

HOTĂRÂRE
privind aprobarea vânzării unui teren intravilan ce aparține
domeniului privat al comunei Grivița

Consiliul local al comunei Grivița, întrunit în ședință ordinară la data de 28 decembrie 2016;

Având în vedere:

- Hotărârea Consiliului local Grivița nr. 20/2014 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Grivița;
- Raportul de expertiză tehnică imobiliară întocmit de evaluator Giță Vasile;
- prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil;
- avizul Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al comunei Grivița, și raportul de specialitate al compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Grivița;

În temeiul dispozițiilor art. 36 alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. b) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. - Se aprobă vânzarea terenului intravilan ce aparține domeniului privat al comunei Grivița, situat în sat Trestiana, comuna Grivița, județul Vaslui, în suprafață de 912 mp, înscris în cartea funciară nr. 72192, a localității Grivița, tarla 59, parcela 962, lot 7, către dl. Manolache Petre, care a edificat pe teren o construcție cu destinația locuință, în baza contractului de concesiune nr. 47/10.09.1997.

Art. 2. – Se aprobă raportul de expertiză tehnică imobiliară a terenului, ce face parte intergrăntă din prezenta Hotărâre.

Art. 3. – (1) Se aprobă prețul de vânzare al terenului de 14.600 lei, la care se adaugă TVA.

(2) Prețul stabilit la alin. (1) se va achita integral la data semnării contractului de vânzare cumpărare.

Art. 4. – Dl. Manolache Petre va fi notificat în termen de 15 zile de la data adoptării prezentei Hotărâri, conform prevederilor art. 123 alin. (4) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 5. – Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare cumpărare vor fi suportate de către cumpărător.

Art. 6. – Se împuternicește primarul comunei Grivița pentru a semna contractul de vânzare cumpărare.

Art. 7. - Terenul prevăzut în prezenta hotărâre nu face obiectul cererilor de restituire în natură.

Art. 8. - Prezenta hotărâre va fi comunicată persoanelor și instituțiilor interesate prin grija secretarului comunei.

Președinte de ședință
Consilier
Iordache Iulian-Marian



Contrasemnează
Secretar
Vătașu Bogdan Constantin

Grivița, 28 decembrie 2016
Nr. 36

Hotărârea a fost aprobată cu 12 voturi „pentru”, 0 voturi „contra” și 0 „abțineri”.

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea vânzării unui teren intravilan ce aparține
domeniului privat al comunei Grivița

Munteanu Alina Iuliana - primarul comunei Grivița, județul Vaslui

Având în vedere:

- Hotărârea Consiliului local Grivița nr. 20/2014 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Grivița;
- Raportul de expertiză tehnică imobiliară întocmit de evaluator Gîță Vasile;
- prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil;
- avizul Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al comunei Grivița, și raportul de specialitate al compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Grivița;

În temeiul dispozițiilor art. 36 și art. 45 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare;

PROPUN:

Art. 1. - Se aprobă vânzarea terenului intravilan ce aparține domeniului privat al comunei Grivița, situat în sat Trestiana, comuna Grivița, județul Vaslui, în suprafață de 912 mp, înscris în cartea funciară nr. 72192, a localității Grivița, tarla 59, parcela 962, lot 7, către dl. Manolache Petre, care a edificat pe teren o construcție cu destinația locuință, în baza contractului de concesiune nr. 47/10.09.1997.

Art. 2. – Se aprobă raportul de expertiză tehnică imobiliară a terenului, ce face parte intergrantă din prezenta Hotărâre.

Art. 3. – (1) Se aprobă prețul de vânzare al terenului de 14.600 lei, la care se adaugă TVA.

(2) Prețul stabilit la alin. (1) se va achita integral la data semnării contractului de vânzare cumpărare.

Art. 4. – Dl. Manolache Petre va fi notificat în termen de 15 zile de la data adoptării prezentei Hotărâri, conform prevederilor art. 123 alin. (4) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 5. – Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare cumpărare vor fi suportate de către cumpărător.

Art. 6. – Se împuternicește primarul comunei Grivița pentru a semna contractul de vânzare cumpărare.

Art. 7. - Terenul prevăzut în prezenta hotărâre nu face obiectul cererilor de restituire în natură.

Art. 8. - Prezenta hotărâre va fi comunicată persoanelor și instituțiilor interesate prin grija secretarului comunei.

Primarul comunei Grivița
Munteanu Alina Iuliana



Avizat pentru legalitate
Secretar
Vătafu Bogdan Constantin



ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
COMUNA GRIVIȚA
PRIMAR

EXPUNERE DE MOTIVE
la proiectul de hotărâre
privind aprobarea vânzării unui teren intravilan ce aparține
domeniului privat al comunei Grivița

Domnilor consilieri, domnilor invitați,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a fost inițiat proiectul de hotărâre cu titlul de mai sus.

Proiectul are drept scop crearea cadrului legal pentru aprobarea vânzării unui teren intravilan ce aparține domeniului privat al comunei Grivița.

Domnul Manolache Petru deține, în prezent, un teren intravilan în suprafață de 912 mp, înscris în cartea funciară nr. 72192, a localității Grivița, tarla 59, parcela 962, lot 7, situat în sat Trestiana, comuna Grivița, județul Vaslui, în baza contractului de concesiune nr. 47/10.09.1997.

Pe acest teren în baza autorizației de construire nr. 3/26.02.2008 și a procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1/12.02.2010, dl. Manolache Petre a edificat o construcție cu destinația locuință.

Ca urmare a intenției de cumpărare a acestui teren a fost întocmit raportul de expertiză tehnică imobiliară, întocmit de evaluator Giță Vasile prin care a fost stabilit prețul de vânzare a terenului, preț la care se adaugă TVA. Prețul stabilit în raportul de evaluare va fi achitat integral la data semnării contractului de vânzare cumpărare. Dl. Manolache Petre va fi notificat în termen de 15 zile de la data adoptării hotărârii, conform prevederilor art. 123 alin. (4) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare cumpărare vor fi suportate de către cumpărător. Terenul prevăzut în prezenta hotărâre nu face obiectul cererilor de restituire în natură.

Având în vedere cele expuse și ținând cont de faptul ca aprobarea proiectului de hotărâre intră în competența Consiliului local, ca autoritate deliberativă a administrației publice locale, am inițiat acest proiect de hotărâre, pe care vă rog să-l adoptați în forma redactată.

Primarul comunei Grivița
Munteanu Alina Iuliana



ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
COMUNA GRIVIȚA
SECRETAR

R A P O R T D E S P E C I A L I T A T E
la proiectul de hotărâre
privind stabilirea nivelului redevenței, începând cu anul 2017,
pentru contractele de concesiune a terenurilor încheiate de comuna Grivița

Compartimentul de resort, SECRETAR, din cadrul Consiliului local al comunei Grivița:
examinând proiectul de hotărâre privind stabilirea nivelului redevenței, începând cu anul
2017, pentru contractele de concesiune a terenurilor încheiate de comuna Grivița:

având în vedere:

- prevederile O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri
proprietate publică;

- prevederile H.G. 168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a OUG
nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;

- prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil;

- Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată cu modificările și
completările ulterioare;

consideră că proiectul îndeplinește condițiile de oportunitate precum și de legalitate;
prevederile acestuia fiind conforme cu prevederile legale ce reglementează domeniul de
activitate, motiv pentru care:

AVIZEAZĂ FAVORABIL

proiectul de hotărâre pentru a fi adoptat de Consiliul local Grivița, în forma în care a fost
redactat.

Grivița, 22 decembrie 2016

Secretarul comunei Grivița
Vătafi Bogdan Constantin



ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
CONSILIUL LOCAL GRIVIȚA
Comisia pentru învățământ, sănătate, familie, muncă și protecție socială,
cultură și culte, juridică și drepturile cetățenilor

RAPORT DE AVIZARE
la proiectul de hotărâre
privind stabilirea nivelului redevenței, începând cu anul 2017,
pentru contractele de concesiune a terenurilor încheiate de comuna Grivița

Comisia de specialitate pentru învățământ, sănătate, familie, muncă și protecție socială,
cultură și culte, juridică și drepturile cetățenilor;

Luând în discuție proiectul de hotărâre privind stabilirea nivelului redevenței, începând
cu anul 2017, pentru contractele de concesiune a terenurilor încheiate de comuna Grivița:

AVIZEAZĂ FAVORABIL

acest proiect de hotărâre și propune Consiliului local punerea în discuție a acestuia spre
adoptare.

Grivița, 28 decembrie 2016

Președinte
Topălea Gheorghe Cătălin



Secretar
Dabija Ioan



Membri:

Crețu Neculai 

Iordache Viorel-Cornel 

Rotaru Adrian 

Raportul de avizare a fost adoptat cu 5 voturi „pentru”, 0 voturi „contra” și 0 „abțineri”.

ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
CONSILIUL LOCAL GRIVIȚA
Comisia pentru programe de dezvoltare economico – sociale,
buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei

RAPORT DE AVIZARE
la proiectul de hotărâre
privind stabilirea nivelului redevenței, începând cu anul 2017,
pentru contractele de concesiune a terenurilor încheiate de comuna Grivița

Comisia de specialitate pentru programe de dezvoltare economico – sociale, buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei;

Luând în discuție proiectul de hotărâre privind stabilirea nivelului redevenței, începând cu anul 2017, pentru contractele de concesiune a terenurilor încheiate de comuna Grivița:

AVIZEAZĂ FAVORABIL

acest proiect de hotărâre și propune Consiliului local punerea în discuție a acestuia spre adoptare.

Grivița, 28 decembrie 2016

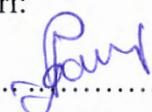
Președinte
Ilie Petru



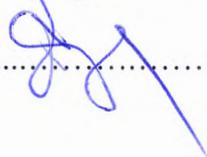
Secretar
Silvestru Gelu



Membri:

Paiu Gabriela-Luminița 

Iordache Iulian-Marian 

Popa Valentin 

Raportul de avizare a fost adoptat cu 5 voturi „pentru”, 0 voturi „contra” și 0 „abțineri”.

ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
CONSILIUL LOCAL GRIVIȚA
Comisia pentru agricultură, gospodărire comunală,
amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism

R A P O R T D E A V I Z A R E
la proiectul de hotărâre
privind stabilirea nivelului redevenței, începând cu anul 2017,
pentru contractele de concesiune a terenurilor încheiate de comuna Grivița

Comisia de specialitate pentru agricultură, gospodărire comunală, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism;

Luând în discuție proiectul de hotărâre privind stabilirea nivelului redevenței, începând cu anul 2017, pentru contractele de concesiune a terenurilor încheiate de comuna Grivița:

AVIZEAZĂ FAVORABIL

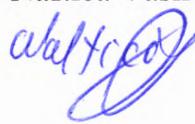
acest proiect de hotărâre și propune Consiliului local punerea în discuție a acestuia spre adoptare.

Grivița, 28 decembrie 2016

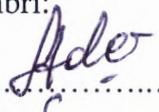
Președinte
Paiu Gabriela Luminița



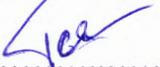
Secretar
Năftică Vasile



Membri:

Șolcă Toader 

Ivan Dumitru 

Topalea Gheorghe Cătălin..... 

Raportul de avizare a fost adoptat cu 5 voturi „pentru” 0 voturi „contra” și 0 „abțineri”.

RAPORT

DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ IMOBILIARĂ

- EVALUARE -

Subsemnatul ing. ec. Gîță Vasile, domiciliat în Bârlad, Bulevardul Primăverii nr.23, jud. Vaslui, expert tehnic judiciar în specialitățile „Construcții civile și industriale” și „Evaluarea proprietății imobiliare”, aflat în evidența Biroului Local de Expertize Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Vaslui, cu drept de a efectua și expertize tehnice extrajudiciare la solicitarea persoanelor fizice și juridice conform Articol 30 - (1) din OG nr. 2/21.01.2000, aprobată prin Legea nr. 156/08.04.2002, completată și modificată prin Legea 208 / 24.11.2010, privind organizarea activității de expertiză tehnică judiciară și extrajudiciară, evaluator autorizat ANEVAR EPI și EBM , auditor energetic pentru clădiri gradul II ci, am fost solicitat de către **Primăria comunei GRIVIȚA**, județul Vaslui pentru a efectua expertiza tehnică imobiliară – evaluare / estimare valoarea de piață pentru **lotul de teren intravilan aferent categoria curți și construcții (CC)** în suprafață de **912 mp** aparținând **domeniului privat al comunei Grivița** , județul Vaslui, în baza de **contractului concesiune nr. 47 / 10.09.1997 - concedent Primăria comunei Grivița**, concesionar **Manolache Petre** , necesară la efectuarea unei tranzacții imobiliare (transfer de proprietate), vânzare către persoane care își pot exercita dreptul de preemțiune (concesiune) .

Obiectivul expertizei, scopul misiunii de evaluare

Evaluarea/ estimarea valorii de piață pentru lotul teren intravilan aferent categoria curți și construcții (CC) în suprafață totală de 912 mp situat în sat Trestiana comuna Grivița , jud. Vaslui aparținând domeniului privat al comunei Grivița, sat Trestiana, tarlăua 59 , parcela 962 – lot 7 (912 mp teren intravilan categoria 1CC - concesiune teren pentru edificarea locuință P + 1 E), județul Vaslui, la valoarea piață în conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare IVS 2011, ANEVAR 2016 / SEV 230 / 2016. Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Diagnostic juridic, drepturi de proprietate evaluate: Contract de concesiune nr. 47 / 10.09.1997 teren intravilan aferent – 1CC (912 mp) ; Autorizație de construire nr. 3 / 26.02.2008 locuință P + 1E cu A c parter = 91 mp, Ac cadastral (amprenta) = 111 mp ; Ac etaj = 83,13 mp Acd = 218,80 mp, emisă pe numele Manolache Petre și Manolache Rodica ; Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 1 / 12.02.2010

Se presupune că dreptul de proprietate este deplin, valabil și marketabil (tranzacționabil)



Definiția valorii estimate

În elaborarea expertizei tehnice – evaluare bunuri s-a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR – ediția 2016; SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Implementare; SEV 103 – Raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare; SEV 400 - Verificarea evaluărilor; GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama seama de respectarea tuturor prevederilor existente referitoare la proprietate și factorii de prudență asumați în aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „valori de piață” utilizabile pentru scopul exprimat (transferul activelor), definită conform standardelor de evaluare ANEVAR, ediția 2016:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat (ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într - o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Etapele parcurse pentru evaluare: documentarea asupra bunurilor supuse evaluării; verificarea existenței fizice și inspectarea bunurilor supuse evaluării; analiza informațiilor culese; evaluarea bunului ținând cont de starea fizico – funcțională și de prețul pieței.

Sfera misiunii de evaluare

Inspecția bunului imobil a fost efectuată de către expertul tehnic judiciar evaluator autorizat, pe baza înscrisurilor de la dosar și celor solicitate de la părțile prezente la data convocării. Au fost preluate mininformații referitoare la bunurile imobile similare. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale bunului și nici nu au fost inspectate părțile ascunse ale acestuia, acesta fiind considerat cu utilitate

Informațiile utilizate au fost: istoricul bunului imobil și utilizarea actuală; informații privind piața locală a proprietăților imobiliare din zone similare; alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Valabilitate

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor existente la dosarul cauzei, dar și a celor din piața imobiliară specifică. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluatori sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia expertului tehnic evaluator trebuie analizată în contextul economic general de la data prezentă cu periașunile de vânzare – cumpărare, închiriere, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.



- 2 -



Utilitatea : Criteriul esențial în evaluarea oricărei proprietăți imobiliare este utilitatea sa. Procedurile utilizate în procesul de evaluare au ca obiectiv comun definirea și cuantificarea gradului de utilitate a proprietății evaluate. Utilitatea este mai degrabă un termen relativ sau comparativ și nu un criteriu absolut. În mod esențial, evaluarea proprietății este influențată de modul în care proprietatea este utilizată și ar fi tranzacționată în mod normal pe piață. O proprietate individuală poate avea o valoare adițională sau specială, peste valoarea sa privită ca entitate separată, ca rezultat al asocierii sale fizice sau funcționale cu o proprietate deținută de alții sau al atractivității pentru un cumpărător care are interese speciale. Mărimea unei astfel de valori adiționale sau speciale este, în general, raportată în mod separat de valoarea de piață.

Ipoteze : Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele existente la dosarul cauzei, fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-a realizat o analiză structurală a bunurilor evaluate, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică corespunzătoare, după caz; Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării; Situația actuală a imobilului și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății; Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii de piață **numai** informațiile pe care le **–a avut la dispoziție**, existând posibilitatea și a altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință.

Ipoteze speciale : Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întrîntregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în fața cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport; Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; Valorile estimate în euro sunt valabile atâta timp cât condițiile în care s – a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. **Abordarea prin piață** oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații, să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea solicitată.



- 3 -



Bibliografie specifică adecvată metodologiei expertizei tehnice în construcții – evaluare imobiliară

- Ștefănescu Iulian - „Evaluarea terenurilor. Metoda comparației directe”, Buletin informativ ANEVAR nr.1-2 / 2001;
- Cristian A - „Terenuri”, colecția „Efectuarea și verificarea expertizelor imobiliare în construcții”;
- Hotărârea de Guvern nr.834 / 1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat;
- Recomandarea CET-R – Buletin 46 / 1998. **Metoda comparației prin bonitare – exclusă de Ghidul GME 630 / GEV 630 – 1 iulie 2016 privind Evaluarea bunurilor imobile** (în forma sa finală aprobată și publicată în Monitorul Oficial nr. 275/ 15.04.2014, intrat în vigoare cu data de 1 iulie 2014); Recomandările aduse de Ghidul GME 630 / **GEV 630 - 1 iulie 2015** privitoare la estimarea valorii terenului se fac pentru înțelegerea tehnicilor de evaluare utilizabile în cazul terenurilor (comparația directă, extracția de pe piață, alocarea, tehnica reziduală, capitalizarea directă a rentei/ arendeii funciare - chiriei, analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării), limitelor și gradului de aplicabilitate al acestora.
- Expertiza tehnică nr.97 / februarie 2006 - exclusă de GEV 630; Tribuna Economică nr. 65 / 30.06.2004; Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții, indicativ NP 074 / 2007; Miclea M. – Cadastru și Cartea Funciară;
- Șchiopu Corneliu – Inspecția proprietății în scopul evaluării, Editura IROVAL, 2006.
- Curs valutar leu / euro la data evaluării = 4,4444 lei la data de 25.07.2016;
- Evaluarea întreprinderilor – autor Sorin. V. Stan
- **Standarde Internaționale de Evaluare IVS 2011 și ANEVAR 2016, SEV 2016 – SEV 230.Drepturi asupra proprietății imobiliare ; SEV 340.Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVA 8) ;**
- Standarde Profesionale Europene pentru Evaluarea Proprietăților Imobiliare – TEGOVA;
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing. Gh. Bădescu.
- Standarde Internaționale de Evaluare IVS 2011 / EVS și **STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 2016 intrate în vigoare cu data de 1 iulie 2016 ; SEV- Cadrul general SEV; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare ; SEV 230. Drepturi asupra proprietății imobiliare; Ghid de Evaluare GEV 630. Evaluarea bunurilor imobile intrat în vigoare cu data de 1 iulie 2016.**



(Handwritten signature in blue ink)



Ipoze speciale și condiții limitative

Ipoze

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și se încadrează în condițiile pieței, în afara cazului în care se specifică altfel;

- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că fiecare amplasament este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport ;
- Din informațiile deținute de către evaluator, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăților analizate sau proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment; **ipoteza celei mai bune utilizare a terenurilor la data prezentă.**
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de limitele fiecăreia dintre ele. Informațiile se referă la prețurile ofertelor, respectiv la condițiile de piață care au influențat aceste prețuri,
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință..
- **Condiții limitative**
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică întregii afaceri și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.



- 5 -



Prețurile la care se tranzacționează proprietățile imobiliare sunt influențate de factori diverși , ce nu țin, întotdeauna , de caracteristicile intrinseci ale proprietăților. Exemple din economia României : creșterea semnificativă a prețurilor locuințelor, odată cu dezvoltarea creditului ipotecar - în aceste condiții proprietățile imobiliare pot deveni oportunități atractive de investire – piață activă – a vânzătorului sau diminuarea semnificativă a prețurilor locuințelor ca urmare a influențelor negative generate de criza economică – financiară care s-a manifestat începând cu toamna anului 2008 - piața cumpărătorului. Piața imobiliară este influențată de dezvoltarea sectorului construcțiilor. Un număr mai mare de locuințe/ spații comerciale construite determină o scădere de prețuri, pentru că nivelul ofertei crește. Pe de altă parte, aici apar și influențe ale altor factori. De exemplu , creșterea prețurilor locuințelor/ spațiilor comerciale poate fi determinată și de : o creștere a prețurilor materialelor de construcție, o creștere a salariilor persoanelor ce lucrează în domeniu; o creștere a nivelului impozitelor și taxelor suportate de firmele de construcții, o creștere a nivelului ratei dobânzii etc. Accesul mai facil la finanțarea construcției sau cumpărării de locuințe/spații comerciale determină o creștere a nivelului cererii, determinând o creștere a prețului locuințelor/ spațiilor comerciale.

Analiza pieței imobiliare

A. Date generale: tendințe economice, sociale și politice internaționale, naționale, regionale și locale; considerații privind piața locală; date demografice; reglementări legale; aspecte sociale puterea de cumpărare a populației ; niveluri de prețuri ;tendințele privind construcțiile; costuri de construire; impozite și taxe; condiții de finanțare;

B. Date specifice (cuprind detalii despre proprietatea de evaluat, proprietăți comparabile vândute sau închiriate și caracteristici relevante ale pieței locale): numărul de vânzări; rata de absorbție a pieței; caracteristicile și motivațiile cumpărătorilor și vânzătorilor, etc. În cazul unui potențial vânzător trebuie să se răspundă la următoarele întrebări: să se definească piața locuințelor (vile, case, apartamente, garsoniere, etc.), spații comerciale ;care sunt prețurile medii practicate pe piață (în funcție de tipul de locuințe pe care dorește să o vândă – identificarea unui număr suficient de proprietăți pentru a se face o imagine cât mai corectă asupra prețurilor practicate; care sunt atuurile pentru locuință / spațiu comercial analizate, comparativ cu media pieței (dispune de facilități speciale la un anumit etaj, panoramă, vad comercial, capacitatea beneficiară a activului - fluxuri financiare obținabile, chirii de încasat din închirierea spațiilor comerciale, geamuri termopan, jacuzzi, grădină, terasă etc.); vecinii pot reprezenta un avantaj care să îl poată convinge pe potențialul cumpărător să prefere proprietatea oferită/ da/ nu); care sunt tendințele privind construcțiile în zonă(tendințe de dezvoltare a zonei, de stagnare etc) ; decât să se vândă, nu ar fi preferabil să se închirieze proprietatea (în funcție de câștigul comparabil ce ar putea fi obținut).



Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare IVS/ Europene EVS , SEV 2016 - ANEVAR 2016, SEV 230. Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Definiția valorii de piață

„Valoarea de piață este suma estimată, pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing adecvată, în care ambele părți au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Premisele valorii

Dacă standardul valorii răspunde la întrebarea **care tip de valoare**, fiind legată în mod direct de scopul evaluării, premisa valorii explică condițiile în care părțile implicate participă la tranzacție; adică cum va avea loc tranzacția. Altfel spus, **premisele valorii constă în asumarea circumstanțelor de tranzacție în care proprietatea va fi evaluată.**

Neprecizarea premisei valorii poate avea ca efect calcularea unui tip de valoare care nu este adecvată cu circumstanțele în care se va face tranzacția. Explicația constă în faptul că de exemplu, valoarea de piață are niveluri diferite în funcție de circumstanțele în care se face tranzacția cu proprietatea supusă evaluării.

Analiza pieței, în contextul celor arătate anterior s-a făcut ținându-se cont de următorii factori :

- tipul proprietății;
- caracteristicile proprietății;
- aria pieței (definită zonal);
- proprietăți echivalente disponibile;
- proprietăți complementare.

Dacă numărul proiectelor imobiliare va crește, specialiștii consideră că se poate vorbi despre scumpiri ale terenurilor nu numai în cazul celor situate în zone bune, ci și cele care se află în apropierea rețelelor de utilități), dar și a terenurilor care sunt incluse în proiecte de dezvoltare a regiunii. Valoarea unui teren poate crește în mai puțin de un an și jumătate, cu aproximativ 30%, dacă este dotat de investitor cu toate utilitățile necesare

Analiștii consideră că indiferent de județ sau de zona țării, sunt previzibile creșteri de prețuri la toate categoriile de terenuri, îndeosebi la cele extravilane sau cu destinație agricolă.

Piața terenurilor în județul Vaslui înregistrează mici creșteri de prețuri. la terenurile agricole Unele agenții imobiliare au estimat o creștere de preț în medie de 10%, la terenurile extravilane agricole.



În momentul de față prețurile practicate pentru terenuri variază în funcție de accesul la utilități și drumuri, categoria de folosință a terenului – intravilan agricol sau construibil sau extravilan, etc. apropierea de zonele populate, capacitatea beneficiară (randament).

Aplicarea tehnicilor de evaluare a terenurilor

Se utilizează șase tehnici : comparația directă, alocarea, extracția, parcelarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare.

Metoda comparației directe

Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Elementele de comparație sunt : drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile pieței (data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare (locuință P + 1E în mediu rural).

Elementele de comparație cele mai variabile, de la caz la caz, sunt caracteristicile fizice, adică suprafața și forma, lungimea la calea de acces, topografia, localizarea și vederea.

Metoda capitalizării rentei funciare

Renta funciară poate fi capitalizată cu o rată corespunzătoare. Renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu regulile terenului.

Această procedură este utilă când există informații de pe piața închirierilor imobiliare. Dacă renta curentă corespunde cu cea de pe piață atunci valoarea obținută prin capitalizarea cu o rată de pe piață este chivalentă cu valoarea de piață. Proprietățile agricole pot fi administrate astfel încât să producă simultan mai mult de o clasă de mărfuri. Acest lucru se poate realiza ținând cont de condițiile fizice din cadrul proprietății sau în funcție de deciziile manageriale. În cazul de față lotul concesionat, concesionar Manolache Petre și Manolache Rodica - de teren intravilan aferent construcției edificate locuință P + 1 E în suprafață de 912 mp înscrisă în contractul de concesiune nr.17 / 10.09.1997 , identificată / determinată cadastral de către specialist în cadastru ing. Luchianov Fane este situat în intravilanul satului Trestiana - zonă periferică care beneficiază de unele utilități - energie electrică , cu drum de acces din pământ , comuna Grivița la circa 10 km distanță de municipiul Bărlad, prin efectuarea investițiilor de utilitate publică / reabilitare / modernizarea infrastructură și a celor care urmează a se realiza în perimetrul localității U.A.T. Grivița , unele terenuri au obținut destinația (categoria) de teren curți și construcții. Aceste investiții efectuate de Primăria Grivița sunt generatoare de venituri (impozite pe clădiri și pe terenurile aferente ce vor fi colectate de la beneficiarii acestor imobile) și de aici rezultă motivația cumpărătorilor (proprietarilor de construcții edificate) de a achiziționa terenurile aferente construcțiilor rezidențiale edificate pe aceste amplasamente.



- 8 -



În conformitate cu **Standardele Internaționale de Evaluare IVS/ EVS / ANEVAR 2016 – 1 iulie 2016 SEV – Cadru general, SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării , SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportare , SEV 230. Drepturi asupra proprietății imobiliare ; SEV 340. Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVA 8) / SEV 2016, întrate în vigoare cu data de 1 iulie 2016; Ghid de evaluare GEV 630. Evaluarea bunurilor imobile; evaluarea unei proprietăți imobiliare se realizează în ipoteza celei mai bune utilizări :**

Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii : **permisibilă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și maxim productivă.**

Permisibilă legal – în toate cazurile sunt analizate doar acele utilizări permise de lege. Este necesar să se analizeze reglementările privind donarea, restricțiile de vânzare-cumpărare, normativele de construcții, impactul asupra mediului, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu.

Metoda pretabilă în vederea evaluării terenului intravilan categoria cc o reprezintă **metoda comparațiilor directe**. Aceasta este cea mai credibilă abordare atunci când există o piață activă care furnizează un număr suficient de vânzări de proprietăți comparabile care pot fi verificate independent prin intermediul unor surse credibile.

Abordarea prin comparația vânzărilor nu este aplicabilă când proprietatea în cauză este unicat, abordarea nu este aplicabilă dacă nu există o piață activă pentru acea proprietate. O piață inactivă sau una unde există un număr limitat de vânzări comparabile cu proprietatea în cauză, adesea indică o lipsă a cererii și existența deprecierei economice care ar putea fi cuantificată mai bine utilizând abordările prin cost sau pe bază de venit. Evaluatorul trebuie să facă toate corecțiile asupra comparabilelor și nu asupra proprietății în cauză. Prețurile și alte informații referitoare la proprietățile comparabile (similare), sunt culese direct de la proprietarii în cauză și sunt analizate, comparate, corectate și ajustate în funcție de asemănări sau diferențe. Ajustările datorate „unei diferențe” se fac o singură dată.

Tehnica acestei abordări este asimilarea. Această tehnică stabilește valoarea pe baza analizei bunurilor asemănătoare (dar nu identice) utilizând câteva elemente de comparație : tipul tranzacției, drept de proprietate, vechimea tranzacției, condiții de finanțare, caracteristicile fizice (localizare, suprafață, proporție, certificat de urbanism, utilități disponibile (da sau nu la gard) : energie electrică, apă-canal, gaze, telefonie fixă / mobilă, etc.



Metoda extracției de pe piață constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor - îmbunătățiri ale amplasamentului. Această metodă este adecvată când :

- nu există terenuri libere, vândute sau oferite la vânzare sau cerute pentru cumpărare, în aria de piață a terenului subiect; valoarea construcțiilor este mică (îndeosebi în mediu rural); și dacă se poate determina cu acuratețe costul de înlocuire net (CIN) al construcțiilor. Metoda alocării se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției, conform cărora există un raport procentual normal între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți, specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare, aflate în locații specifice. Acest raport procentual este obținut din analiza prețurilor de vânzare ale unor proprietăți comparabile (teren și construcții).

Evaluare teren intravilan aferent imobilului identificat – sat Trestiana, comuna Grivița, jud. Vaslui, suprafața de teren intravilan aferent - 912 mp înscrisă în contractul de concesiune nr. 47 / 10.09.1997. tarlaua 59, parcela 962 – lot 7, între vecinii: la nord – drum săresc, la sud – drum sătesc, la est – Furmuz Gerla și la vest – Grosu Valeriu, suprafața de 912 mp real măsurat determinat topografic categoria curți și construcții, stabilită în cadrul documentației cadastrale întocmită la data de 25.07.2016 de către specialist în cadastru ing. Luchianov Fani.

Potrivit metodei comparațiilor de piață, metoda extracției a obiceiului local având în vedere amplasarea. vecinătăți – teren cu pantă, acces dificil / infrastructură deficitară - acces la imobil : drum de pământ, topografie, drenaj, formă regulată, dimensiuni, raport deschidere / adâncime, deschidere la drumul sătesc, calitatea vecinilor, raport cerere / ofertă, cea mai buna utilizare : proprietate imobiliară specializată - gospodărie țărănească, în urma analizei de piață – definirea intervalului de ofertare / tranzacționare cu proprietăți imobiliare similare - gospodării țărănești din zona locală (construcții: locuință P, P + 1E, amenajări ale amplasamentului + teren aferent) : 48.000 lei – 140.000 lei corespunzător metodei extracției de piață se apreciază prețul unitar mediu de piață de 16 lei / 1 mp teren intravilan categoria cc + arabil(echivalent a 3,60 euro); 1 euro = 4,4444 lei la data de 25.07.2016.

Valoarea actuală de piață lot teren intravilan aferent categoria curți – construcții (1CC) existent conform suprafețelor determinate prin măsurători topografice – documentație cadastrală, situat în sat Trestiana, comuna Grivița, jud. Vaslui, tarlaua 59, parcela 962 – lot 7 = 912 mp x 16 lei / mp = 14.592 lei, rotund 14.600 lei

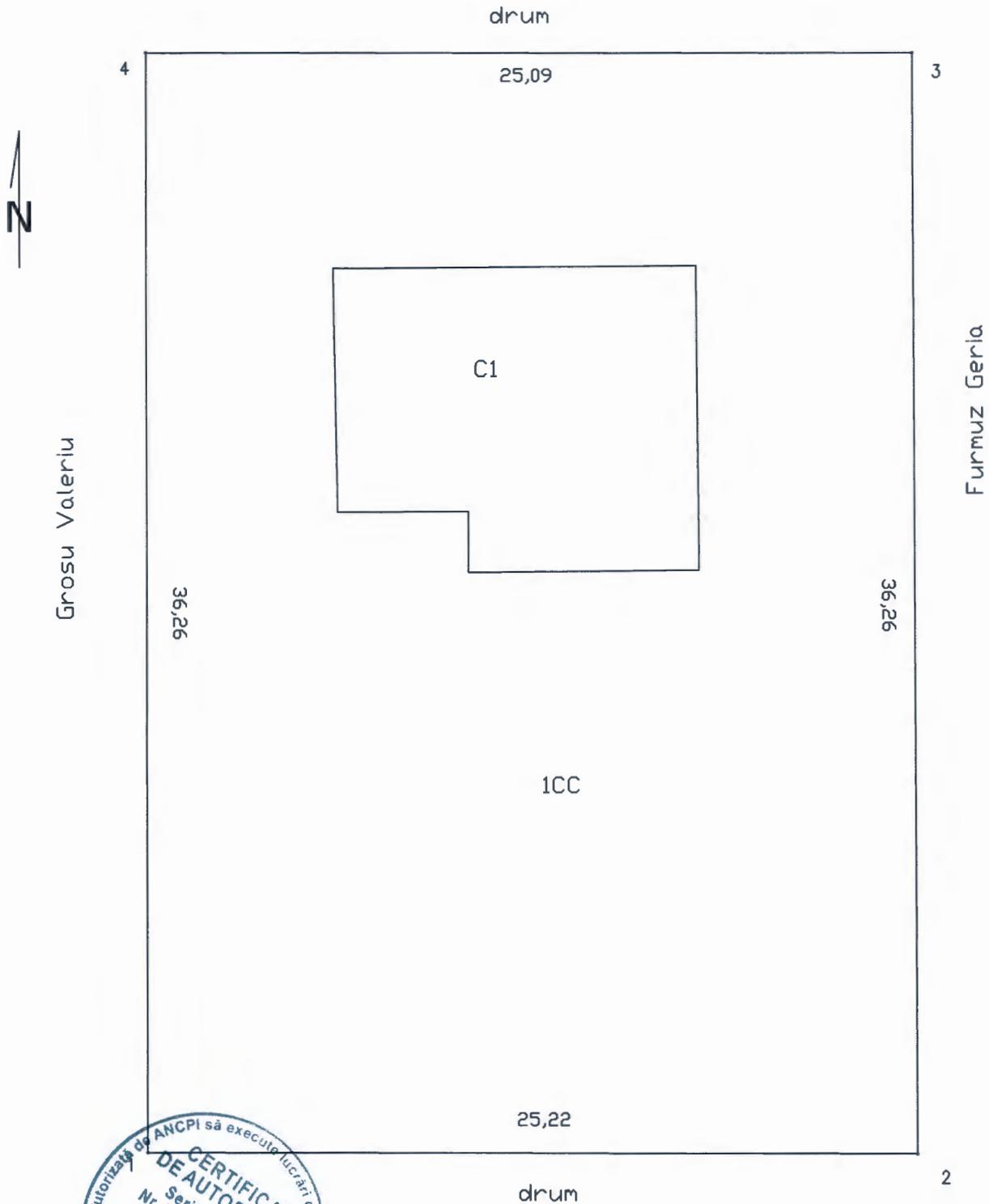


PLAN DE SITUATIE
Scara 1:200

Judetul Vaslui
UAT GRIVITA

Adresa: intravilan, sat Trestiana, T.59, P.962-lot 7
Suprafata teren ICC= 912mp
Suprafata locuinta(P+M) C1= 111mp(amprenta la sol)
Propr. Manolache Petru si Rodica

Proprietari:
Domeniul privat al com. Grivita



executant,
Luchianov Ani
Data: 25.07.2015



incheiat in 2 (doua) ex. la data de 10.09.1994

I. PARTILE CONTRACTANTE

Intre Primăria Săușita, jud. Vaslui
avind statutul juridic de institutie publica
conform _____ din _____
reprezentata prin Președ. Ștefan Boncristi, Mihail Apostu Hora
și Bodurman Alex, Valerian Tudora sediul in _____
_____ avind calitatea de concendent
numita in continuare partea intai, pe deoparte și _____
Monaolochi Petreș avind statutul juridic de _____
persoana fizică conform _____
_____ reprezentata prin _____
Monaolochi Petreș
cu sediul in sat. Tămbăra, com. Săușita, jud. Vaslui
avind calitatea de concesionar și numita in continuare partea a 2-a
In temeiul Legii nr.50/1991 și a acordului nr _____ din _____
_____ eliberat de _____
privind adjudecarea la licitatie publica din ziua de 10
luna Septembrie anul 1994 a concesiunii pentru teren
situat in strada (satul) Tămbăra comuna Săușita
judetul Vaslui.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI.

ART.1. Obiectul contractului este preluarea in concesiune a terenului situat in satul Tămbăra, com. Săușita
jud. Vaslui in suprafata de 912 m.p. asa cum rezulta din planul de situatie anexat.

ART.2. Terenul precizat la art.1 se preda de catre partea intai (concendent) catre partea a doua (concesionar) pe baza de proces-verbal de predare-primire, in vederea realizarii obiectivului de investitie prevazut in planurile urbane sau rurale, avind destinatie precizata de certificatul de urbanism eliberat de Directia de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Consiliului local al Com. Săușita și in conditiile din oferta care a sta baza adjudecării licitatiei.

Durata executiei este de maximum 24 luni, de la data atacării lucrarilor, ce se va consemna intr-un act incheiat intre cele doua părți.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

ART.3. Durata concesiunii este de 25 ani, incepind cu data

predarii-primirii terenului, in conditiile stipulate in prezenta contract si anexele sale.

ART.4. Partea intaia (concedentul) va comunica partii a doua (concesionarul) cu doi ani inainte de incetarea concesiunii, punctual sau de vedere asupra incetarii concesiunii.

IV. PRETUL CONCESIUNII.

ART.5. Pretul concesiunii este de 43776 lei anual, asa cum a rezultat din oferta prezentarii de partea a doua in cadrul licitatiei publice din ziua de 10 luna Septembrie anul 1992 si pe baza caruia s-a facut adjudecarea siunii.

ART.6. Pretul concesiunii prevazut la art.5, va fi indexat anu cu rata inflatiei.

V. MODALITATEA DE PLATA.

ART.7. Sumele prevazute la art.5 se vor plati prin ordin de plată in contul partii intai cu numele deschis la Județul Iasi

ART.8. Sumele prevazute la art.5, se platesc in patru rate trimestriale in termen de zece zile de la expirarea ficcarui trimestru. Eventualele regularizari, ca urmare a indexarii datorate ratei inflatiei se vor face odata cu achitarea celei de a patra rata. Plata va incepe dupa 10 zile, de la data predarii terenului.

ART.9. Intirzierile la plata ratelor trimestriale se vor penal cu penalitati zilnice de 50% din suma datorata, urmind ca daca intirzirea depaseste 30 zile se procedeaza la retragerea concesiunii.

VI. INCETAREA CONCESIUNII.

ART.10. Concesiunea poate inceta prin :

10.a. - expirarea duratei;

10.b. - RASCUMPARARE;

10.c. - retragere;

10.d. - renuntare.

10.a.1. La termenul de incetare a concesiunii, concesionarul are obligatia de a preda bunul ce a facut obiectul contractului concesiunii si cele ce au rezultat in urma eventualelor investitii facute de el, gratuit si libere de orice sarcini.

10.a.2. Concesionarul va prezenta din partea Administratiei Financiare in raza careia se afla bunul unde si-a desfasurat activitatea dovada eliberarii de orice sarcini a bunului concesionat, dupa care intre concedent si concesionar se va intocmi un proces-verbal de predare-primire a bunului cit si a eventualelor bunuri dobindite pe

perioada concesiunii si destinate concesiunii. . . .

10.b. Incetarea concesiunii prin rascumparare.

10.b.1. Pentru cazurile de interes public,concesiunea poate fi rascumparata,concedentul asigurand despagubirea corespunzatoare val investitiei care trebuie sa fie prompta,adekvata si efectiva.Cazul interes public se probeaza prin acte autentice emise de autoritatea municipala sau prin Hotariri ale Guvernului.

10.b.2. Daca partile nu se inteleg asupra pretului raspumpararii urmeaza a se adresa instantei de judecata sau arbitrale.

10.c. Incetarea contractului prin retragere.

10.c.1. Concesiunea se retrage si in cazul in care concesionarul nu respecta obligatiile asumate prin contract,constatata de organele de control autorizate.

10.c.2. Concesiunea se retrage si contractul se rezilieaza si in cazul in care concesionarul nu a inceput executarea lucrarilor la obiectivul de investitii in termen de un an de la data concesiunii.

10.c.3. Concedentul va realiza contractul numai dupa notificarea intentiei sale concesionarului, cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

Rezilierea va opera pe deplin drept, la expirarea unei perioade de 30 zile de la notificarea daca concesionarul nu isi indeplineste obligatiile in acest interval.

10.d. Incetarea concesiunii prin renuntare.

10.d.1. Concesionarul poate renunta la concesiune in cazul in care cauze obiective,justificate ,fac imposibila realizarea investitiei sau exploatarea ei dupa punerea in functiune,dupa verificarea celor semnalate de concesionar,de catre o comisie formata din reprezentantii concedentului,al Consiliului local al com. Brumla si a Agentiei nationale pentru privatizare si care impreuna cu reprezentantii concesionarului vor hotarii asupra continuarii sau incetarii contractului:

10.d.2. Forta majora exonereaza partile de raspunderi in ceea ce priveste indeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin cu mentiunea ca prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si inevitabil, care impiedica partile sa-si execute integral sau partial obligatiile.

10.d.3. Aparitia si incetarea cazului de forta majora se va comunica celeilalte parti in termen de 3 zile, prin telefon, fax, telex urmat de o scrisoare recomandata cu mentiunea constatarii evenimentelor de acest gen de catre Organele competente romane, in prezenta partilo

10.d.4. In caz de forta majora comunicata si constatata in conditiile de mai sus, executarea obligatiilor partilor se decalaza consecinta, cu perioada corespunzatoare acesteia, mentiunea ca nici una din parti nu va pretinde penalitati sau despagubiri, pentru intirzierea in executarea contractului. Partea care nu a indeplinit obligatia comunicarii, va suporta irevocabil consecintele cazului de forta majora, cit si indeplinirea tuturor celorlalte obligatii.

10.d.5. In conditiile in care forta majora conduce la o declinarea obligatiilor partilor mai mare de 6 luni, partile se vor reuni pentru a hotari asupra exercitarii in viitor a cauzelor incluse in contract. In cazul disparitiei sau imposibilitatii de exploatare a bunului concesionat, situatia verificata si constatata de comisia legala, constituita, partile vor conveni asupra continuarii sau inceperii contractului.

ART.11. In cazul in care partea a doua nu a inceput executia lucrarilor in termen de 30 ani de la data acordarii concesiunii, concesiunea se retrage fara nici o pretentie din partea partii a doua. Deasemeni concesiunea se retrage si in cazul in care castigatorul licitatiei nu respecta prevederile legale pe baza carora s-a adjudecat licitatia.

ART.12. In cazul incetarii concesiunii in una din cauzele prevazute de art.9,10 si 11, partea a doua are urmatoarele obligatii:

a) sa predea partii intai documentatia tehnica, referitoare la obiectivul de investitie ce urma sa se realizeze (sau s-a realizat) pe terenul concesionat.

b) sa prevada in actele juridice pe care le incheie si primeste isi asuma obligatiile fata de terti, sau dobandite drepturi in legatura cu exploatarea bunului, o cauza speciala prin care partea intaia se va substitui partii a doua, in toate drepturile prevazute in contract.

c) sa prezinte partii intai toate actele in curs de executare pentru ca aceasta sa-si poata exercita optiunea.

d) sa prevada in contractele ce le incheie cu persoanele fizice si juridice in legatura cu obiectivele ce se vor realiza (sau s-au realizat) pe terenul concesionat, a posibilitatii subrogarii, prin partea intai, in cazul in care aceasta va hotari astfel, cind incepe concesiunii a intervenit inainte de incetarea valabilitatii actelor respective.

CAP.VII . OBLIGATIILE PARTILOR

ART.13. Partea intaia are obligatia:

13.1 De a acorda sprijin partii a doua, in obtinerea avizelor necesare pentru realizarea investitiei;

13.2. Partea intaia are dreptul ca imputernicitii sai sa urmareas-
mersul lucrarilor de constructii la obiectivul ce se va realiza pe te-
concesionat in vederea asigurarii calitatii si stabilitatii construct
si incadrarea in termenii de punere in functiune stabilit prin
prezentul contract.

13.3. Partea intaia are dreptul sa retraga concesiunea fara nici
o rascumparare, daca partea a doua nu incepe lucrarile in termen de un
an de la data predarii terenului concesionat, in cazul in care nu se
respecta termenul de punere in functiune sau in cazul in care nu se
respecta prevederile din oferta ce au stat la baza adjudecarii licita-
titi conform prevederilor art.11, de mai sus.

Situatia de forta majora exonereaza partile de rspunderi, in ceea
priveste indeplinirea totala sau partiala a obligatiilor de le revin.

Prin forta majora se intelege orice eveniment independent de voin-
partilor, imprevizibil si inevitabil care impiedica partile sa-si
execute integral sau partial obligatiile.

ART.14. Partea a doua are obligatia:

14.1. Sa respecte intocmai prevederile din oferta ce a stat la ba-
adjudecarii licitatiei.

14.2. Sa realizeze lucrari de investitii in conformitate cu caiet
de sarcini numai pe baza autorizatiei de constructie, eliberata de cel
in drept precum si altor acorduri, si avize conform prevederilor legi
nr.50/1991.

14.3. Sa obtina toate avizele si acordurile legale pentru realiza-
constructiei si exploatarea obiectivului dupa punerea in functiune.
Elementele tehnice prezentate in oferta adjudecata nu prezinta soluti
aprobate.

14.4. Sa execute din fondurile sale lucrari de racordare la retele
tehnico edilitate din zona si sa obtina acordul detinatorului.
Eventualele solutii alternative adoptate prin proiect(alimentare cu
de incalzire) se executa pe cheltuiuala exclusiva a partii a doua.

14.5. Sa respecte si alte obligatii prevazute in caietul de sarca-
care face parte integrata din prezentul contract.

CAP.VIII LITIGII.

ART.15. Litigiile de orice fel decurgand din prezentul contract
concesiune daca nu pot fi solutinate pe cale amiabila, se vor prezenta
organelor judiciare competente.

ART.16. Pe toata durata cociuni, partea intai(concedentul) si
partea a doua(concesionarul) se vor supune legislatiei in vigoare a
Romaniei.

CAP.9. CLAUZE SPECIALE.

ART.17. Se vor nominaliza daca va fi cazul cu ocazia perfectari contractelor.

CAP.10. DISPOZITII FINALE.

ART.18. Modificarea sau adaptarea prezentului contract se face numai prin acordul partilor.

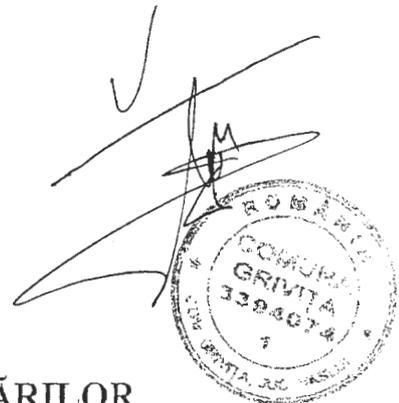
ART.19. Caietul de sarcini, procesul verbal de predare-primire a terenului fac parte integranta din prezentul contract, prevederile lor completind prevederile contractului.

Contractul de concesiune privind concesiunea terenului din lotul nr. 10, com. Borota, jud. Iasi nr. 10 din 10.09.1998 s-a incheiat in 2 exemplare exemplare, cite unul pentru fiecare parte si 1 exemplare pentru organul de control.

Stampa circulara: PRIMĂRIE COMUNA BOROTA, JUDEȚUL IAȘI. Semnatura: [Semnatura]

CONCESIONAR
[Semnatura]

ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
PRIMĂRIA COMUNEI GRIVIȚA
NR... 980... DIN... 12... 02... 2010



**PROCES - VERBAL
DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR
NR... 1... din... 12... 02... 2010**

Privind lucrarea de construire locuință cu regim de înălțime parter, din satul
..... *Trestiana*, comuna Grivița, județul Vaslui executată în regie proprie

1. Lucrările au fost executate în baza autorizației de construcție nr... *3*.....
din... *26... 02... 2009*..... eliberată de Primăria comunei Grivița, cu
valabilitate până la data de... *26... 02... 2009*.....

Durata execuției lucrărilor este de *12 luni - 24 luni*

2. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea în
intervalul... *12... 02... 2010*., fiind formată din:

- Investitor... *Manolache Petre*.....
- Delegat al Primăriei:... *Munteanu Petrică*.....

3. Comisia de recepție în urma constatărilor făcute, propune:

ADMITEREA RECEPȚIEI

4. Prezentul proces – verbal conținând un număr de 1 (una) file a fost încheiat
astăzi *12... 02... 2010*..... la sediul Primăriei Grivița în două
exemplare, câte un exemplar pentru fiecare parte.

Comisia de recepție:

Investitor (proprietar)... *Manolache Petre*.....

Delegat al Primăriei Grivița... *Munteanu Petrică*.....

Odată cu încheierea prezentului proces – verbal s-au regularizat și taxele de
autorizare la nivelul lucrărilor executate, după cum urmează:

- valoarea autorizată... *1.72.852*..... Lei;
- taxa autorizație... *864*..... lei;
- valoarea lucrărilor la momentul recepției... *1.72.852*..... Lei;
- diferența taxă autorizație... *-*..... lei;
- chitanța nr... *-*..... din... *-*..... 200... *-*

Arhitect șef

Referent urbanism: *Nistor Maria*

Primar
Nr.630 din 26.02.2008

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr.3 din 26.02.2008

Ca urmare a cererii adresate de MANOLACHE PETRE cu domiciliul în județul Vaslui , oras BARLAD, str. Frunzelor ,nr.10 , bl. N4 , sc C. , ap 39, cod poștal , înregistrată la nr.630/20.02.2008.

În conformitate cu prevederilor Legii nr. 50 / 1991 republicata , privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, se

AUTORIZEAZĂ :

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE –locuinta cu regim de inaltime P+1E si imprejmuire teren.

pe imobilul – teren și / sau construcții in suprafata de 912 mp – situat în județul Vaslui comuna Grivița , satul Trestiana, cod poștal 737284.
Cartea Funciară⁽⁴⁾ _____

Fișa bunului imobil sau nr. cadastral

În valoare ⁽⁵⁾ de 172852 lei.

În baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (PAC) nr. ⁽⁶⁾ 5/2008 , elaborat de SC GRUP ADISTIL SRL-BÂRLAD, cu sediul în județul Vaslui,municipiul Bârlad, satul _____ , sectorul _____ , cod poștal _____ , strada , nr. , bl. , sc. , et. _____ , ap.

respectiv de LEONARD NEGRUTII, arhitect cu drept de semnătură, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PAC / PAD – VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE – ÎMPREUNĂ CU AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE

Nerespectarea întocmai a documentației – vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) – constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24, alin. (1), respectiv art. 26, alin. (1) din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

Orice alte Lucrări sunt interzise. Modificarea PAC/PAD ulterior emiterii autorizației constituie o încălcare a obligațiilor prevăzute la art. 20 din Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată și poate atrage răspunderea disciplinara a arhitectului

B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este de 12 luni de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

C. DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de **24 luni**, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul – model F.17) la autoritatea administrației publice locale emitente a autorizației.

2. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul - model F 18) la Inspectoratul în Construcții al Județului, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora.

3. Să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul – model F. 19) la Inspectoratul în Construcții al Județului, odată cu convocarea comisiei de recepție.

4. Să păstreze pe șantier – în perfectă stare – autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.

5. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu cultural național.

6. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale.

7. Să transporte la locuri special amenajate materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.

8. Să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de 15 zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.

9. La începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil „Panoul de identificare a investiției” (vezi Anexa nr. 8 la Normele metodologice).

10. La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze „Plăcuța de identificare a investiției”.

11. În situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire / desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

12. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.

13. Toate construcțiile proprietate particulară se declară, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire / desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

14. Să solicite „Autorizația de securitate la incendiu” după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut avizul de securitate la incendiu.



SECRETAR,
DAN APOSTOL

ARHITECT ȘEF*)

NISTOR MARIA

Achitat suma 951 lei conf. chitantei nr.VSVRC 9026373

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct , la data de 26.02.2008.

însoțită de(un) exemplar din documentația tehnică, împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.