementarile in vigoare privind mediul inconjurator, de asemenea, proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice si are toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente solicitate de autoritati;
- suprafetele luate in calcul corespund schitelor si documentelor puse la dispozitie de proprietar;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, subsolului, ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare;
- informatiile, estimarile si opiniile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere si nu isi asuma responsabilitate in privinta acuratetei;
- se considera ca utilizarea terenului in cauza corespunde cu granitele descrise si nu exista alte servituti in afara celor descrise in raport;
- determinarea pretului de vanzare din acest Raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi pariale va anula aceasta evaluare;

Conditii limitative:

- destinatia si scopul prezentului Raport de evaluare are caracter confidential, utilizarea lui fiind permisa numai clientului si beneficiarului;



- in conformitate cu reglementarile Asociatiei ANEVAR, nu este permisa folosirea Raportului de evaluare, in intregime sau partial, de catre o terta persoana fara obtinerea in prealabil, a acordului scris al clientului si al evaluatorului;
- previziunile sau estimarile continute in prezentul raport isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data evaluarii.

Evaluatorul certifica in cunostinta de cauza ca:

- afirmatiile sustinute in acest raport sunt reale si corecte;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitative numai la ipotezele si conditiile mentionate;
- nu are niciun interes actual sau in viitor cu beneficiarul sau cu partile interesate in proprietatea ce face obiectul acestui Raport de evaluare;
- inspectia proprietatii s-a facut efectiv la data mentionata in raport;
- valorile estimate reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului si sunt valabile la data prezentului raport si intrun interval de timp limitat.

Paragraful 8 - Certificarea evaluatorului

- Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2017.
- Analizele si concluziile sunt limitative numai la ipotezele si conditiile prezentate in raport;
- Evaluatorul nu a avut si nu are niciun interes pentru proprietate evaluata, deasemenea nu are conflicte de interese cu clientul;
- Onorariul evaluatorului nu este conditionat de niciun aspect al raportului;
- Evaluatorul indeplineste cerintele adecvate de calificare profesionala;
- Evaluatorul a efectuat personal inspectia proprietatii;
- Nicio persoana nu a acordat asistenta profesionala in elaborarea Raportului;

Paragraful 9 - Documentatia si legislatia pentru expertiza

Materialul documentar care a stat la baza efectuării expertizei :

- Contract de Concesiune(Teren) nr.23546 din 06.11.2012;
- Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil, la scara 1:500;
- Plan de incadrare in zona, la scara 1:1000
- Hotararea Consiliului Local Husi nr.110 din 27.04.2017
- Fotografii realizate cu ocazia inspectiei;
- Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare:
 - Informații privind istoricul proprietății;
 - Publicații de specialitate;
 - Agenții imobiliare;
 - Baza proprie de date.

Legislatia si standarde privind reevaluarea cladirilor :

- Legea nr.215/2001 administratiei publice locale, republicata si actualizata;



- Legea nr.18/1991 a fondului funciar, republicata;
- HG nr.2139/2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe;
- Standarde de Evaluare a Bunurilor, editia 2017, care au stat la baza elaborării lucrării, sunt:
 - SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
 - SEV 102 - Implementarea;
 - SEV 103 - Raportare;
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
 - SEV 400 - Verificarea evaluărilor
- si
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Paragraful 10 – Data inspectiei si data evaluarii

Inspectia spatiului comercial s-a facut la data de 22 Iunie 2017, iar estimarea valorii s-a facut la data de 23 Iunie 2017.

Raportul de evaluare a fost elaborat in perioada 19 – 23 Iunie 2017, incluzand culegerea datelor, inspectia, evaluarea si redactarea.

Valoarea este raportata in LEI la data de 23 Iunie 2017, data la care cursul valutar BNR: 1 EURO = 4,5673 lei si 1 USD = 4,0905 lei.

Capitolul II - DESFASURAREA EXPERTIZEI

Paragraful 1 : Identificarea proprietatii

Proprietatea imobiliara-teren CC analizata care face obiectul acestui Raport de evaluare se afla in Zona C a Municipiului Husi.

Terenul curti-constructii situat in Municipiul Husi, str.Husi - Stanilesti, are urmatoarele caracteristici

a.1). Caracteristici

Indicator	Nivel indicator
Denumire obiectiv	Teren curti-constructii
Adresa	Mun.Husi, Sos.Husi-Stanilesti, nr.8B
Vecinatati	-Nord : Consiliu Local Husi, -Vest : Str.Husi - Voloseni, -Sud : Consiliu Local Husi, -Est : Moisa Loredana.
Nr.cadastral provizoriu	
Categoria localitatii	Municipiu Husi
Caracteristica economica	Activitate industriala si agricola
Rețele de transport	Transport rutier



a.2). Trasaturile amplasamentului

1.Topografia	
-configuratia terenului	Patrulater neregulat
-amplasamentul	Usor denivelat
2.Dimensiuni	
-suprafata totala a terenului	34,60 mp
- lungimea la fatada	8,62 m
- adancimea maxima	4,75 m
- suprafata ocupata de constructii	34,60 mp
- grad ocupare cu constructii	100%

Paragraful 2 – Zona de amplasare

Terenul intravilan analizat, situat in Municipiul Husi, are in prezent destinatia de teren curti-constructii. Dreptul de proprietate este deplin, valabil si tranzactionabil, terenul nefiind scos din circuitul civil, nu face obiectul nici unui litigiu si nu este grevat de sarcini.

Artere de circulatie

Terenul intravilan se afla in Zona industriala a Municipiului Husi cu acces pietonal si acces auto prin strada Husi – Pogonesti si Husi-Voloseni, care permite accesul la Strada Calea Basarabiei si spre Centrul orasului, Gara si Autogara.

Caracterul edilitar

In Zona "C" a Municipiului Husi, in care predomina constructii industriale cu regim de inaltime P+1E, constructiile fiind edificate inainte si dupa anul 1989. Gradul de ocupare a terenurilor este de 50% - 70% si sunt asigurate toate utilitatile existente din zona.

Spatiile comerciale sunt amenajate de regula in blocuri de locuinte la Parter si ofera produse de larg consum persoanelor fizice cu potential financiar mediu.

Utilitati edilitare

Zona dispune de toate utilitatile necesare locuintelor si anume: alimentare cu apa si canalizare, racord la reseaua de gaze si energie electrica, drumuri de acces si telefonie fixa si mobila.

Amplasarea imobilului in zona "C" a Municipiului Husi, cu acces auto si pietonal, cu utilitatile publice existente, sunt factori care favorizeaza achizitia unui astfel de imobil sa fie o investitie buna, fara a se prevedea o crestere a valorii de piata in viitor.

In concluzie, evaluatorul considera ca realizarea unei investitii imobiliare in zona prezentata este atractiva pentru orice investitor sau cumparator, precum si pentru actual concesionar al terenului intravilan.

Paragraful 3 – Studiu de vandabilitate

Identificarea pietei si proprietatii

Definitia pietii: "O Piata este mediul in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cunparatori si vanzatori, printr-un mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile



sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzarori. Fiecare parte va reactiona la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, precum si la propria ei intelegere a utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale"(cf.SEV 100 – Cadrul general).

Evaluatorul trebuie sa verifice la tranzactionare bunurilor daca aceste sunt nepartinitoare si nu sunt cele determinate de un anumit vanzator sau cumparator.

Piata imobiliara specifica este conforma tipului de utilizare, respectiv rezidentiala, este o piata urbana pe care activeaza agenti economici/ persoane fizice din din municipiu, din judet, din tara si de peste hotare.

Terenul intravilan evaluat se afla in zona "C" a municipiului Husi, in care din punct de vedere a cererii si ofertei actuale, pot concluziona ca piata este una a cumparatorului, in conditiile in care oferta de astfel de proprietati este mare, iar cererea este mica, aceasta influentand in mod direct preturile de vanzare a terenurilor din zona.

Analiza cererii si ofertei

Cererea reprezinta numarul de bunuri(imobile) de acelasi tip pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata intr-un anumit interval de timp. Marimea cererii determina atractivitatea unei proprietati. La data evaluarii estimez ca cererea de terenuri este in scadere/stagnare.

Oferta reprezinta numarul de bunuri(imobile) de acelasi tip care este disponibil pentru vanzare sau pentru inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata intr-un anumit interval de timp. La data evaluarii estimez ca oferta de terenuri este in crestere/stagnare.

Paragraful 4 – Determinarea celei mai bune utilizari(CMBU)

Conceptul de CEA MAI BUNA UTILIZARE(CMBU) este fundamentat de piata imobiliara. Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva si profitabila.

CEA MAI BUNA UTILIZARE(CMBU) - Utilizarea unui activ(imobil) care ii maximizeaza valoarea si care este posibila din punct de vedere fizic, este permisa legal si este fezabila din punct de vedere financiar.

CEA MAI BUNA UTILIZARE(CMBU) a terenului intravilan – estimam ca cea mai probabila si profitabila utilizare este cea actuala de teren curti-construcții.

CEA MAI BUNA UTILIZARE(CMBU) a terenului – posibilitatea utilizarii terenului in alte moduri decat cel folosit in prezent nu este atractiva, deoarece este vorba de un lot ocupat de o constructie definitiva(Vulcanizare), care este inconjurata de constructii similare(ateliere de productie si de prestari servicii).

Paragraful 5 : Abordari in evaluare

Procesul de evaluare cuprinde proceduri coerente si ordonate, care au ca finalitate estimarea valorii.

Evaluarea reprezinta o opinie sau o concluzie emisa pe baza unei analize minutioase referitoare la natura, calitatea, valoarea si utilitatea unor anumite interese sau aspecte ale unei



anumite proprietati imobiliare, exprimata de o persoana impartiala, specializata in analiza si evaluarea proprietatilor imobiliare.

In conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2017 si a reglementarilor ANEVAR, exista trei tipuri de abordari in evaluare:

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ, daca costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire.

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare a capitalului.

Estimarea valorii terenului se face prin aplicarea a 6 metode :

Metoda alocarii(proportiei) : in mod normal exista un raport tipic intre valoarea terenului si valoarea proprietatii.

Metoda extractiei : valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati, prin scaderea contributiei constructiilor.

Metoda parcelarii : parcelarea este cea mai buna utilizare si exista date de comparatie.

Metoda reziduala : aceasta tehnica este bazata pe principiul echilibrului si a conceptului de contributie care se refera la echilibrul factorilor de productie.

Metoda capitalizarii rentei de baza(chiria) : suma platita pentru dreptul de utilizare.

Metoda comparatiei directe : preturile tranzactiilor la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate functie de asemanari sau deosebiri cu elementele de comparatie a proprietatii subiect.

Pentru terenul propus a fi evaluat sunt aplicabile 2 metode :

- Metoda comparatiei directe.
- Metoda capitalizarii rentei de baza(chiria).

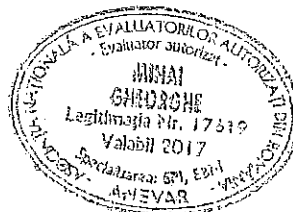
În concluzie, se poate spune că cea mai bună metodă de evaluare a terenului este comparația directă, iar când nu există vânzări sau oferte de vânzare de terenuri comparabile, pot fi aplicate cu precauție celelalte metode de evaluare.

A. Metoda comparatiei directe

Această metodă, consideră elementele de comparație (caracteristici fizice și dimensionale, prețul, localizarea, perspectivele de dotare urbană, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, îmbunătățirile aduse, timpul rezonabil de expunere la vânzare) în metodologia evaluării, constând în parcurgerea următorilor pași:

- analiza pieții de terenuri și indentificarea tranzacțiilor cu proprietăți similare.
- stabilirea criteriilor de comparație.
- comparația propriu zisă și centralizarea datelor.
- utilizarea corecțiilor de piață;
- analiza rezultatelor

Metoda comparatie directe consta in analiza preturilor de vanzare recente(sau a ofertelor de vanzare) ale proprietatilor imobiliare identice sau similare cu cea evaluata, pentru a exprima o opinie privind valoarea de piata.



Elementele pe baza carora se fac comparatiile si ajustarile (corectiile) sunt luate din piata si reflecta ceea ce cumparatorii considera a fi cauze ale diferentelor preturilor pe care sunt dispusi sa le plateasca.

Daca proprietatile imobiliare comparabile sunt superioare subiectului intr-o anumita caracteristica a lor, atunci pretul acestor imobile este corectat in minus, iar daca caracteristicile acestor imobile sunt inferioare subiectului, corectia este pozitiva, astfel:

Pretul proprietatii comparabila +/- corectii = valoare proprietate evaluata.

Metoda prin comparatia directa a vanzarilor presupune stabilirea elementelor de comparatie, astfel pentru evaluarea locuintei au fost strabiliate urmatoarele:

- drepturile de proprietate transmise;
- conditii de vanzare;
- conditii de piata (data vanzarii);
- localizare
- suprafata terenului;
- destinata terenului
- utilitati disponibile;
- cea mai buna utilizare (CMBU).

Evaluarea terenului intravilan s-a efectuat conform Fisei de prezentare si evaluare **Anexa A**, din care rezulta urmatoarele:

VALOAREA TERENULUI (Metoda comparatiei directe), $V_p = 2.160$ LEI

B. Metoda capitalizarii rentei de baza

Renta funciara – Suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/arendare/ concesiune a terenului. Aceasta corespunde câștigului proprietarului terenului și al dreptului de folosință.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciara este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Capitalizarea rentei funciare (chiriei) se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, independent de amenajările de pe acesta (dacă există), în schimbul unei rente sau chiriei, deci este un venit independent de veniturile generabile de construcțiile și amenajările de pe teren.

Metoda constă în convertirea rentei funciare (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare extrasă de pe piață. Metoda poate fi aplicată în condițiile în care există informații de piață suficiente asupra nivelurilor de piață ale rentelor și chiriilor funciare, precum și a ratelor de capitalizare.

Evaluarea terenului intravilan s-a efectuat conform Fisei de prezentare si evaluare **Anexa B**, din care rezulta urmatoarele:

VALOAREA TERENULUI (Capitalizarea rentei funciare), $V_p = 2.056$ LEI



Paragraful 3 - Reconcilierea valorilor

In urma aplicarii metodelor de evaluare pentru evaluarea terenului intravilan, situat in Municipiul Husi, str.Husi-Stanilesti, nr.8B, Judetul Vaslui, au rezultat urmatoarele valori de piata:

Abordari in evaluare	Metoda de evaluare	Valoare de piata
Abordarea prin piata	A. Metoda comparatiei directe	Vp = 2.160 LEI
Abordarea prin venit	B. Metoda capitalizarii rentei	Vp = 2.056 LEI

Avand in vedere cantitatea informatiilor disponibile, calitatea si precizia acestora, consider ca abordarea cea mai adecvata pentru determinarea valorii de piata a terenului concesionat este abordarea prin piata cu Metoda comparatiei directe a vanzarilor.

In concluzie, Valoarea de piata la 23 Iunie 2017 a Terenului intravilan concesionat este de **2.160 lei**.

Capitolul III – CONCLUZII

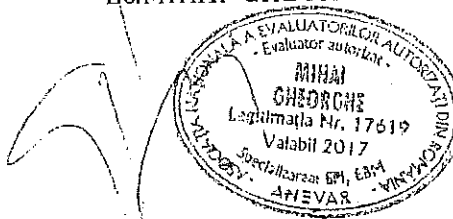
Terenul intravilan in suprafata de 34,60 mp, proprietatea privata a Municipiului Husi, situat in Municipiul Husi, str.Husi - Stanilesti, nr.8B, Judetul Vaslui, la data de 23 Iunie 2017, are valoarea de piata, fara TVA, de **2.160 lei**.

Prezentul Raport de evaluare a fost intocmit in 3 exemplare, din care :

- doua exemplare la proprietar : Primaria Municipiului Husi ;
- un exemplar la expert.

23 Iunie 2017

Evaluator autorizat,
Ec.MIHAI GHEORGHE



ANEXA A

FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE
PRIN COMPARATIE DIRECTA
Teren intravilan Zona C

ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
A.SUPRAFATA TERENULUI(mp)	34.60	2000	230	906
B.PRET (oferta/vanzare EUR/mp)		15	17	10
Criterii				
1. DREPTURI DE PROPRIETATE	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectie (-10% din oferta)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		15.00	17.00	10.00
2. CONDITII DE VANZARE	speciala	oferta	oferta	oferta
Corectie (-10% din oferta)		-1.50	-1.70	-1.00
Pret corectat		13.50	15.30	9.00
3.CONDITII DE PIATA	iun.17	iun.17	iun.17	iun.17
Corectie (+/-0,15%/luna)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		13.50	15.30	9.00
4.LOCALIZARE	Zona C	Zona C	Zona B	Zona D
Corectie diferenta zona(+/-20)		0.00	-3.06	3.60
Pret corectat		13.50	12.24	12.60
5.SUPRAFATA	34.60	2000.00	230.00	906.00
Corectie (+/-5%/100mp)		0.68	0.61	0.63
Pret corectat		14.18	12.85	13.23
6.CARACTERISTICI TEHNICE				
6.1.Acces	drum public	drum public	drum public	drum public
Corectie (+/-10%)				
6.2.Sprafata teren/front	34.60/8.62	2000/25	230/15	906/30
Corectie		-1	1	1
Pret corectat		13.18	13.85	14.23
6.DESTINATIA TERENULUI	CC,	CC, neconstruit	CC, construit	CC,
Corectie (+/-5%)		0.00	-0.69	-0.71
Pret corectat		13.18	13.16	13.52
7.UTILITATI DISPONIBILE	proprietar	toate, la gard	toate, la gard	toate, la gard
Corectie		2	2	2
Pret corectat		15.18	15.16	15.52
8.CEA MAI BUNA UTILIZARE	constructie	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (+/-10%)		-1.52	-1.52	-1.55
Pret corectat		13.66	13.64	13.97
Numar de corectii		5	7	7
Corectia totala bruta		-8.95%	-19.74%	39.67%
Valoarea adoptata: COMPARABILA 1, corectia total cea mai mica				-8.95%
Curs de schimb la 23 Iunie 2017		1 EUR =	4.5673 lei	
VALOARE UNITARA	EUR/mp	13.66 EUR		
	LEI/mp	62.38 lei		
		CALCUL	ROTUND	
Valoarea de piata		LEI	2,158 lei	
		EUR	473 EUR	
			475 EUR	

Evaluator autorizat,
ec. Mihai Gheorghe



Expert evaluator: ec.Mihai Gheorghe

Proprietar: Primaria Mun.Husi

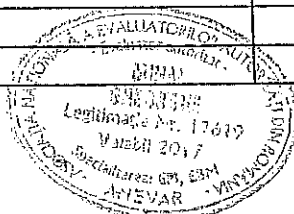
Raport de evaluare

Imobil: Teren intravilan

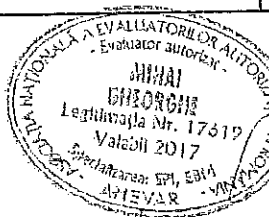
ANEXA B

FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE
PRIN METODA CAPITALIZARII RENTEI DE BAZA
Teren intravilan, mun.Husi, str.Husi-Stanilesti, nr.8B

H.G.	EXPLICATII	Nota	Nota
834/1991		Maxima	Acordata
0	1	2	3
	SUPRAFATA TEREN, S = 34,60 mp	34.60	
	a).Categoria localitatii		
	Sat	0.1	
	Sat resedinta de comuna	0.2	
	Oras	0.4	
	Municipiu	0.6	0.6
	Municipiu resedinta de judet	1.0	
	Municipiul Bucuresti, statiuni si zone cu potential turistic	1.5	
	b).Amplasarea terenului		
	Teren in afara localitatii	0.0	
	Teren in zona periferica a localitatii	0.5	0.5
	Teren in zona mediana a localitatii	0.8	
	Teren in zona centrala a localitatii	1.0	
	c).Functii economice si caracteristici economice		
	Localitati cu activitatea preponderant agricola	0.5	
	Localitati cu industrie si prestari servicii	0.8	0.8
	Localitati cu functii economice complexe	1.0	
	d).Pozitia terenului fata de accesul la retelele de transport		
	Transport rutier	0.2	0.2
	Transport feroviar	0.3	
	Transport fluvial	0.5	
	Transport maritim	0.5	
	Transport aerian	0.5	
	e).Echipare tehnico-edilitara a zonei		
	Rețele de apa-canal	0.5	0.5
	Rețele de energie electrica	0.5	0.5
	Rețele de energie termica	0.5	
	Rețele de gaze naturale	0.5	0.5
	Rețele de telefonie	0.5	0.5
	Rețele de transport urban	0.5	

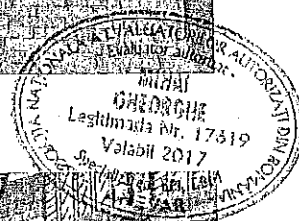


f).Caracteristici geotehnice ale terenului			
	Terenuri normale	1.0	
	Terenuri dificile de fundare	-0.2	-0.2
	Terenuri care necesita desecari si masuri contra inundatiilor	-0.4	
	Terenuri situate in zone instabile	-0.7	
g).Restrictii de folosire a terenului cf.planului urbanistic general			
	Funcție incompatibilă cu planul urbanistic	-1.5	
	Funcție compatibilă cu planul urbanistic, cu restrictii	-1.0	-1.0
	Funcție compatibilă cu planul urbanistic	0.5	
h).Terenuri poluate cu reziduri			
	Gazoase	-0.3	
	Solide	-0.5	
	Lichide	-0.7	
TOTAL NOTE ACORDATE(N)			2.9
	Valoarea de baza(Vb), Vb = 495 lei/mp* S/mp	17127	
	Valoarea corectata(Vc), Vc = Vb * (1 + N), Vc = Vb*(1+2.9)	66,795 lei	
HG	Coeficientul de actualizare la 30.06.1994, i = 8,873		
500/1994	V1 = Vt*i	592,675 lei	
HG	Coeficientul de actualizare la 30.06.1998, k = 7,352		
983/1998	V2 = V1*k	4,357,344 lei	
DENOMINAREA :		V2 =	436 lei
Indecele de actualizare la 23 Iunie 2017, in baza cursului LEU/USD :			
- Curs USD la 23.06.2017 :		4.0905 lei	
- Curs USD la 30.06.1998 : 8.670 lei ROL sau		0.8670 lei	
Indice de actualizare, I = 4,0905/0,8670		4.7180	
Valoarea actualizata, (Va), Va = V2*I		2,056 lei	
Valoare de piata a terenului intravilan- LEI		2,056 lei	
Valoare de piata a terenului intravilan -USD		4.0905 lei	503 USD
Valoare de piata a terenului intravilan - EUR		4.5673 lei	450 EUR
Valoarea unitara a terenului :		59.42 lei	
		13.01 EUR	

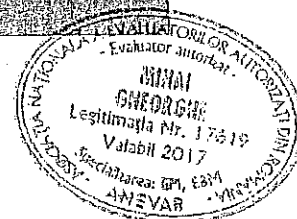


Evaluator autorizat,
ec. Mihai Gheorghe

TEREN INTRAVILAN, Sos.Husi - Stanilesti, Nr.8B



TEREN INTRAVILAN, Sos.Husi - Stanilesti, Nr.8B



Anunțuri Județul Vaslui / Anunțuri Husi / Anunțuri Imobiliare in Husi / Anunțuri Terenuri in Husi



Lucian

PERSONA FIZICĂ

07XX XXX XXX

Afișează telefonul

TRIMITE AVEȘUL

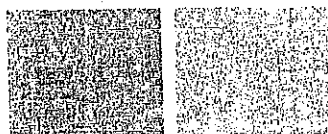
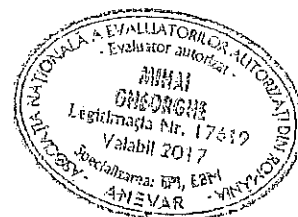
Teren intravilan recea husi lot 2000mp

Husi, Vaslui

Acum o săptămână

30.000 EUR

SALVEAZĂ ANUNȚUL



Zona	Est:	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	2000
Front stradal (metri)	27		

Vând 2000mp(26x75), 25m
deschiderea la drum, teren zona
Recea 30.000€ neg

PREȚUL DE CĂȘĂ

Comparați prețurile la vânzare pe piața noastră, citind aceste servicii, deoarece nu există niciun alt mod de a găsi un preț mai mic.

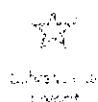
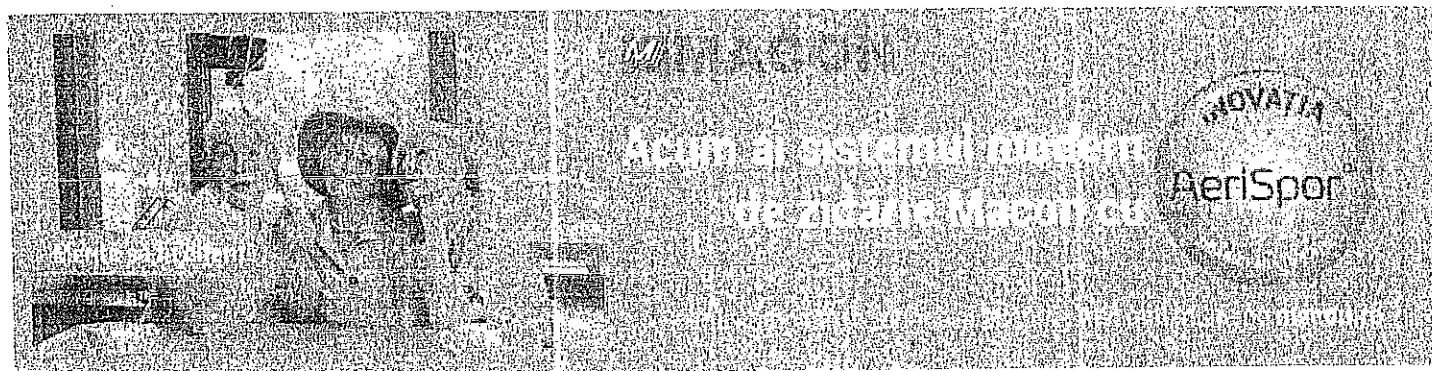


Contul meu

ALTE ADVERTISING

[Inapoi](#) [Anunturi Husi](#) [Imobiliare Husi](#) [Terenuri Husi](#)

[Urmatorul anunt](#)



3 833 €

[Contacteaza pe Storiato](#)

[02301 1071 1071 \(fax\)](#)

[Husi, judet Vaslui](#)
[Vezi pe harta](#)

Teren intravilan, 230 mp, Jusi, jud. Vaslui

Husi, judet Vaslui Adaugat La 12:40, 22 iunie 2017, Numar anunt: 128543373

[Adauga poza ta](#) [Compartoara](#)

[mutaza anuntul](#)

[Actualizeaza anuntul](#)



[Anunturile utilizatorului](#)

Agentie

Suprafata utila

230 m²

Raportaza

Tipareste

e

[Declara la pe OLX!](#)

Imobil situat in Mun. Husi, str. Matei Stoenescu, nr.4, jud. Vaslui, constand in teren intravilan, avand categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 230 mp, inscris in CF nr. 71110 a localitatii Husi, avand nr cadastral 3300, si o constructie edificata din chirpici, in ruina, cu destinatia locuinta in suprafata de 30 mp.

Imobilul se vinde in licitatie publica. (phx)

COMISION 0%.

Anunturi publicate de: HomeLand

Anunt adaugat de pe

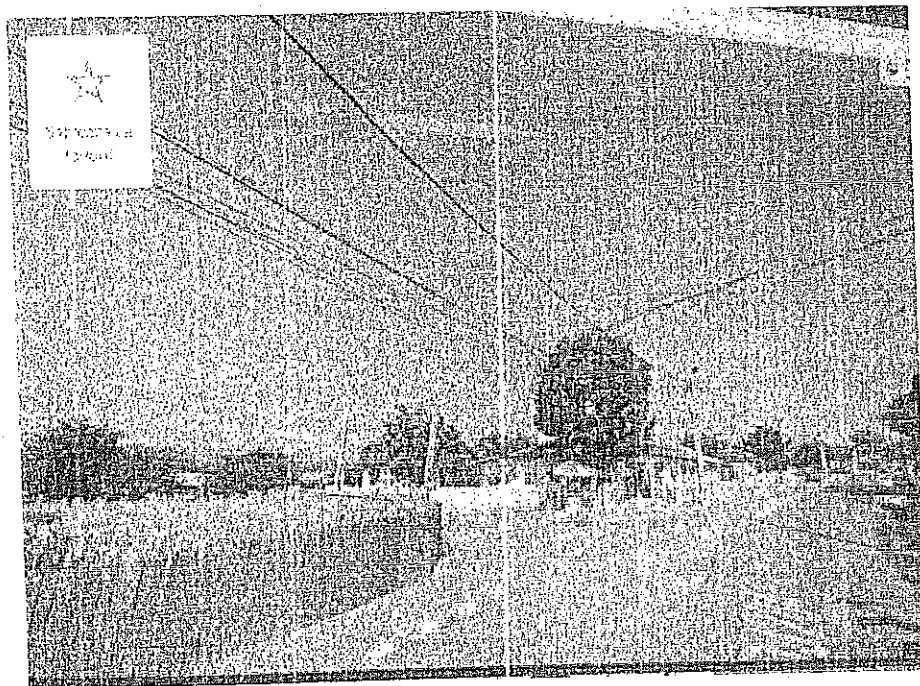


Contul meu

ADUGA ALBUT NOU

[Inapoi](#) [Anunturi Husi](#) [Imobiliare Husi](#) [Terenuri Husi](#)

[Urmatorul anunt](#) >



45 000 lei

[Trimite mesaj](#)

[07 66 1000 1000 Anunturi.ro](#)



Husi, judet Vaslui
Vezi pe harta



VALERICA

Pe site din ian 2017

Anunturile utilizatorului

Teren

Husi, judet Vaslui Adaugat La 12:40, 22 iunie 2017, Nr mar anunt: 117422643

[Imagina](#)

[Distribui](#)

[Promoveaza anuntul](#)

[Actualizeaza anuntul](#)

Oferit de

Proprietar

Extravilan / intravilan

Intravilan

Suprafata utila

906 m²

Re

[Reclama te pe OLX!](#)

Imp teren pe Strada Cornilimanul 137 Husi jud Vaslui
se deschidere la soseaua principala Strada Corni nr 137 si deschidere laterala la
Jup Patrascu
... toate utilitatile
detin toate actele necesare
pret 45 000 ron
contact 771 - arata telefon -

Raporteaza

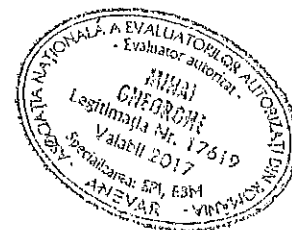
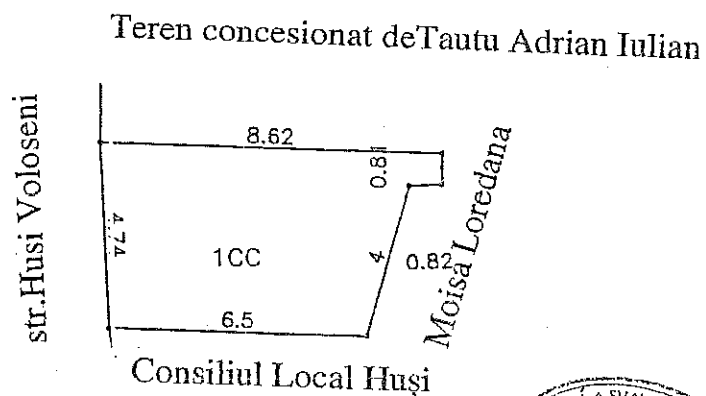
Tipăreste



Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate
Intravilan
Scara 1:500

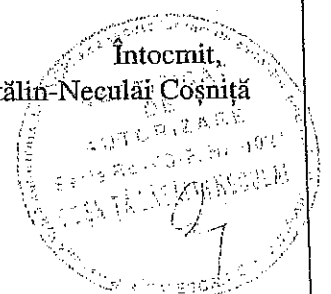
Județul Vaslui
Unitatea adm.-teritorială: Huși
Cod Siruta: 161838
Adresa corpului de proprietate:
str.Huși Stănilești,nr.8B, mun. Huși

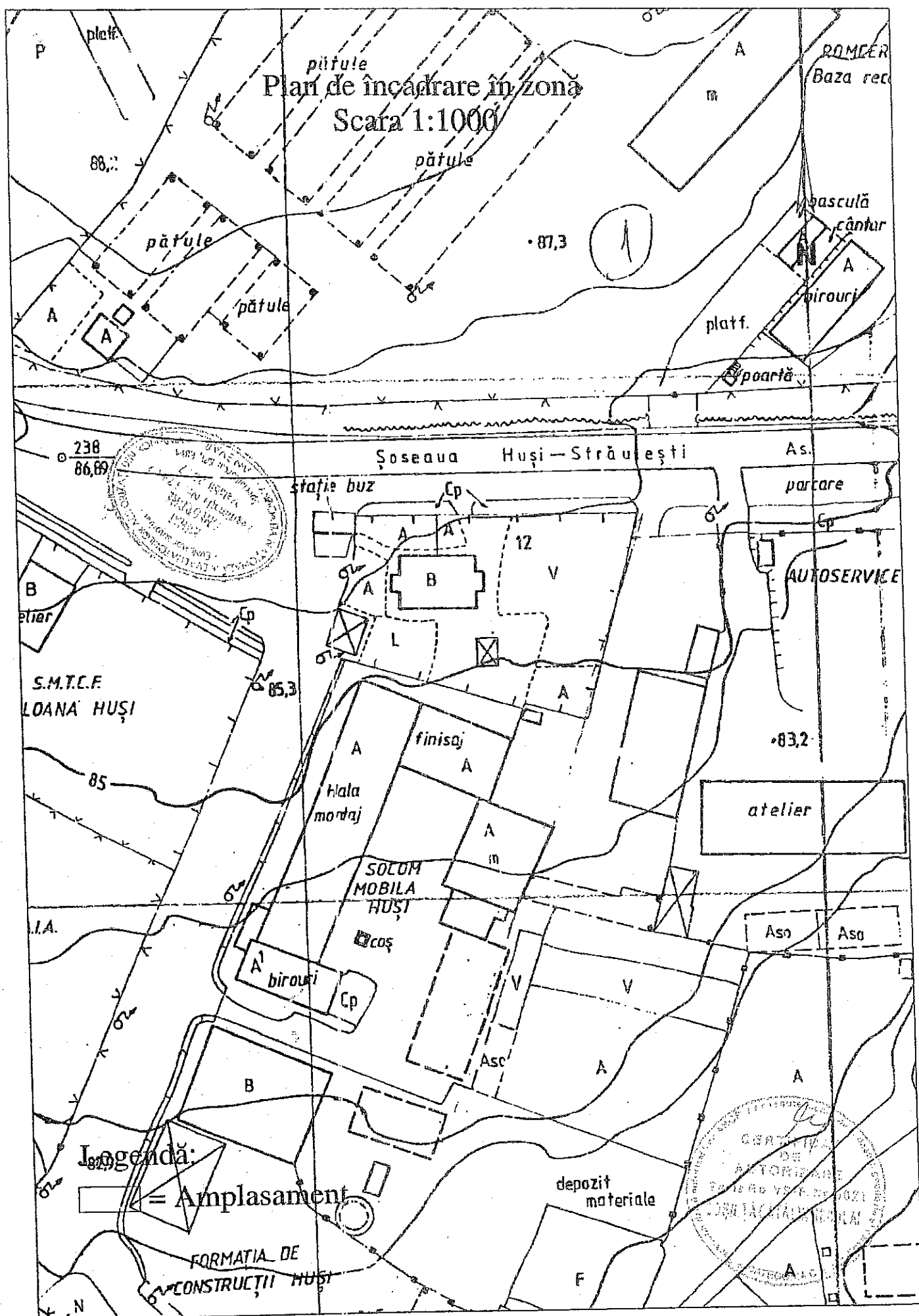
Numele si prenumele proprietarilor:
Consiliul Local Huși



Stotală= 35 mp

Intocmit,
Cătălin-Neculăi Coșniță







ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI HUȘI
735100 – Huși, Județul Vaslui, str. 1 Decembrie, nr. 9
tel. 0235 - 480009 / fax 0235 - 480126
e-mail : primar@primariahusi.ro
web : www.primariahusi.ro



Hotararea a fost adoptată cu
votul a 14 consilieri

HOTĂRÂREA NR.110

privind emiterea unui aviz de de principiu în vederea vânzării directe a terenului în suprafața de 34,60 mp , aparținând domeniului privat al municipiului Huși, situat în Huși, Șoseaua Huși-Stănilești nr.8.B, către domnul Tăutu Adrian Iulian

Consiliul Local al municipiului Huși, județul Vaslui .

Având în vedere:

- Expunerea de motive privind emiterea unui aviz de de principiu în vederea vânzării directe a terenului în suprafața de 34,60 mp aparținând domeniului privat al municipiului Huși, situat în Huși, Șoseaua Huși-Stănilești nr.8.B, către domnul Tăutu Adrian Iulian ;
- Raportul de avizare al Comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, administrarea domeniului public și privat al municipiului, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură ;
- Raportul de avizare al Comisiei juridice și de disciplină, pentru administrație publică locală, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești ;

În conformitate cu prevederile Legii nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică , modificată și completată, ale art.36 alin.(2) lit. c) coroborat cu art.36 alin.(5) lit. b) și art.123 alin.(3) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală , republicata, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.45 alin.(3) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală , republicata, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se acorda aviz favorabil de principiu în vederea vânzării directe a terenului în suprafața de 34,60 mp aparținând domeniului privat al municipiului Huși, situat în Huși, Șoseaua Huși-Stănilești nr.8.B, către domnul Tăutu Adrian Iulian.

Art.2. Amplasamentul terenului mentionat la art.1 este prezentat în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre .

Art.3. Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează primarul municipiului Huși .

HUȘI , 27 aprilie 2017

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ ,
Sergiu Boeru



Contrasemnează,
Secretarul municipiului Huși
jr. Monica Dumitrașcu

MUNICIPIUL HUȘI

ROMANIA - 735100 - Huși, Județul Vaslui, str. 1 Decembrie, nr. 9, tel. 0235 - 480009 / fax 0235 - 480126

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 23546 din 06.11.2012

I. Partile contractante

Intre : **Municipiul Huși** cu sediul in Huși, strada 1 Decembrie, nr.9, reprezentata prin **ing. CIUPILAN IOAN – primar, jr. DUMITRASCU MONICA - secretar** in calitate de concedent, pe de o parte,
si **TAUTU ADRIAN-IULIAN**, avand CNP : 1680821372242, cu domiciliul in municipiul HUSI, str. Stefan cel Mare, nr.1, bl. L4, sc. A, et. 4, ap. 10, in calitate de concesionar, pe de alta parte,

la data de 06.11.2012,

la sediul concedentului : Huși strada 1 Decembrie nr.9 ;

in temeiul OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica, aprobata cu modificari prin Legea nr. 22/2007, si al Hotararii Consiliului Local de aprobare a concesiunii nr. 14 din 29.01.2009, s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

(Preluare contract nr. 16838/02.07.2009 de la S.C. SERVICE MOTOC S.R.L. HUSI).

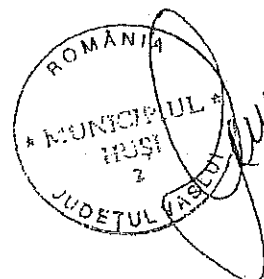
II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1. - (1) Obiectul contractului de concesiune este :
teren si constructie statie de autobuz in suprafata de 38 mp, din care: 28 mp statie autobuz existenta si 10 mp trotuar de garda statie, apartinand domeniului public al municipiului Huși si teren in suprafata de 34,60 mp, apartinand domeniului privat al municipiului Huși, situate in intravilanul municipiului Huși, sos. Huși-Stanilesti, judetul Vaslui, in vederea amenajarii unei vulcanizari in conformitate cu obiectivele concedentului.

(2) Obiectivele concedentului sunt:

a) concesiunea imobilului :

teren si constructie statie de autobuz in suprafata de 38 mp, din care: 28 mp statie autobuz existenta si 10 mp trotuar de garda statie, apartinand domeniului public al municipiului Huși si teren in suprafata de 34,60 mp, apartinand domeniului privat al municipiului Huși.



(3) In derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza urmatoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur: bunurile care au făcut obiectul concesiunii (*constructie si teren*).

b) bunurile proprii: ale concesionarului.

III. Termenul

Art. 2. - (1) Durata concesiunii este incepand de la data de 01.10.2012, pana la data de 02.07.2019 ; predarea- primirea imobilului « constructie si teren », conform procesului-verbal de predare-primire anexa la prezentul contract.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumatate din durata sa initiala.

IV. Redeventa

Art. 3. - Redeventa este de 12,24 lei/mp/an, platita trimestrial, in conformitate cu caietul de sarcini, dupa care se vor percepe penalizari in conformitate cu prevederile legale. Redeventa va fi indexata anual cu rata medie a inflatiei comunicata de Comisia Nationala de Statistica.

Concesionarul va suporta plata impozitului anual .

V. Plata redeventei

Art. 4. - Plata redeventei se face prin conturile:

- contul concedentului nr. **RO 46TREZ65821300205XXXXX**
deschis la Trezoreria Municipiului Husi .

- contul concesionarului nr.-.....,
deschis la Banca-..... .

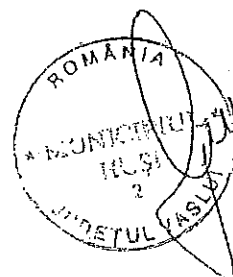
Sumele prevazute la art.3 se platesc in rate trimestriale, in termen de 10 zile de la expirarea fiecarui trimestru;

Neplata redeventei sau executarea cu intarziere a acestei obligatii conduce la majorari de intarziere potrivit prevederilor legale.

VI. Drepturile partilor

Drepturile concesionarului

Art. 5. - (1) Concesionarul are dreptul de a exploata in mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa, *bunurile proprietate publica si privata* ce fac obiectul contractului de concesiune.



Nr. 23546 din 06.11.2012

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi si de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului si obiectivelor stabilite de parti prin contractul de concesiune.

Drepturile concedentului

Art. 6. - (1) Concedentul are dreptul sa inspecteze bunurile concesionate, verificand respectarea obligatiilor asumate de concesionar, verificari privind stadiul de realizare a investitiilor, precum si modul in care este satisfacut interesul public.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila a concesionarului.

(3) Concedentul are dreptul sa modifice in mod unilateral partea reglementara a contractului de concesiune, din motive exceptionale legate de interesul national sau local.

VII. Obligatiile partilor - clauze stabilite in conditiile caietului de sarcini

Obligatiile concesionarului

Art. 7. - (1) Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si de permanenta a *bunurilor proprietate publica si privata* ce fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent.

(2) Concesionarul este obligat sa exploateze in mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii./ Concesionarul poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii, cu respectarea prevederilor OUG nr. 54 din 2006, aprobată cu modificări prin Legea nr. 22 din 2007.

(4) Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa. Sa achite impozitele si taxele aferente bunului concesionat potrivit prevederilor legale in vigoare.

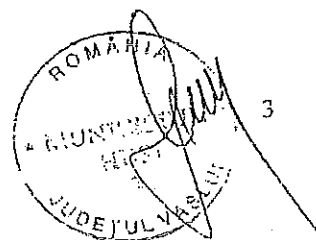
(5) Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor proprietate publica (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, conditii de siguranta in exploatare, protectia mediului, protectia muncii, conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului etc.)

(6) La incetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, bunurile de retur, in mod gratuit si libere de orice sarcini.

(7) In termen de (cel mult) 90 de zile de la data incheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat sa depuna, cu titlu de garantie, o suma de... lei, reprezentand o cota-parte (100%) din suma datorata concedentului cu titlu de redeventa pentru primul an de activitate.

(8) Concesionarul este obligat sa continue exploatarea bunului in noile conditii stabilite de concedent, in mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (3) din prezentul contract de concesiune, fara a putea solicita incetarea acestuia.

(9) Concesionarul se obliga sa plateasca ...-..... % din prima de asigurare.



(10) Alte clauze: Concesionarul este obligat ca în termen de (cel mult) 1 an de la data preluării bunului concesionat, conform procesului verbal de predare-primire, să înceapă activitatea.

Obligațiile concedentului

Art. 8. - (1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

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

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

VIII. Incetarea contractului de concesiune

Art. (9) - (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plată unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plată unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plată unei despăgubiri în sarcina concedentului;

e) 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 plată unei despăgubiri;

f) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

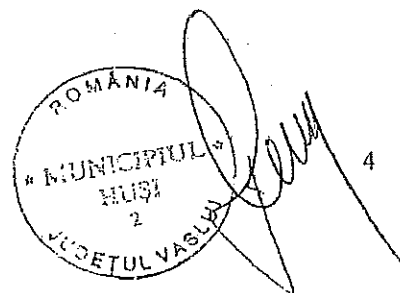
(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

a) Bunuri de retur: bunurile care au făcut obiectul concesiunii (*construcție teren*).

b) bunurile proprii: ale concesionarului.

IX. Clauze contractuale referitoare la împartirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar

Art. 10. - Concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului



X. Raspunderea contractuala

Art. 11. - Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de concesiune atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

XI. Litigii

Art. 12. - (1) Solutionarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizeaza potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 544/2004, cu modificarile ulterioare.

(2) Pentru solutionarea eventualelor litigii, partile pot stipula in contractul de concesiune clauze compromisorii.

XII. Alte clauze

Art. 13. - (1) Caietul de sarcini, documentatia de licitatie si procesul verbal de predare-primire al terenului fac parte integranta din prezentul contract, prevederile lor completand prevederile contractului;

(2) Concesionarul va lua toate masurile tehnice si organizatorice privind apararea impotriva incendiilor.

XIII. Definitii

Art. 14. - (1) Prin *forta majora*, in sensul prezentului contract de concesiune, se intelege o imprejurare externa cu caracter exceptional, fara relatie cu lucrul care a provocat dauna sau cu insusirile sale naturale, absolut invincibila si absolut imprevizibila.

(2) Prin *caz fortuit* se intelege acele imprejurari care au intervenit si au condus la producerea prejudiciului si care nu implica vinovatia paznicului juridic, dar care nu intrunesc caracteristicile fortei majore.

Prezentul contract de concesiune a fost incheiat in 3 exemplare.

Concedent,

ROMANIA
Municipiul Husi

PRIMAR

Ing. Ioan Ciupă

VIZAT,

Oficiul juridic

Jr. Simona Otelea

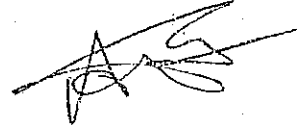
SECRETAR,

Jr. Monica Dumitrascu

ARHITECT SEF,

Ing. Cristian Beschieru I.

Concesionar,



Tautu Adrian-Iulian



IDENTITY
CARD

Name/Idem/Last name

TĂUTU

TAUTU
Surname/Prénom/First name

ADRIAN-IULIAN

ADRIAN-TOLIAN
Citizen/Nationalite/Nationality

Română / ROU

România / ROU
Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth

Loc.născere/Lieu de naiss
Jud.VS Mun.Huși

Jud.VS MUN.HUST
Domicilio/Adresse/Address

Ind.-VS Mun. Hust

Jud.VS Mun.Huși
Str.Stefan cel Mare bl.L4 sc.A et.4 ap.10

Str. Ștefan cel Mare
Emiss. (in)Dailymag published by

Emisă de Delysă p
SPCLEP Huși

Sex/Sexe/Sex
M

752 (evb) VS

Valabilitate/Validité/Validity
06.07.16-21.08.2026

[illegible]