



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL OLT**  
**COMUNA SERBANESTI**

Web: [www.primariaserbanesti.ro](http://www.primariaserbanesti.ro), E-mail: [contact@primariaserbanesti.ro](mailto:contact@primariaserbanesti.ro)

---

**Str. DUMITRU POPOVICI NR. 139, Telefon / Fax 0249484001**

Anexa 1 la H.C.L. nr. \_\_\_\_/28.07.2020

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

**privind ÎNCHIRIEREA SUPRAFETEI DE 1.246 MP. TEREN INTRAVILAN**  
**Situat în COMUNA SERBANESTI, SAT SERBANESTI**  
**STR. DUMITRU POPOVICI NR. 210, JUDEȚUL OLT**

**1. PREZENTAREA GENERALĂ**

Urmare a înregistrării cererii nr. 2.502/10.07.2020 a domnului ILEANA MARIUS care solicită închirierea suprafeței de 1.246 mp. teren intravilan situat în Comuna Șerbănești, Sat Șerbănești, Str. Dumitru Popovici nr. 210 – TEREN PLOPI GADEA, a fost inițiat prezentul Proiectul de Hotărâre, iar în conformitate cu prevederile art. 322 – 248 din O.U.G. NR. 57/2019 – Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițierea închirierii are la bază un studiu de oportunitate.

Prin închirierea acestei suprafețe de teren se are în vedere creșterea veniturilor la bugetul local și o mai bună administrare a domeniului public al localității.

**2 IDENTIFICAREA BUNULUI CE URMEAZĂ A FI ÎNCHIRIAT**

Terenul în suprafață de 1.246 mp. este intravilan, situat în Comuna Șerbănești, Sat Șerbănești, Str. Dumitru Popovici nr. 210. Acest teren aparține domeniului public al Comunei Șerbănești conform H.C.L. nr. 23/19.06.2016 privind aprobarea Inventarului bunurilor ce aparțin domeniului public al Comunei Șerbănești – Anexa nr. 1, poziția nr. 28, și se propune spre aprobare închirierea prin licitație publică pentru o perioadă de 20 ani a suprafeței de 1.246. teren intravilan situat în Comuna Șerbănești, Sat Șerbănești, Str. DUMITRU POPOVICI NR. 210 teren intravilan, pentru SPATIU SERVICII, cu valoare de inventar 13.351,54 lei și următoarele elemnte de identificare .

- Tarlăua 19 Parcela 15 Suprafața 1.246 mp. Vecini: N.- SARDESCU DUMITRU  
E.- STR. INV NITULESCU  
S.- DJ 546 A – STR. D POPOVICI/  
V.- PISTOL ILIE

Potrivit P.U.G. aprobat la nivelul Comunei Șerbănești, ca și facilități în zonă sunt : acces la drum județean, rețea electrică, rețea alimentare cu apă, rețea gaze naturale, iar potrivit cererii de închiriere, se dorește înființarea unor SPATII SERVICII.

**3. MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA ÎNCHIRIERII**



**Economic și financiar:**

Spațiul de producție preconizat a se amplasa pe acest teren care face obiectul contractului de închiriere va asigura pe lângă chirie ce va fi plătită către bugetul local , și câteva locuri de muncă la nivelul localității.

**Social :**

Prin spațiul de producție amplasat pe acest teren se are în vedere crearea unor locuri de muncă pentru comunitatea locală.

**Mediu :**

Prin amplasarea spațiului de producție pe acest teren se are în vedere și asigurarea unei utilități suprafeței de teren închiriate , în prezent această suprafață nefiind utilizată în nici un scop , închirierea asigurând și o mai bună igienizare a zonei respective.

**4. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI:**

Nivelul minim al chiriei va fi stabilit pe baza unui Raport de Evaluare întocmit de un evaluator atestat ANEVAR , raport ce va fi aprobat prin Hotărâre a Consiliului local Șerbănești. Redevența va fi stabilită în urma licitației, iar termenul de plată va fi lunar, chiria obținută constituind venit la bugetul local.

**5. ACORDAREA ÎNCHIRIERII:**

Modalitatea de acordare a închirierii este potrivit O.U.G. nr. 57/2019, prin licitație desfășurată la sediul C.L. Șerbănești, conform prevederilor legale în vigoare.

O astfel de procedură asigură transparența activității și asigură respectarea principiului egalității de șanse pentru accesul tuturor entităților interesate de închiriere.

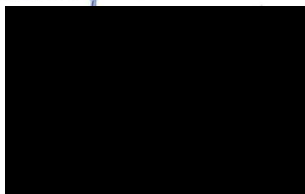
**6. DURATA ÎNCHIRIERII:**

Durata închirierii este propusă la 20 de ani , începând de la data semnării contractului, conform prevederilor art. 322 – 248 din O.U.G. NR. 57/2019 – Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

**7. DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIILOR ÎN CADRUL ÎNCHIRIERII:**

Durata maximă de realizare a investiției propuse în cadrul închirierii este de 6 luni.

SECRETAR,  
ILIE D. FLORIN



|              |      |      |
|--------------|------|------|
| REGISTRATURA |      |      |
| Nr.          | 2614 |      |
| Ziua         | Luna | An   |
| 24           | 04   | 2020 |

Catre : CONSILIUL LOCAL AL PRIMARIEI SERBANESTI  
- 20 IULIE 2020 -

Ref:

Întocmirea raportului de evaluare a terenului – "Teren plopi Gadea", situat in intravilanul comunei Serbanesti, jud Olt.

**Obiectul evaluarii** îl constituie terenul intravilan in suprafata de 1246mp, situat in comuna Serbanesti, in partea centrala a satului Serbanestii de Sus , pe partea nord estica comunicatiei DJ 546A.

**Scopul evaluarii** este de a fundamenta o opinie cu privire la **valoarea de piata** chiriei /mp/luna , in vederea inchirierii acestei suprafete in scopul desfasurarii de activitati economice.

Inspectia proprietății a fost efectuată de evaluator in data de 15.07.2020.

Data Raportului de evaluare și a evaluării este 17.07.2020.

Avand in vedere scopul si utilizarea evaluarii, s-au avut în vedere recomandarile Standardului International de Evaluare 2018 – Cadrul general.

Conform SEV 100 -Cadrul general – **valoarea de piață** – bază de evaluare se denumește astfel:

*„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între, un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat si în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Valoarea bunului a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE 2018:

SEV 100 - Cadrul general – Valoarea de piata – baza de evaluare;

SEV 101- Termeni de referinta ai evaluarii;

SEV 102 – Implementare;

SEV 103 – Raportarea evaluarii;

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 400 – Verificarea evaluarilor;

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Valoarea finală selectată și recomandată de evaluator ca valoare de piață a chiriei analizate este valoarea rezultată în urma abordării prin comparatia vanzarilor si abordarii prin venit .

**V<sub>chirie</sub> = 0,03Euro/ m.p./luna respectiv 0,14 lei/ m.p./luna**

la un curs oficial BNR de 4,8429lei/EURO, valabil pentru data evaluării.

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

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate în raport;
- Valoarea estimata se refera la un teren;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a terenului;
- Valoarea este o predictie;

Cu stima,

George - Mugu

Evaluator autorizat

Membru titular AN