

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a suprafeței de 227 mp teren situat în intravilanul localității Șieuț, înscris în CF 28304 Șieuț, Nr. cadastral 28304, aparținând domeniului public al Comunei Șieuț

În temeiul prevederilor art. 136, alin. (1) coroborat cu alin.(8) lit.a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de a promova proiectul de hotărâre privind concesiunea imobilul teren în suprafață de 227 mp teren amplasat în intravilanul comunei Șieuț, respectiv lângă Centru de colectare lapte Șieuț înscris în CF 28304 Șieuț, Nr. cadastral 28304, aparținând domeniului public al Comunei Șieuț

Prin cererea lui Creta Rodica administrator al SC TATIANA CAR WASH SRL, înregistrată la Registrul comerțului sub nr.J6/480/2020, CUI 42652140, cu sediul solcial în localitatea Rustior nr.49, comuna Șieuț, judetul Bistrita Năsăud înregistrată la Primaria comunei Șieuț la nr.147 din 14.01.2021, a solicitat concesiunea suprafeței de circa 300 mp teren teren amplasat în intravilanul comunei Șieuț, respectiv lângă Cesntru de colectare lapte Șieuț înscris în CF 28304 Șieuț, Nr. cadastral 28304, aparținând domeniului public al Comunei Șieuț, în în scopul edificari unei spalatori auto automatizată.

Reglementarea juridică a proiectului de hotărâre constă în prevederile articolului 308 alin.(2) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, conform căruia orice persoană interesată poate înainta concedentului o propunere de concesiune.

Terenul care face obiectul concesiunii este înscris în CF 28304 Șieuț, Nr. cadastral 28304, aparținând domeniului public al Comunei Șieuț, în suprafață de 227 mp teren amplasat în intravilanul comunei Șieuț, respectiv lângă Centru de colectare lapte Șieuț.

Terenul aparține domeniului public al comunei Șieuț și este liber de sarcini.

Potrivit art. 303 „*bunurile proprietate publică pot fi concesionate de către stat sau de către unitățile administrativ-teritoriale în baza unui contract de concesiune de bunuri proprietate publică*”, iar comuna, are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a comunei, fiind reprezentată, în acest sens, de către primarul comunei.

Concesiunea se aprobă, prin hotărâre a Consiliului local prin care se aprobă și studiului de oportunitate.

Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate, iar contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Redevența obținută prin concesiune se constituie venit la bugetul local.

Redevența conform Raportul de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat Ec.Bișboacă Nicolae Paul - Evaluator ANEVAR, care a avut în vedere valoarea de piață a imobilului și este între 356 lei/an ca valoare de nivel minim al concesiunii și 890 lei/an ca valoare de nivel maxim al concesiunii, urmînd ca Consiliu local sa stabilească o redevență între cele două valori expuse mai sus.

Procedura aplicată în vederea concesiunii va fi licitație publică cu oferta în plic închis, conform prevederilor art. 363 alin (1) respectiv art. 336 alin.(3) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019- privind Codul administrativ.

Pot participa la licitație toate persoanele fizice și juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse prin Documentația de licitație, aprobată de Consiliul local Șieuț.

Comisia de licitație va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri și va fi compusă din consilieri, precum și angajați din cadrul aparatului propriu al Primăriei Șieuț și un reprezentant reprezentant al Agenției Naționale de Administrare Fiscală - Administrația Județenă a Finanțelor Publice Bistrița-Năsăud.

Pentru a asigura un nivelul de rentabilitate propunem o durată a concesiunii de 20 ani, a Contractul de concesiune, care poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Ținând cont că principalul atribut al consiliului local, prevăzut în art. 129 alin (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, este acela că *are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale,*

Supun adoptării dumneavoastră prezentul proiect de hotărâre, pe care îl consider legal și oportun.

INITIATOR AL PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE.

P R I M A R

Ivan Mihai-Gheorghe

Subsemnatul Gotea Dumitru secretar general al comunei Șieuț, în temeiul prevederilor art. 136, alin.(8), lit.b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, formulează prezentul,

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a suprafeței de 227 mp teren situat în intravilanul localității Șieuț, înscris în CF 28304 Șieuț, Nr. cadastral 28304, aparținând domeniului public al Comunei Șieuț

Reglementarea juridică a proiectului de hotărâre constă în prevederile articolului 308 alin.(2) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, conform căruia orice persoană interesată poate înainta concedentului o propunere de concesiune.

Prin cererea lui Creta Rodica administrator al SC TATIANA CAR WASH SRL, înregistrată la Registrul comerțului sub nr.J6/480/2020, CUI 42652140, cu sediul solcial în localitatea Rustior nr.49, comuna Șieuț, județul Bistrita Năsăud înregistrată la Primaria comunei Șieuț la nr.147 din 14.01.2021, a solicitat concesiunea suprafeței de circa 300 mp teren teren amplasat în intravilanul comunei Șieuț, respectiv lângă Cesntru de colectare lapte Șieuț înscris în CF 28304 Șieuț, Nr. cadastral 28304, aparținând domeniului public al Comunei Șieuț, în în scopul edificării unei spalatori auto automatizată.

Terenul care face obiectul concesiunii este înscris în CF 28304 Șieuț, Nr. cadastral 28304, aparținând domeniului public al Comunei Șieuț, în suprafață de 227 mp. teren amplasat în intravilanul comunei Șieuț, respectiv lângă Centru de colectare lapte din localitatea Șieuț.

Terenul aparține domeniului public al comunei Șieuț și este liber de sarcini.

Potrivit art. 303 „*bunurile proprietate publică pot fi concesionate de către stat sau de către unitățile administrativ-teritoriale în baza unui contract de concesiune de bunuri proprietate publică*”, iar comuna, are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a comunei, fiind reprezentată, în acest sens, de către primarul comunei.

Concesiunea se aprobă, prin hotărâre a Consiliului local prin care se aprobă și studiului de oportunitate.

Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate, iar contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Redevența obținută prin concesiune se constituie venit la bugetul local.

Redevența minimă este 356 lei/an ca valoare de nivel minim al concesiunii și redevența maximă este de 890 lei ca valoare de nivel maxim al concesiunii stabilită prin raportul de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat Ec.Bișboacă Nicolae Paul - Evaluator ANEVAR care a avut în vedere valoarea de piață a imobilului

Procedura aplicată în vederea concesiunii va fi licitație publică cu oferta în plic închis, conform prevederilor art. 363 alin (1) respectiv art. 336 alin.(3) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019- privind Codul administrativ.

Față de cele expuse mai sus, propun Consiliului Local Șieuț aprobarea proiectului de hotărâre în forma prezentată de inițiator.

SECRETAR GENERAL ,
Gotea Dumitru

ROMÂNIA
JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂȘĂUD
COMUNA ȘIEUȚ
NR. 2119 DIN 12.05.2020

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică a suprafeței de 227 mp teren situat în intravilanul localității Șieuț, înscris în CF 28304 Șieuț, Nr. cadastral 28304, aparținând domeniului public al Comunei Șieuț

Prezentul studiu de oportunitate este întocmit în conformitate cu prevederile:

- Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrative;
- Hotărârea Consiliului Local al comunei ȘIEUȚ nr. 18/1999 privind însușirea inventarului domeniului public al comunei ȘIEUȚ, cu modificările și completările ulterioare.
- Solicitarea nr.147 din 14.01.2021 formulată de către SC TATIANA CAR WASH SRL Rustior, privind concesionarea suprafeței de 300 mp teren situat în intravilanul localității Șieuț,

Capitolul I.

Prezentare generală

Terenul care face obiectul concesionării este înscris în CF 28304 Șieuț, Nr. cadastral 28304, aparținând domeniului public al Comunei Șieuț, în suprafață totală de 277 mp amplasat în intravilanul comunei Șieuț, respectiv lângă Centru de colectare lapte Șieuț.

Terenul aparține domeniului public al comunei Șieuț și este liber de sarcini.

Suprafața de 227 mp se va concesiona, în scopul edificării unei spalatorii auto automatizată.

Se propune realizarea de construcții care să se încadreze în zona adiacentă. Activitatea desfășurată va cuprinde toate dotările necesare pentru a se încadra în normele funcționale moderne.

Obiectivele concedentului:

- valorificarea terenului concesionat;
- atragerea la bugetul Consiliului local de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime a terenului, prin încasarea redevenței prevăzute în contractul de concesiune;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia;
- dezvoltarea durabilă a comunei.

Capitolul II.

Motive de ordin economic, financiar social

Inițiativa concesionării are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim atât din punct de vedere al concedentului cât și al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorității locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesionare a terenului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.

Din punct de vedere economic și social nu poate fi neglijat impactul economic generat de atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă prin creșterea gradului de acces la sistemul informațional și de telecomunicații.

Din punct de vedere financiar se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin stabilirea taxei pe teren, care se datorează de concesionar în condiții similare impozitului pe teren conform prevederilor Codului Fiscal, prin încasarea redevenței prevăzute în contractul de concesiune precum și alte sume încasate pentru eliberarea autorizațiilor necesare.

Capitolul III.

Investiții pe care concesionarul este obligat să le realizeze, obligațiile privind protecția mediului și termene de realizare

Investițiile ce se vor realiza au ca destinație amenajarea unei spalatori pentru autoturisme.

Amplasarea construcțiilor și funcționarea ulterioară a obiectivului se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Nu se vor desfășura activități în zonă susceptibile a polua aerul, apa și solul. Investițiile necesare vizează construcția efectivă a spațiului cât și racordarea la utilități și sistematizări vertical necesare acceselor.

Durata maximă pentru realizarea investițiilor precizate este de 1 an de la emiterea autorizației de construire.

Capitolul IV.

Nivelul minim al redevenței

Redevența minimă este de minim 356 lei/an și maxim de 890 lei/an, pentru stabilirea acesteia autoritatea publică locală a avut în vedere următoarele criterii:

- a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului
- b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

La stabilirea redevenței minime, s-a avut în vedere valoarea de piață a imobilului rezultată în urma întocmirii unui raport de evaluare de către un evaluator autorizat Ec. Bișboacă Nicolae Paul - Evaluator ANEVAR.

Capitolul V.

Modalitatea de acordare a concesiunii

Procedura aplicată în vederea concesiunii va fi licitație publică cu oferta în plic închis, conform prevederilor art. 363 alin (1) respectiv art. 336 alin.(3) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019- privind Codul administrativ.

Pot participa la licitație toate persoanele fizice și juridice interesate, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse prin Documentația de licitație, aprobată de Consiliul local Șieuș.

Comisia de licitație va fi alcătuită dintr-un număr impar de membri și va fi compusă din consilieri, precum și angajați din cadrul aparatului propriu al Primăriei Șieuș și reprezentant al ministerului finanțelor publice .

Capitolul VI.

Durata estimată a concesiunii

Pentru a asigura un nivel de rentabilitate propunem o durată a concesiunii de 20 de ani. Contractul de concesiune poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Capitolul VII.

Termene previzibile

Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării ofertanților, despre decizia de atribuire a contractului de concesiune.

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

concesionarea prin licitație publică a suprafeței de 227 mp teren situat în intravilanul localității Șieuț, înscris în CF 28304 Șieuț, Nr. cadastral 28304, aparținând domeniului public al Comunei Șieuț

Conținut:

1. informații generale privind concedentul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail a persoanei de contact etc.;
2. instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare;
3. caietul de sarcini;
4. instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
5. informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
6. anularea licitației;
7. instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
7. informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii - Contractul cadru de concesiune

A. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

CONCEDENT: COMUNA ȘIEUȚ

SEDIUL: Comuna Șieuț, Sat Șieuț, nr. 197, Județul Bistrița-Năsăud,

COD FISCAL: 4347372

TELEFON 0263-261179; FAX 0263-261179;

Organizarea licitației se face de către Comisia de licitație numită prin HCL nr. _____

B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

A. Procedura licitației publice

1. Concedentul are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-unul de circulație locală și pe site-ul Primăriei Șieuț.
2. Anunțul se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.
3. Documentația de atribuire se ridică contra cost de la sediul Primăriei Șieuț. Persoanele interesate pot solicita clarificări iar reprezentanții concedentului au obligația de a le transmite răspunsul într-o perioadă ce nu depășește 4 zile lucrătoare. Pentru comunicarea clarificărilor, persoana interesată va pune la dispoziție adresa, nr. fax și e-mail-ul sau va preciza în scris dacă dorește o altă modalitate de comunicare (ex: să ridice personal corespondența).
4. Ofertele se depun la sediul concedentului, într-un singur exemplar, în două plicuri închise și sigilate, unul exterior și unul interior, care vor conține documentele solicitate de concedent. Pe plicuri va fi trecut obiectul concesiunii pentru care se depune oferta. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul „intrări-ieșiri”, plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin hotărârea consiliului local.
5. Procedura de licitație se desfășoară numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.
6. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în „Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor” și întocmește un proces verbal în care se menționează rezultatul analizei. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 2 oferte să întrunească condițiile de participare.

7. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile deschise la pct. 4 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, numai dacă există cel puțin 2 oferte valabile.
8. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul va anula procedura și va organiza o nouă procedură de licitație, cu aceeași documentație. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.
9. **Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este cel mai mare nivel al redevenței.** Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriul de atribuire prevăzut în documentație.
10. În cazul egalității prețului oferit de 2 sau mai mulți participanți admiși, comisia va solicita acestora să facă o nouă ofertă, în plic închis.
11. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul comisiei întocmește un proces verbal în care menționează ofertele valabile, oferta declarată câștigătoare, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire.
12. În baza procesului verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct. 7, în termen de o zi, comisia de evaluare întocmește un raport care cuprinde descrierea procedurii de concesiune și operațiunile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat nici un câștigător, cauzele respingerii pe care îl comunică concedentului.
13. După primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul, în termen de 3 zile lucrătoare informează în scris cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse indicând motivele excluderii și ofertantul declarat câștigător.
14. Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune concedentului solicitarea oricăror clarificări și completări necesare.
15. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, concedentul o transmite ofertanților vizați.
16. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 4 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
17. În cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui câștigător se va consemna această situație într-un proces verbal și se va organiza o nouă licitație.
18. Dacă nici cea de-a doua licitație nu a condus la desemnarea unui câștigător aceasta se va consemna într-un proces verbal care va constitui temeiul pe baza căruia comisia de evaluare va recurge la reluarea procedurii de licitație.

Garanții

1. În vederea participării la licitație ofertanții sunt obligați să depună garanția de participare la licitație.
2. Garanția de participare este în cuantum de 50 lei și se va achita la caseria Primăriei Șieuț sau prin virament bancar în contul: Comuna Șieuț, cod fiscal 4347372, RO32TREZ1015006XXX000204 - deschis la Trezoreria Bistrița, cu specificația la obiectul plății.

C. CAIETUL DE SARCINI

Capitolul I – Principii generale

Licitația se va desfășura în conformitate cu prevederile legale în vigoare, respectiv Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Capitolul II – Obiectul concesiunii

2.1. Concesionarea, prin licitație publică cu oferta în plic închis, a suprafeței de 227 mp. teren situat în intravilanul localității Șieuț, înscris în CF 28304 Șieuț, Nr. cadastral 28304, aparținând domeniului public al Comunei Șieuț.

Terenul care face obiectul concesiunii este înscris în CF 28304 Șieuț, Nr. cadastral 28304, aparținând domeniului public al Comunei Șieuț, în suprafață totală de 227 mp amplasat în intravilanul comunei Șieuț, respectiv lângă Centru de colectare lapte Șieuț.

2.2. Scopul concesiunii:

Suprafața ce se va concesiona este 227 mp. în scopul edificării unei spalatori auto automatizată.

2.3. Situația juridică: Terenul aparține domeniului public al comunei Șieuș și este liber de sarcini.

2.4. Condiții de mediu – Concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

Capitolul III- Motivația concesiunii

3.1. Oportunitatea concesiunii acestui teren este motivată din punct de vedere juridic de art. 308 alin (2) și (3) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

3.2. Concesionarea terenului, din punct de vedere financiar, determină o sursă de venituri pentru bugetul local, prin plata redevenței stabilită prin licitație publică organizată în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Capitolul IV - Obligațiile concesionarului/concedentului:

4.1. Obligațiile concesionarului:

4.1.1. Concesionarul are obligația obținerii tuturor avizelor/autorizațiilor necesare realizării investiției, în conformitate cu prevederile legale, pe cheltuiala sa. Concesionarul se obligă să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pe toată durata contractului.

4.1.2. Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii. Pe toată durata contractului, concesionarul nu va schimba obiectul concesiunii, așa cum a fost stabilit la Cap. 2 al caietului de sarcini.

4.1.3. Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

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

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

4.1.6. Concesionarul are obligația să plătească taxele și impozitele pentru obiectul concesiunii, funcție de legislația în domeniu.

4.1.7. Concesionarul se va conforma prevederilor legale privind asigurarea exercițiului funcționii organelor de poliție, salvare, protecție civilă, apărare națională și alte asemenea.

4.1.8. Concesionarul are obligația de a permite accesul proprietarului bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urmă, pentru executarea oricăror lucrări de interes public pe care acesta le consideră a fi necesare.

4.1.9. Concesionarul este obligat să respecte prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, sau a altor prevederi legale în vigoare.

4.1.10. Concesionarul va respecta condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane.

4.1.11. Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru ca prin lucrările realizate să nu afecteze proprietățile vecine; este direct răspunzător pentru defecțiunile/degradările/distrugerile și alte asemenea și va suporta exclusiv prejudiciile create.

4.1.12. La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul în mod gratuit și liber de orice sarcini, pe bază de proces verbal.

4.1.13. În termen de 30 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă reprezentând cuantumul a doua redevențe anuale datorată concesionarului pentru primul an de concesionare în contul RO32TREZ1015006XXX000204. În cazul în care concesionarul nu respectă această obligație, contractul încetează de drept fără nici o notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri concesionarului și fără intervenția instanței. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza prezentului contract.

4.2. Cheltuieli în sarcina concesionarului:

4.2.1. Concesionarul va suporta toate cheltuielile necesare proiectării, construirii, exploatare și întreținerii imobilului pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune, pe toată durata acestuia.

4.3. Renunțarea la concesiune

4.3.1. Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul imposibilității de a realiza obiectul concesiunii, dintr-o cauză de forță majoră, fără a fi obligat la plata vreunei despăgubiri.

4.4 Obligațiile concedentului

4.4.1. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune.

4.4.2. Concedentul nu are dreptul să modifice unilateral contractul de concesiune, exceptând situațiile excepționale legate de interesul național sau local sau alte situații prevăzute expres de lege.

4.4.3. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

Capitolul V – Regimul financiar al concesiunii

5.1. Costurile estimate de realizare a obiectului concesiunii cad în sarcina concesionarului.

5.2. **Redevența minimă (prețul de pornire la licitație)** pentru terenul în suprafață de 227 mp, este de _____, stabilită prin Hotărârea Consiliului local, având în vedere proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului, privind concesionarea suprafeței de 227 mp teren situat în intravilanul localității Șieuț, respectiv lângă Centru de colectare lapte Șieuț. Redevența adjudecată se poate modifica anual, conform Hotărârilor Consiliului Local sau legislației în domeniu, prin indexare cu indicii de inflație.

5.3. **Prețul documentației de atribuire** este în cuantum de **50 de lei**. Acesta se achită la caseria primăriei Șieuț sau prin virament bancar în contul: Comuna Șieuț, cod fiscal 4347372, RO14TREZ10121A300530XXXX - deschis la Trezoreria Bistrița, cu specificația la obiectul plății.

5.4. În termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului de concesiune, concesionarul este obligat să achite redevența pentru anul 2020.

5.5. Începând cu anul 2021, plata redevenței se va face din inițiativa concesionarului până la 31 martie a anului în curs.

5.6. Concesionarul are obligația să achite impozitele și alte venituri datorate bugetului local, stabilite de legislația în vigoare.

Capitolul VI – Durata concesiunii

6.1. Durata concesiunii este de 20 ani și poate fi prelungită, prin simplul acord de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 ani.

6.2. Concesiunea decurge de la data semnării și înregistrării contractului. Obligația plății redevenței începe de la această dată.

Capitolul VII – Organizarea licitației și taxe

1. La licitație pot participa agenți economici.

2. Comisia de licitație are dreptul să descalifice orice opțiune, care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile de participare, orice document lipsă sau neconform duce la descalificare.

3. Garanția de participare se va restitui participanților care au pierdut licitația, în termen de 15 zile lucrătoare de la data licitației.

4. Pentru ofertantul câștigător, garanția de participare se constituie în plata redevenței.

5. Garanția de participare se pierde în situația în care solicitantului câștigător nu se prezintă pentru încheierea contractului de concesionare în termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării rezultatului procedurii de atribuire.

Capitolul VIII – Prezentarea ofertelor și desfășurarea licitației

1. Licitația are loc la sediul Primăriei Șieuț, din localitatea Șieuț, nr.197, județul Bistrița-Năsăud. În ziua stabilită pentru licitație, comisia se va întruni având asupra ei documentația întocmită pentru licitație. Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este obligatoriu depunerea a cel puțin 2 oferte.

2. După primirea ofertelor în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul intrare-ieșire, plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin Hotărârea Consiliului Local.

3. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

4. După deschiderea plicurilor exterioare comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în „Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor”.

5. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire concedentul are dreptul de a solicita clarificări și după caz completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

6. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către concedent ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

7. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

8. Concedentul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

9. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate secretarul acesteia întocmește un proces verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

10. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile descrise la punctul 4 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, numai dacă există 2 oferte valabile. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

11. În cazul în care nu există cel puțin 2 oferte valabile comisia de evaluare, va întocmi un proces verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmând a se repeta procedura de licitație publică. La a doua licitație procedura este valabilă dacă s-a prezentat o singură ofertă valabilă.

12. Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este cel mai mare nivel al redevenței.

13. Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriul de atribuire prevăzut în documentație.

14. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare secretarul comisiei întocmește un proces verbal în care menționează ofertele valabile, oferta declarată câștigătoare, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

15. În baza procesului verbal ofertele care îndeplinesc condiții prevăzute la punctul 9, în termen de o zi comisia de evaluare întocmește un raport care cuprinde descrierea procedurii de concesiune și operațiunile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător sau în cazul în care nu a fost desemnat nici un câștigător cauzele respingerii pe care îl comunică concedentului.

16. După primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul în termen de 3 zile lucrătoare informează în scris, cu confirmare de primire ofertanții ale căror oferte au fost excluse indicând motivele excluderi și ofertantul declarat câștigător.

17. În cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui câștigător se va consemna această situație într-un proces verbal și se va organiza o nouă licitație, aceasta fiind valabilă dacă s-a depus o ofertă valabilă.

18. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, concedentul anulează procedura de licitație. Concedentul va consemna aceasta într-un proces verbal. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentație de atribuire aprobată pentru prima licitație.

19. Ofertantul va participa la licitație prezentând actul de identitate și eventualele procuri în cazul mandatarilor.

20. Prețul minim pe care trebuie să-l ofere participanții admisi în procedura de licitație este de 356 lei + 10% din minimul redevențe anuale stabilită de consiliu local.

21. Suma adjudecată va constitui redevență anuală.

22. După încheierea fiecărei licitații participanții și comisia de licitație vor semna procesul verbal încheiat privind derularea licitației. Concedentul va publica în Monitorul oficial al României partea a VI- a anunțul de atribuire, conținând rezultatele procedurii în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune.

Capitolul IX – Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

1. Ofertele se redactează în limba română. Fiecare participant poate depune o singură ofertă.
2. Ofertanții transmit ofertele lor până la data și ora stabilită prin anunțul procedurii, în două plicuri sigilate (unul exterior și unul interior) conform documentației de atribuire care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor în registrul intrări-ieșiri, precizându-se data și ora.
3. Oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent, respectiv 90 de zile calendaristice de la data depunerii.
4. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa Primăriei Comunei Șieut și până la data limită pentru depunere stabilite în anunțul procedurii.
5. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
6. Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Capitolul X – Clauze referitoare la încetarea/rezilierea contractului de concesiune

1. Prin simplul acord al părților la data restituirii de către concesionar a bunului concesionat.
2. La expirarea duratei inițiale stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii.
3. La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata prin renunțare, fără plata unei despăgubiri, caz în care acesta va notifica îndată concedentul despre dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune. În aceste situații concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.
4. În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competența instanței de judecată. Concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.
5. În cazul în care concesionarul nu își respectă obligația de a depune garanția prevăzută la capitolul IV, alin. (4), pct. 13 în termen de 30 de zile de la încheierea contractului, contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără nici o formalitate.
6. În cazul în care concesionarul intră în procedura de faliment sau este decăzut de drepturi.
7. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului. Concesionarul este obligat să achite folosința terenului până la predarea efectivă a acestuia către concedent. Quantumul lipsei de folosință teren, pe lună, reprezintă 1/12 din valoarea anuală a redevenței licitate. Plata se va efectua lunar până la ultima zi a lunii în curs. Pentru nerespectarea acestei obligații se calculează majorări de întârziere conform legislației în vigoare.
8. **Pact comisoriu:** Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni până la expirarea perioadei până la care este obligat să facă plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.
9. La încetarea/rezilierea contractului, din culpa concesionarului, acesta este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul, în mod gratuit și liber de orice sarcini.
10. Neexecutarea obligațiilor contractuale, conferă concedentului, plata unei despăgubiri, constând în valoarea redevenței și a penalităților calculate până la preluarea bunului.
11. În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât ajungerea la termen, forța majoră sau cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea de către concedent.

D. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

1. Oferta se redactează în limba română.
2. Ofertanții transmit ofertele lor în 2 plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.
3. Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta și aceasta va conține:
 - o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare semnată de ofertant fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - certificat de înmatriculare la ORC;
 - certificat constatator emis de ORC;
 - certificat fiscal privind achitarea obligațiilor de plată față de bugetul local, care să certifice că societatea nu figurează cu sume restante;
 - certificat fiscal privind achitarea obligațiilor de plată față de bugetul de stat, care să certifice faptul că societatea nu figurează cu sume restante;
 - declarație pe propria răspundere că nu este în procedură de reorganizare, lichidare judiciară sau faliment;
 - acte doveditoare privind achitarea caietului de sarcini și a garanției de participare la licitație;
 - împuternicire pentru reprezentantul societății, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia;
 - declarație proprie care să cuprindă adresa, fax-ul și e-mail-ul unde dorește să i se comunice rezultatele procedurii.
4. Pe plicul interior care conține oferta propriu-zisă se înscriu numele sau denumirea ofertantului domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, precum și bunurile pentru care se licitează; aceasta va cuprinde redevența în lei oferită.
5. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunțul publicitar vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.
6. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

E. INFORMAȚII DETALIAȚE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDERA LOR

1. Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este cel mai mare nivel al redevenței.
2. Ofertantul câștigător va încheia contractul de concesiune în termen de 20 de zile de la comunicarea rezultatului procedurii de atribuire a contractului de concesiune. Comunicarea se va face de către concedent la adresa declarată de ofertant ca fiind adresa de corespondență.
3. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 30 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlu de garanție o sumă reprezentând 50% din redevența datorată concesionarului. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza prezentului contract.
4. Nesemnarea de către adjudecătorul licitației a contractului de concesiune în termenul stabilit atrage după sine nulitatea adjudecării, cu următoarele consecințe: suma achitată cu titlu de garanție de participare de către acesta se pierde (nu se va restitui, intrând în bugetul concedentului) iar acesta este obligat să achite către bugetul local un sfert din suma adjudecată reprezentând redevența anuală, cu titlu de daune. Ofertantul în cauză nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru terenul în cauză.
5. În cazul în care concedentul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, depunând documente pentru probarea celor precizate anterior, concedentul are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.
6. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului sau nu îl semnează în termen de 20 zile de la comunicarea rezultatului, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

ANULAREA LICITAȚIEI

1. Concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

Procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute de legislație, respectiv art. 311 al OUG 57/2019.

b) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute de legislație respectiv art. 311 al OUG 57/2019.

Anularea licitației are loc și atunci când:

- nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile în cadrul primei proceduri de licitație sau o ofertă valabilă în cadrul celei de a doua proceduri de licitație;

- ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului sau nu se prezintă în termenul stabilit pentru semnarea contractului;

- în cazul unor contestații întemeiate, admise conform Legii nr.554/2004 privind contenciosul administrativ, în termen de 1 zi de la semnarea procesului verbal.

2. Anularea se face prin Hotărârea comisiei de licitație. Concedentul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

3. Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior, până la semnarea contractului de concesiune, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

F. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

1. În măsura în care părțile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul concedentului.

G. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

– CONTRACTUL CADRU DE CONCESIUNE –

JUDEȚUL BISTRIȚA-NĂSĂUD
COMUNA ȘIEUȚ
Nr.data

CONTRACT DE CONCESIUNE

I. Părțile contractante

Între:

1. **Comuna ȘIEUȚ**, cu sediul în localitatea ȘIEUȚ, nr.197, județul Bistrița-Năsăud, telefon/fax 0263261179, având codul de înregistrare fiscală 4347372, în calitate de concedent, reprezentată legal prin primar IVAN MIHAI-GHEORGHE, pe de o parte și

2. SC. _____ cu sediul în _____, înregistrat la Registrul Comerțului cu nr. _____, cod fiscal RO _____, reprezentată prin administrator _____, în calitate de concesionar, pe de altă parte,

la data de _____, la sediul concedentului în temeiul OUG 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului Local al Comunei Șieuț nr. _____, precum și a procesului verbal nr. _____, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului de concesiune

Obiectul contractului de concesiune este imobilul teren în suprafață de 227 teren amplasat în intravilanul comunei Șieuț, respectiv lângă Centru de colectare leșe Șieuț, înscris în CF 28304 Șieuț, Nr. cadastral 28304, aparținând domeniului public al Comunei Șieuț.

III. Durata contractului

1. Durata concesiunii este de 20 ani și intră în vigoare începând cu data semnării prezentului contract de concesiune.

2. Durata contractului de concesiune poate fi prelungită prin simplul acord de voință al părților încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

IV. REDEVENȚA

1. Redevența este de _____, lei/an. Redevența se poate modifica anual, conform Hotărârilor de Consiliu local sau legislației în domeniu, prin indexarea cu indicele de inflație.

2. Redevența se achită la caseria Primăriei Comunei Șieuț sau prin virament bancar în contul: Comuna Șieuț, cod fiscal 4347372, RO14TREZ10121A300530XXXX - deschis la Trezoreria Bistrița.

3. În termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului de concesiune, concesionarul este obligat să achite redevența pentru anul 2020.

4. Începând cu anul 2021, plata redevenței se va face din inițiativa concesionarului până la 31 martie a anului în curs.

5. Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații atrage majorări de întârziere, respectiv 0,1% din cuantumul redevenței datorate pentru fiecare zi de întârziere, cuantum ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului.

6. Concesionarul are obligația să achite impozitele și alte venituri datorate bugetului local, stabilite de legislația în vigoare.

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

8. Prezentul contract constituie titlu de creanță și titlu executoriu.

V. DREPTURILE PĂRȚILOR

1. Drepturile concesionarului

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

b) Concesionarul are dreptul de a executa lucrări de construcții provizorii asupra imobilului, necesare realizării obiectivului propus, pe cheltuiala sa.

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

2. Drepturile concedentului

a) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar. Verificarea bunului concesionat se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului, în scris, cu min. 2 zile înainte de data stabilită pentru vizitare.

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

c) Concedentul are dreptul de a executa orice lucrări, de interes public, pe care acesta le consideră a fi necesare, anunțând în prealabil în scris concesionarul.

d) Concedentul are dreptul de a modifica valoarea redevenței în funcție de hotărârile de consiliu local sau de legislația în domeniu, conform pct. IV.

VI. Obligațiile concesionarului/concedentului:

1. Obligațiile concesionarului:

a) Concesionarul are obligația obținerii tuturor avizelor/autorizațiilor necesare realizării investiției, în conformitate cu prevederile legale, pe cheltuiala sa. Concesionarul se obligă să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pe toată durata contractului.

b) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii. Pe toată durata contractului, concesionarul nu va schimba obiectul concesiunii, așa cum a fost stabilit la Cap. 2 al caietului de sarcini.

c) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

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

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

f) Concesionarul are obligația să plătească taxele și impozitele pentru obiectul concesiunii, funcție de legislația în domeniu.

g) Concesionarul se va conforma prevederilor legale privind asigurarea exercițiului funcțiunii organelor de poliție, salvare, protecție civilă, apărare națională și alte asemenea.

h) Concesionarul are obligația de a permite accesul proprietarului bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urmă, pentru executarea oricăror lucrări de interes public pe care acesta le consideră a fi necesare.

i) Concesionarul este obligat să respecte prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, sau a altor prevederi legale în vigoare.

j) Concesionarul va respecta condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane.

k) Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru ca prin lucrările realizate să nu afecteze proprietățile vecine; este direct răspunzător pentru defecțiunile/degradările/distrugerile și alte asemenea și va suporta exclusiv prejudiciile create.

l) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul în mod gratuit și liber de orice sarcini, pe bază de proces verbal.

m) În termen de 30 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă reprezentând 50% din redevența datorată concesionarului pentru primul an de concesiune în contul RO14TREZ10121A300530XXXX. În cazul în care concesionarul nu respectă această obligație, contractul încetează de drept fără nici o notificare privind punerea în întârziere, fără acordarea de despăgubiri concesionarului și fără intervenția instanței. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza prezentului contract.

2. Obligațiile concedentului

a) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune.

b) Concedentul nu are dreptul să modifice unilateral contractul de concesiune, exceptând situațiile excepționale legate de interesul național sau local sau alte situații prevăzute expres de lege.

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

VII. Încetarea/rezilierea contractului de concesiune

1. Prin simplul acord al părților la data restituirii de către concesionar a bunului concesiionat.

2. La expirarea duratei inițiale stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii.

3. La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesiionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata prin renunțare, fără plata unei despăgubiri, caz în care acesta va notifica îndată concedentul despre dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune. În aceste situații concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

4. În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competența instanței de judecată. Concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

5. În cazul în care concesionarul nu își respectă obligația de a depune garanția prevăzută la capitolul IV, alin. (4), pct. 13 în termen de 30 de zile de la încheierea contractului, contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără nici o formalitate.

6. În cazul în care concesionarul intră în procedura de faliment sau este decăzut de drepturi.

7. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului. Concesionarul este obligat să achite folosința terenului până la predarea efectivă a acestuia către concedent. Quantumul lipsei de folosință teren, pe lună, reprezintă 1/12 din valoarea anuală a redevenței licitate. Plata se va efectua lunar până la ultima zi a lunii în curs. Pentru nerespectarea acestei obligații se calculează majorări de întârziere conform legislației în vigoare.

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

9. La încetarea/rezilierea contractului, din culpa concesionarului, acesta este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

10. Neexecutarea obligațiilor contractuale, conferă concedentului, plata unei despăgubiri, constând în valoarea redevenței și a penalităților calculate până la preluarea bunului.

11. În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât ajungerea la termen, forța majoră sau cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatarei bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea de către concedent.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

1. Pentru nerespectarea obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune, partea în culpă datorează: majorări de întârziere în cazul neachitării în termenul stabilit a redevenței, conform pct. IV.

2. Forța majoră apără de răspundere, în condițiile legii.

IX. DECĂDEREA DIN DREPTURI A CONCESIONARULUI

1. Decăderea din drepturi a concesionarului echivalează cu retragerea concesiunii și are drept consecință încetarea contractului de concesiune din culpa concesionarului. Decăderea din drepturi se pronunță de către instanța de judecată. Aceasta sancțiune se aplică în cazul când concesionarul:

- a) ignoră sistematic prevederile contractului de concesiune;
- b) abandonează sau întrerupe activitățile legate de realizarea obiectului concesiunii;
- c) alte situații care conduc la nerealizarea obiectului concesiunii.

În situațiile prevăzute mai sus, concedentul va transmite o somație scrisă concesionarului, cu menționarea situațiilor care pot conduce la decăderea sa din drepturi. Prin somație se va acorda un termen pentru înlăturarea deficiențelor. În cazul în care situațiile se mențin și după expirarea acestui termen, se va sesiza instanța de judecată.

2. Decăderea din drepturi a concesionarului conduce la încetarea de drept a contractului de concesiune și obligă pe concesionar la acoperirea tuturor prejudiciilor suportate de concedent.

X. LITIGII

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

XI. RĂSCUMPĂRAREA CONCESIUNII

1. Concedentul are posibilitatea, cu un preaviz de un an, de a răscumpăra concesiunea după epuizarea a 2/3 din durata acesteia.

2. Răscumpărarea concesiunii se face când interese majore ale Comunei Șieuț o impun și se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al Comunei Șieuț.

3. Prețul răscumpărării se stabilește de comun acord între părți, iar în caz de dezacord, părțile se vor adresa instanței de judecată.

XII. RENUNȚAREA LA CONCESIUNE

1. Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul imposibilității de a realiza obiectul concesiunii, motivat de dispariția bunului concesionat, dintr-o cauză de forță majoră.

2. În cazul în care obiectul concesiunii nu poate fi realizat datorită nerespectării obligațiilor de către concedent, atunci concesionarul are dreptul la despăgubiri pentru acoperirea costurilor lucrărilor și a celorlalte cheltuieli suportate. În cazul în care nu se va ajunge la un acord, se va sesiza instanța de judecată.

XIII. ALTE CLAUZE

1. La finalizarea termenului concesiunii, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a imobilului.

2. Schimbarea situației juridice a obiectului concesiunii după încheierea contractului nu obligă pe concedent, iar concesionarul nu are dreptul de a pretinde nici un fel de despăgubire în acest caz.

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

4. Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul scris al ambelor părți prin semnarea unui act adițional.

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

XIV. DEFINIȚII

1. Prin forța majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

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

Prezentul contract privind concesionarea imobilul teren în suprafață de 227 mp teren amplasat în intravilanul comunei Șieuț, respectiv lângă Centrul de colectare lapte Șieuț, înscris în CF 28304 Șieuț, Nr. cadastral 28304, aparținând domeniului public al Comunei Șieuț, s-a încheiat în 2 (doua) exemplare, câte unul pentru fiecare parte. Bunul se consideră predat la data semnării prezentului contract de concesiune.

PRIMĂRIA COMUNEI ȘIEUȚ	
INTRARE	Nr. 1973
IEȘIRE	
Ziua 20	Luna 05 Anul 2021

RAPORT DE EVALUARE

**Proprietate imobiliară
„TEREN INTRAVILAN ȘIEUȚ 227 MP”**

Adresa: CF 28304 ȘIEUȚ, nr. cad. 28304, jud. Bistrița-Năsăud
Proprietar: COMUNA ȘIEUȚ
Solicitant: COMUNA ȘIEUȚ
Destinatar: COMUNA ȘIEUȚ

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului

Către: Consiliul Local al Comunei Șieuț

Referitor la evaluarea imobilului teren intravilan situat în raza localității Șieuț, comuna Șieuț, jud. Bistrița-Năsăud, aflat în proprietatea UAT Comuna Șieuț, intabulat în CF 28304 Șieuț – nr. cad. 28304 – 227 mp, în scopul estimării valorii de piață a acestuia și stabilirii nivelului minim al concesiunii (chiriei) conform art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată prin Legea nr. 127/2013 privind aprobarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 121/2011 pentru modificarea și completarea unor acte normative.

La solicitarea dumneavoastră am inspectat și evaluat imobilul anterior menționat. Raportul de evaluare prezintă bazele pe care s-a stabilit opinia evaluatorului, valoarea estimată este valoarea de piață.

Accesul la proprietate se poate face prin intermediul unui drum asfaltat.

Parcela de teren este cuprinsă în intravilanul localității fiind încadrată de teren intravilan și drum de acces.

Terenul este situat în intravilanul localității Șieuț, comuna Șieuț. În prezent zona este în stagnare. Zona este caracterizată prin prezența terenurilor agricole. Zona este căutată în principal de către persoane fizice care se ocupă cu activități agricole.

Evaluatorul a avut la dispoziție extrasul CF și planul de amplasament. S-a inspectat zona conform indicațiilor clientului și datelor din extrasul CF anexat. La inspecția efectuată în data de 18.05.2021 au fost prezenți reprezentanții proprietarului.

Conform celor constatate în urma inspecției din teren și informațiilor clientului zona de amplasare a terenului dispune de utilități la gard (energie electrică, apă-canal, telefonie).

Dreptul de proprietate evaluat este descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de client (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului, în același timp și destinat). El este considerat integral și nerestricțiv și se referă exclusiv la proprietatea ce este intabulată în CF 28304 Șieuț.

Datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului, indică astăzi 20 mai 2021 o valoare de piață de:

V = 8.900 lei (optmii nouă sute lei)

echivalent **1.807 euro** la cursul de 1 euro = 4,9265 lei valabil în 20.05.2021 pentru imobilul evaluat, bazată pe valorile obținute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport.

Valorile menționate nu includ TVA.

Raportul a fost întocmit conform standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

Cugir
20.05.2021

Evaluator:



În urma aplicării metodei comparațiilor directe de piață, s-a obținut o valoare de piață pentru terenul intravilan supus evaluării (227 mp.):

$$V_{\text{teren}} = 8.900 \text{ lei};$$

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora, precum și precizia, credibilitatea informațiilor de piață utilizate, pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată pentru proprietatea evaluată, este valoarea obținută prin metoda comparației directe de piață.

Avându-se în vedere Articolul 17 din Legea nr. 50/1991 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată prin Legea 127/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 121/2011 pentru modificarea și completarea unor acte normative, în cadrul căreia se menționează că "Limita minimă a prețului concesiunii (chiriei) se stabilește, după caz, prin hotărârea Consiliului Județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a Consiliului Local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente", pentru a obține **nivelul minim al concesiunii**, pornind de la prețul pieței, valoarea de piață a activului menționată mai sus o împărțim la 25 de ani.

Așadar,

$$\text{Valoare Concesiune minimă/ an} = 8.900 \text{ lei/ 25 ani} = 356 \text{ lei/an}$$

Având în vedere condițiile de pe piața imobiliară actuală și resursele financiare reduse ale agenților economici sau ale persoanelor fizice, precum și suprafețele mari disponibile, s-ar putea dovedi o soluție viabilă și concesionarea terenului către persoane fizice sau juridice în vederea realizării unor investiții în zona respectivă.

Luând în considerare speranța de recuperare a investițiilor imobiliare de pe piața imobiliară actuală și caracteristicile imobilului considerăm că perioada minimă de recuperare a valorii de piață a imobilului este de circa 10 ani (*rată de capitalizare 10%*). În aceste condiții, nivelul maxim concesiunii este de circa:

Așadar,

$$\text{Valoare Concesiune maximă/ an} = 8.900 \text{ lei / 10 ani} = 890 \text{ lei/an}$$

CUGIR
20.05.2021

Evaluator:



CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și reprezintă analizele opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de nici un factor. În plus certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de Evaluare în vigoare, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR. Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos. S-au primit, însă, informații importante (suprafețe și alte elemente legate de identificarea tehnică și juridică a imobilului) de la reprezentanții clientului.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membri autorizați special în acest sens de către susnumita organizație.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

ec. Bișboacă Nicolae Paul – evaluator ANEVAR



CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1. Ipoteze și ipoteze speciale
- 1.2. Obiectul evaluării
- 1.3. Scopul evaluării
- 1.4. Drepturile de proprietate evaluate
- 1.5. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate.
- 1.6. Data evaluării
- 1.7. Moneda raportului
- 1.8. Modalități de plată
- 1.9. Inspekția proprietății
- 1.10. Informațiile utilizate și sursele acestora
- 1.11. Clauza de nepublicare
- 1.12. Valabilitatea raportului

2. PREZENTAREA DATELOR

- 2.1. Identificarea proprietății
 - 2.1.1. Amplasamentul
 - 2.1.2. Accesul
 - 2.1.3. Asigurarea cu utilități
 - 2.1.4. Situația juridică
 - 2.1.5. Prezentarea clientului
- 2.2. Studiu de vandabilitate (analiza pieței imobiliare)
 - 2.2.1. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate
 - 2.2.2. Analiza ofertei competitive
 - 2.2.3. Analiza cererii solvabile
 - 2.2.4. Echilibrul pieței

3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

- 3.1. Cea mai bună utilizare
- 3.2. Procedura de evaluare (etape parcurse, informații)
 - 3.2.1. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori
 - 3.2.2. Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare
- 3.3. Metode de evaluare a terenului
 - 3.3.1. Metoda comparației directe
- 3.4. Rezultatele evaluării

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

ANEXE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza estimării valorilor raportate stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, care sunt prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitantul lucrării și au fost luate în considerare fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate evaluat este descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de client (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului în același timp și destinat). El este considerat deplin, valabil și marketabil, iar proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.
- Suprafața terenului a fost luată în calcul pe baza datelor puse la dispoziție de client, fără a se face măsurători suplimentare.
- Evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport. În urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție, evaluatorul nefăcând nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții deoarece nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți, iar valoarea nu a fost afectată de nici un cost aferent decontaminării.
- Situația actuală a proprietății, scopul și utilizarea 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 în condițiile și tipului valorii selectate (descrise pe parcurs). Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (extras de carte funciară, plan de amplasament și delimitare a imobilului și plan de situație). Evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și extrasul CF puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.

- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea subiect.
- Nici prezentul raport, nici părți ale acestuia (concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care situația a fost prevăzută în raport.

1.2. Obiectul evaluării

Prezentul studiu reprezintă evaluarea imobilului **teren intravilan** situat în localitatea Șieuf, comuna Șieuf, jud. Bistrița-Năsăud în suprafață de 227 mp, având categoria de folosință fâneață (conform specificului zonei). Terenul este amplasat în zona centrală a localității Șieuf, comuna Șieuf.

1.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a imobilului prezentat mai sus așa cum este definită în standardul SEV 104 – Tipuri ale valorii, în vederea stabilirii nivelului concesiunii (chiriei) conform legislației în vigoare.

1.4. Drepturile de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate INTEGRAL al comunei Șieuf asupra terenului menționat anterior.

Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentele puse la dispoziție de client (extras CF și plan de amplasament) fără a se face investigații sau verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului care este în același timp și destinatar). El este considerat integral și nerestrictiv.

1.5. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate.

Conform contractului se urmărește estimarea „valorii de piață” a terenului subiect.

Evaluarea executată conform prezentului raport reprezintă o estimare a **valorii de piață** a imobilului prezentat, așa cum este aceasta definită în **SEV 104 – Tipuri ale valorii**. Conform acestuia **valoarea de piață** reprezintă *suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Raportul de evaluare este realizat în conformitate cu standardele de evaluare în vigoare la data actuală, respectând ghidurile metodologice ale ANEVAR. Principalele norme de evaluare utilizate pe parcursul evaluării au fost:

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi de proprietate asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii mai 2021, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în cursul lunii mai 2021, data inspecției fiind 18.05.2021, iar data efectivă a stabilirii valorii 20.05.2021.

1.7. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și EUR.

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 4,9265 RON pentru un EURO, curs mediu BNR valabil la data evaluării.

1.8. Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing, etc.).

1.9. Inspecția proprietății

Inspeția proprietății imobiliare a fost efectuată de către evaluator Bișboacă Nicolae Paul în data de 18.05.2021, din partea clientului fiind prezent un reprezentant. Aspectul general și forma proprietății par să corespundă planului de situație anexat. S-au identificat căile de acces și vecinătățile, analizând documentele avute la dispoziție și situația reală din teren.

Nu s-au efectuat investigații privind dreptul de proprietate, litigii, șamd.

Nu s-au efectuat măsurători ale proprietății.

Nu s-au inspectat părțile ascunse ale proprietății.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări sau infestări ale terenului subiect sau ale proprietăților învecinate.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, s-a fotografiat proprietatea evaluată și zona de amplasare a acesteia.

1.10. Informațiile utilizate și sursele acestora

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de reprezentanții clientului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea furnizorului acestora.

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a terenului evaluat și suprafața acestuia;
- Informații privind piața imobiliară specifică;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații au fost:

- Solicitantul pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, documente topografice, ș.a.), aceștia fiind responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații existente pe mica publicitate, piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din zona în care se situează proprietatea supusă evaluării, sau din alte zone similare.

1.11. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul solicitantului menționat la capitolul aferent.

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără obținerea prealabilă a acordului scris al evaluatorului, cu specificarea formei și a contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și destinatarul atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.12. Valabilitatea raportului

Valorile estimate sunt valabile la data întocmirii raportului de evaluare și atât 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. Pe piețele imobiliare valorile pot avea o evoluție în timp ascendentă sau descendentă, evoluție condiționată de datele pieței (cerere-ofertă, inflație, cursuri valutare).

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general de la data evaluării, conform stadiul actual de dezvoltare al pieței specifice și scopului prezentului raport. Dacă aceste premise se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate.

Neplata raportului îl face inutilizabil, exonerând evaluatorul de orice răspundere.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății

2.1.1. Amplasamentul

Terenul care face obiectul prezentului raport de evaluare este situat în intravilanul localității Șieuf, comuna Șieuf, jud. Bistrița-Năsăud, aflat în proprietatea UAT Comuna Șieuf.

Terenul evaluat, în suprafață de 227 mp este cuprins în intravilanul localității Șieuf fiind amplasat în zona centrală a localității. În prezent zona este în stagnare. Zona este caracterizată prin prezența terenurilor agricole. Zona este căutată în principal de către persoane fizice care se ocupă cu activități agricole.

Parcela de teren este cuprinsă în intravilanul localității fiind încadrată de terenuri intravilane și drum de acces.

2.1.2. Accesul

Accesul la proprietate se poate face prin intermediul unui drum asfaltat (DJ 154).

2.1.3. Asigurarea cu utilități

Zona de amplasare este dotată cu utilități, rețele publice de energie electrică, apă - canal și telefonie.

2.1.4. Situația juridică

Dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat este atestat de extrasul CF 28304 Șieuf - nr. cad. 28304 - teren intravilan - 227 mp, proprietar UAT Comuna Șieuf - Domeniu privat -Intabulare drept de proprietate dobândit prin Lege.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate INTEGRAL al UAT Comuna Șieuf asupra terenului menționat anterior.

Dreptul de proprietate evaluat este desprins din documentele puse la dispoziție de client (extras CF) fără a se face investigații sau verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului care este în același timp și destinatar). El este considerat integral și nerestrictiv.

2.1.5. Prezentarea clientului

Primăria Comunei Șieuf are sediul în localitatea Șieuf, str. Principală, nr. 197, jud. Bistrița-Năsăud, având Codul de Înregistrare Fiscală 4347372.

2.2. Studiu de vandabilitate (analiza pieței imobiliare)

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează deoarece este o piață cu un număr relativ redus de participanți, cu valori de tranzacționare destul de mari, fiind deseori influențată de factori externi perturbatori: reglementările guvernamentale și locale, politicile de creditare ale deținătorilor sau gestionarilor de capital, nivelul veniturilor salariale, numărul de locuri de muncă, etc.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând de cele mai multe ori un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de proprietate se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă (piața cumpărătorului) sau exces de cerere (piața vânzătorului) și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

De multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții, fapt ce le face puțin lichide, procesul de vânzare fiind de cele mai multe ori destul de lung.

Datorită tuturor factorilor enumerați anterior comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat, fiind importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factorii endogeni și exogeni ai proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea și tipul participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, restricțiile privind proprietățile pe de alta parte, s-au creat diverse tipuri de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

2.2.1. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Piața terenurilor la nivelul comunei Șieuș, ca și al majorității localităților din România, a fost caracterizată de o creștere constantă a prețului terenurilor până inclusiv în prima jumătate a anului 2008, condițiile facile de creditare conducând atât la prețuri mari ale imobilelor, cât și la un număr mare de tranzacții. După această efervescență imobiliară, a urmat o scădere drastică a prețului terenurilor în al doilea semestru al anului 2008 datorită lipsei de lichidități de pe piață și a înăsprii condițiilor de creditare în special la terenuri. Terenurile care au suferit cea mai mare corecție au fost cele din zonele periferice sau chiar exterioare localității, terenuri fără utilități. Această scădere bruscă a fost urmată apoi de o scădere mai puțin accentuată dar continuă până în 2016, ulterior fiind vizibilă o ușoară revenire a piețelor imobiliare.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății evaluate, s-au investigat caracteristicile definitorii ale acesteia. Proprietatea evaluată este un teren amplasat în cadrul unei zone intravilane, iar faptul că zona de amplasare este centrală, ne-a condus la analiza în principal a proprietăților cu destinație rezidențială, luând în considerare oferte de terenuri intravilane din zonă.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața terenurilor intravilane amplasate în zona centrală a localităților rurale.

2.2.2. Analiza ofertei competitive

Oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică *raritatea* acestui tip de proprietate.

Oferta de terenuri pentru vânzare în intravilanul și extravilanul comunei Șieuș și împrejurimile acesteia este segmentată pe două tipuri, în funcție de dimensiunile amplasamentelor:

- terenuri cu suprafețe medii și mici
- terenuri mari.

Proprietarii se împart în trei categorii :

- persoane fizice;
- societăți comerciale private;
- investitori și speculanți pe piața imobiliară.

Persoanele fizice dețin în general suprafețe de teren destul de mici, unii dintre ei intrând în posesia terenurilor în urma retrocedărilor sau ca și moștenire, în zone destinate construcțiilor de tip rezidențial, comercial sau industrial. Aceștia operează pe piața imobiliară fiind în general printre

participanții mai activi în ceea ce privește numărul de tranzacții încheiate, acest fapt datorându-se în principal sumelor destul de reduse ce se vehiculează în aceste tranzacții.

Ofertele din partea societăților comerciale private sunt în general proprietăți pe care acestea le dețin în exces față de necesitățile lor curente.

Investitorii și speculanții de pe piața imobiliară oferă la vânzare fie suprafețe mici de teren, în general cu destinație rezidențială, suprafețe parcelate din suprafețe mai mari achiziționate ca urmare a unei investiții anterioare, fie suprafețe mari rezultate în urma comasării unor suprafețe mai reduse achiziționate în diverse etape de investiții, cu intenția de a le vinde către investitori în proiecte de dezvoltare imobiliară (construcții de ansambluri rezidențiale, incinte industriale, centre comerciale, etc.).

În prezent oferta este inelastică, în sensul că existența unei cereri solvabile relativ scăzute a dus la scăderea prețului sau a valorilor de ofertă ale terenurilor, acestea coborând destul de mult în condițiile în care tranzacțiile sunt sporadice, iar perioada de vânzare medie a unui teren oferit pe piață este de 6-18 luni în funcție de dimensiunile terenului și interesul manifestat de potențialii cumpărători.

2.2.3. Analiza cererii solvabile

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze în funcție de schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Nivelul cererii solvabile a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economico-financiară, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

Cererea solvabilă a scăzut atât ca și *nivel* (număr de cereri) cât și ca și *putere de cumpărare*, constatându-se o limitare a cererii pe ambele planuri (și cel cantitativ și cel calitativ), pe fondul scăderii interesului investițional general și în cel imobiliar în special.

Pentru proprietățile de tip teren din zonele rurale cererea se manifestă în special din partea următoarelor entități:

- societăți comerciale românești sau străine pentru construcția de unități industriale, comerț (en-gros, retail, etc.) sau logistica în zona Municipiului Bistrița.
- persoane fizice sau juridice pentru dezvoltarea de proiecte imobiliare rezidențiale sau industriale.
- o altă categorie de participanți pe piețele imobiliare, categorie care manifestă cerere pentru cumpărarea de teren în intravilan sau extravilan, sunt cei care doresc să achiziționeze proprietăți ca investiție imobiliară și care acționează fie în direcția comasării unor suprafețe de teren cu intenția de a revinde unor alți investitori strategici ce dezvoltă proiecte imobiliare, fie acționează singular, prin deținerea în proprietate a unor suprafețe destul de reduse, așteptând un eventual beneficiu adus de o posibilă creștere viitoare a pieței imobiliare.

Din punctul de vedere al comportamentului celor care manifestă cerere se evidențiază o direcție clară a societăților comerciale românești sau străine, reprezentanțelor și magazinelor din lanțurile de magazine (engros, retail, etc.) care doresc achiziționarea de terenuri pentru construcția de unități industriale, comerț sau logistică, care preferă în general suprafețe de teren relativ mari, compacte, cu utilități, cu acces facil, front stradal generos și poziționare foarte bună. Din aceste considerente prețurile pe care sunt dispuși să le plătească sunt în general mai mari.

O altă direcție de comportament o au societățile comerciale sau persoanele fizice ce doresc să cumpere terenuri în vederea dezvoltării de proiecte imobiliare. Aceștia se împart și ei în subcategorii:

- dezvoltatorii de proiecte imobiliare complexe (ansambluri rezidențiale, parcuri industriale, etc.) care preferă locații de dimensiuni medii și mari
- persoane fizice care achiziționează teren pentru construcția de locuințe proprii, care preferă locații de dimensiuni mai mici.

Prezența sau nu a uneia din caracteristicile fundamentale ale proprietății (utilități, acces, front stradal, etc.) influențează cererea unei proprietăți, atât ca număr de potențiali cumpărători cât și ca valoare pe care aceștia sunt dispuși s-o plătească.

La nivelul Comunei Șieuf și împrejurimilor, apreciem că există o cerere potențială scăzută de terenuri. Cererea solvabilă se situează pe un trend relativ stabil, posibilia cumpărători fiind în general persoane fizice care achiziționează teren pentru construirea unei locuințe, a unei case de vacanță sau face o investiție în vederea valorificării ulterioare la un preț bun.

Ceea ce face ca cererea solvabilă să fie mult mai redusă decât cererea potențială sunt costurile destul de ridicate ale finanțării și riscul ridicat perceput de investitori pentru proiectele imobiliare de dimensiuni medii și mari, ca de altfel pentru orice alte proiecte ce vizează imobilizarea unor resurse financiare substanțiale.

2.2.4. Echilibrul pieței

Piața terenurilor la nivelul Comunei Șieuf, ca și al altor zone ale țării a fost caracterizată de o creștere constantă a prețului terenurilor până inclusiv în prima jumătate a anului 2008, condițiile facile de creditare conducând atât la prețuri mari ale imobilelor, cât și la un număr mare de tranzacții. După această efervescentă imobiliară, a urmat o scădere drastică a prețului terenurilor în al doilea semestru al anului 2008 datorită lipsei de lichidități de pe piață și a înăsprii condițiilor de creditare în special la terenuri. Terenurile care au suferit cea mai mare corecție au fost cele din zonele periferice sau chiar exterioare localității, terenuri fără utilități. Această scădere bruscă a fost urmată apoi de o scădere mai puțin accentuată dar continuă până în 2016, ulterior fiind vizibilă o ușoară revenire a piețelor imobiliare.

Evoluția crescătoare a prețurilor până la jumătatea anului 2008 a fost cauzată în principal de:

- schimbările monedei de raportare prin trecerea de la dolarul american la moneda euro
- creșterea de ansamblu a pieței imobiliare ca urmare a diversificării instrumentelor de finanțare a cumpărării de proprietăți imobiliare
- dezechilibrul existent între numărul de proprietăți disponibile la vânzare (mai redus) și cererea pentru acestea (în creștere)
- nivelul ridicat al chiriilor de pe piața imobiliară a orașului și împrejurimilor acestuia.

În ceea ce privește echilibrul cererii și ofertei de terenuri, în prezent, oferta este mai mare decât cererea, piața putând fi considerată o piață a cumpărătorilor.

Au fost analizate nivelul și evoluția prețurilor de tranzacționare percepute de piață pentru diferitele dimensiuni ale terenurilor în arealul de piață delimitat. În urma analizei intervalele de tranzacționare pentru terenuri intravilane libere în zona studiată sau în zone similare, este în plaja 25 - 40 lei/mp, în funcție de amplasare, dimensiuni, utilități și posibilități de utilizare.

3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

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 este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maxim productivă.

Ținând seama de aceste considerente în cazul imobilului evaluat cea mai bună utilizare va fi determinată în situația **terenului intravilan având categoria de folosință mic comercial** din următoarele considerente:

- permisibilă legal – este posibilitatea de utilizare cea mai probabilă având în vedere de faptul că discutăm de un lot de 227 mp, cu acces prin intermediul unui drum asfaltat, precum și faptul că zona este prevăzută în planul urbanistic ca zonă intravilană;
- posibilă fizic – amplasarea și dimensiunile terenului permit utilizarea acestuia ca mic comercial;
- fezabilă financiar – costurile de achiziție a terenului pot fi amortizate într-o perioadă de timp rezonabilă;
- maxim productivă – având în vedere amplasarea, specificul actual și potențialul de dezvoltare, așa cum am precizat și mai sus, utilizarea ca mic comercial este cea mai favorabilă la data actuală.

3.2. Procedura de evaluare (etape parcurse, informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este estimarea valorii de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicată metoda de evaluare bazată pe comparațiile directe de piață, a cărei metodologie de aplicare va fi prezentată în cadrul lucrării și este limitată de insuficiența de informații credibile și adecvate privind vânzări actuale comparabile.

Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor sau ofertelor de vânzare ce au ca obiect terenuri din zona respectivă, sau zone similare acesteia. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul *de evaluat* și proprietățile similare cu proprietatea în cauză, și care au fost vândute recent sau au fost oferite spre vânzare.

Prin aplicarea acesteia s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

3.2.1. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția amplasamentului;
- discuții purtate cu reprezentanții clientului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor culese din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii imobilului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

3.2.2. Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare

- documentele topografice și de proprietate privind imobilul, puse la dispoziție de către client;
- informații privind istoricul amplasamentului, situația juridică a terenului etc.;
- informații privind piața imobiliară a Comunei Șieuf și împrejurimilor;
- cursul valutar comunicat de B.N.R.

O parte din aceste documente și informații au fost puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentanții clientului.

Veridicitatea și corectitudinea informațiilor conținute de acestea sunt în exclusivitate responsabilitatea celor care le-au furnizat.

3.3. Metode de evaluare a terenului

3.3.1. Metoda comparației directe

Terenul de evaluat este teren intravilan având categoria de folosință fâneață cu o suprafață de 227 mp (conform CF) de formă regulată, cu deschidere la drum asfaltat, cu topografie plană și cu drepturi de proprietate depline;

Lotul subiect este amplasat în zonă cu utilitățile necesare (alimentare cu energie electrică, apă – canal și telefonie – la limita de proprietate).

Evaluarea terenului a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile.

Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare (oferte de vânzare).

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zona (în măsura în care există amplasamente similare).

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea *de evaluat*.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat.

Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în tabelul de calcul.

S-au trecut în revistă elementele de comparație (Drepturi de proprietate, Restricții de utilizare, Condiții de finanțare, Condiții de vânzare, Condiții ale pieței, Localizarea terenului, Caracteristici fizice (dimensiuni, formă, front stradal, planeitate, acces), Dotare cu utilități și Cea mai bună utilizare) necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacțiilor recente.

După aplicarea ajustărilor s-au ales valorile amplasamentelor pentru care au fost necesare cele mai mici ajustări brute.

	Proprietatea evaluată	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Zona	Șieuș	Domnești	Mărișelu	Săsar
Data	20.05.2021	16.05.2021	17.04.2021	05.05.2020
Suprafața (mp)	227	2.096	2.700	2.800
Preț de vânzare (eur/mp)		11,2	7,4	6,5
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		11,20	7,40	6,50
Restricții legale	Nu sunt	Nu sunt (0%)	Nu sunt (0%)	Nu sunt (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		11,20	7,40	6,50
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		11,20	7,40	6,50
Condiții de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		11,20	7,40	6,50
Condițiile pieței	20.05.2021	mai 21-ofertă (-10%)	apr.21-ofertă (-10%)	mai 21-ofertă (-10%)
Corecții		-1,12	-0,74	-0,65
Preț corectat		10,08	6,66	5,85
Localizare	Șieuș	Mai bun (-25%)	Mai bun (-5%)	Mai bun (-5%)
Corecții		-2,52	-0,33	-0,29
Preț corectat		7,56	6,33	5,56
Formă	Regulată	Regulată (0%)	Regulată (0%)	Regulată (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Topografie	Plană	Plană (0%)	Plană (0%)	Plană (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Raport dimensiuni (L/l)	227 mp, front 16 ml	2.096 mp, front 21 m (10%)	2.700 mp, front 20 m (20%)	2.800 mp, front 13 m (20%)
Corecții		0,76	1,27	1,11
Acces	drum asfaltat	drum asfaltat (0%)	drum asfaltat (0%)	drum balastat (10%)
Corecții		0,00	0,00	0,56
Preț corectat		8,32	7,60	7,23
Utilități disponibile	Utilități la gard (apă-canal, en. el., telefonie)	Utilități la gard (apă-canal, en. el., telefonie) (0%)	Utilități la gard (apă-canal, en. el, gaze, tel.) (0%)	Utilități la gard (apă-canal, en. el, gaze, tel.) (0%)
Corecții		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		8,32	7,60	7,23

Cea mai bună utilizare	Mic comercial	Rezidențial (5%)	Rezidențial (5%)	Rezidențial (5%)
Corecții		0,42	0,38	0,36
Preț corectat		8,74	7,98	7,59
Corecție totală netă		-2,46	0,58	1,09
% corecții nete		-21,96%	7,84%	16,77%
Corecție totală brută		4,82	2,72	2,97
% corecții brute		43,04%	36,76%	45,69%

Aplicând algoritmul de calcul / ajustare, expus în tabelul de calcul de mai sus se obține "valoarea unitară" a terenului liber luată în considerare în jurul valorii de 7,98 euro/mp – echivalent 39,31 lei/mp. Astfel, valoarea terenului este:

$$V_{\text{teren}} = 39,31 \text{ lei/mp} \times 227 \text{ mp} \cong 8.923 \text{ lei}$$

3.4. Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodei de evaluare prezentate anterior au fost obținută următoarea valoare:

Metoda comparației directe

V = 8.923 lei

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării metodei, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea subiect va trebui să țină seama de valoarea obținută prin metoda comparațiilor de piață.

Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață** a terenului evaluat, obținută prin rotunjirea la sute de lei, este de circa:

8.900 lei (echivalent a 1.807 euro)

Valorile nu includ TVA.

Cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,9265 lei/ EURO;

Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (vezi anexe).

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- în propunerea valorii s-a ținut cont de oferta de obiective asemănătoare și de posibilitatea utilizării reale a lor;
- terenul deținut este situat în intravilanul localității Șieut;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- la stabilirea valorii prin metoda comparației directe de piață s-a ținut cont de prețurile și ofertele practicate pe piață în zona respectivă.



4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

S.C. ECOBIS CONSULT S.R.L. cu sediul în Cugir, str. Nicolae Bălcescu, nr. 17, jud. Alba, Nr. de ordine la O.R.C. Alba J1/429/2016, Cod Unic de Identificare 36015975, prin administrator Bișboacă Nicolae Paul, membru titular ANEVAR, nr. legitimație 10712, tel./fax: 0258/750896, e-mail: paul_bisboaca@yahoo.com.

S.C. ECOBIS CONSULT S.R.L. Cugir este o societate cu răspundere limitată, cu capital românesc având ca obiect principal de activitate „consultanță pentru afaceri și management” și realizând lucrări în următoarele domenii:

- evaluare de active ale societăților comerciale (bunuri imobile și mobile);
- evaluarea de proprietăți imobiliare sau bunuri mobile pentru diverse scopuri (stabilirea unor valori de garanție (ipoteci și gajuri), vânzare, proceduri de insolvență, aport la capitalul social, etc.);
- realizarea de studii de fezabilitate;
- consultanță în domeniul organizării managementului societăților comerciale;
- întocmirea de planuri de afaceri pentru obținerea de credite rambursabile (bănci) sau nerambursabile.

Societatea comercială ECOBIS CONSULT S.R.L. este administrată de Bișboacă Nicolae Paul, care are experiență și pregătire profesională, fiind autorizat în activitatea de evaluare de către *Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)* încă din anul 2005, societatea fiind membru corporativ ANEVAR în anii 2017, 2018 și 2019.

Administratorul societății a urmat stagiile de formare și perfecționare în domeniul evaluării proprietăților imobiliare și bunurilor mobile și dispune de diplome și atestate în acest sens.



ANEXE



Handwritten signature

SOCIETATEA
31/12/2016
ECOBIS
CONSULT
S.R.L.
C.U.I. 36015975
CUGIR, Jud. ALBA

Comparabila A – 11,2 euro/mp

Teren sat Domnești, comuna Mariselu, front la DJ

23 500 € preț de negociere

Descriere

Vandem în sat Domnești, în comuna Mariselu, în județul Alba, un teren de 2.096 mp, în suprafață regulată, cu toate utilitățile necesare (apă canal, energie electrică, telefonie). Terenul este situat în fața unei case particulare și are o vedere frumoasă asupra satului. Terenul este potrivit pentru construirea unei case particulare sau a unei ferme mici.

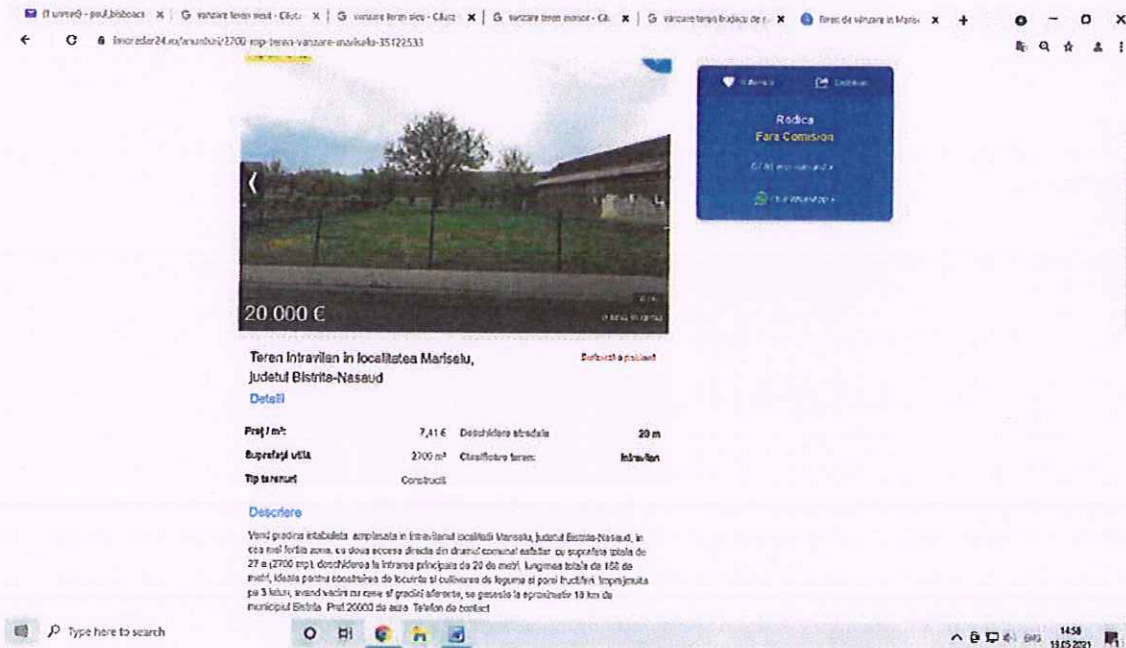
Teren intravilan:

- Situat în Domnești, în suprafață de 2.096 mp;
- Formă regulată, topografie plană, front la drum asfaltat 21 m;
- Utilități la gard (apă-canal, energie electrică, telefonie);

Preț: 11,2 euro/mp



Comparabila B – 7,4 euro/mp



20 000 €

Teren intravilan în localitatea Mărișelu, Județul Bistrița-Năsăud

Preț / m²: 7,416 **Deschidere stradala:** 20 m

Suprafață utilă: 2700 m² **Clasificarea teren:** Intravilan

Tip teren: Construcții

Descriere

Vend pământa instalata amplasata in limă-rișanul localității Mărișelu, Județul Bistrița-Năsăud, în cea mai bună zonă, cu ovia acces direct din drumul comunal asfaltat cu suprafața totală de 27 a (2700 mp), deschiderea la intrarea principală de 20 de metri, lungimea totală de 150 de metri, ideala pentru construirea de locuințe și cultivarea de legume și pomi fructiferi. Imprejmuirea pe 3 laturi, având vacină cu canal și apă caldă, se găsește la aproximativ 10 km de municipiul Bistrița. Preț 20000 de euro. Telefon de contact

Teren intravilan:

- Situat în Mărișelu, în suprafață de 2.700 mp;
- Formă regulată, topografie plană, front la drum asfaltat 20 m;
- Utilități la gard (apă-canal, energie electrică, telefonie);

Preț: 7,4 euro/mp



Comparabila C – 6,5 euro/mp

18.200 €

NOU BUN

Descoperă ofertele lunii

La Sensiblu ai super prețuri între 1 și 31 mai 2021, doar cu cardul de fidelitate!

Sensiblu

Spre site >

Programează-ti vizita

Deschideți >

Despre anunț

Data	12 august 2020
Actualizat	5 mai
Statut	dispo

Teren de vânzare la vânzare în loc. Săsarim, com. Chiuză, fiind la limita cu loc. Beșenul. Frontul este de 130 metri, iar terenul are o suprafață de 2.800 m2. Terenul este stabilit. Dacă aveți informații suplimentare vă rog să apăsați 724 - nr. de telefon.

Teren intravilan:

- Situat în Săsarim, în suprafață de 2.800 mp;
- Formă regulată, topografie plană, front la drum balastat 130 m;
- Utilități la gard (apă-canal, energie electrică, telefonie);

Preț: 6,5 euro/mp



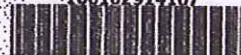



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BISTRITA-NASAUD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrița

Nr. cerere	23215
Ziua	12
Luna	04
Anul	2021

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Cod verificare
100102914167



Carte Funciară Nr. 28304 Sîeuț

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Sîeuț, Jud. Bistrița Nasaud

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	28304	227	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
23215 / 12/04/2021		
Act Administrativ nr. 14, din 25/03/2021 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA SIEUȚ;		
B1	Se înființează cartea funciara 28304 a imobilului cu numărul cadastral 28304 / UAT Sîeuț, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 26131 înscris în cartea funciara 26131;	A1
Act Administrativ nr. 23, din 28/03/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI SIEUȚ;		
B2	Se înființează cartea funciara 26131 a imobilului cu numărul cadastral 26131 / UAT Sîeuț, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 25019 înscris în cartea funciara 25019; <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 26131/Sîeuț, înscrisa prin încheierea nr. 9676 din 16/02/2021;</i>	A1
Hotarare nr. 20 din 2006 emis de Consiliul Local al com. Sîeuț;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de trecere, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA SIEUȚ <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 26131/Sîeuț, înscrisa prin încheierea nr. 9676 din 16/02/2021; pozitie transcrisa din CF 25019/Sîeuț, înscrisa prin încheierea nr. 7995 din 13/06/2006; (provenita din conversia CF 1381)</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



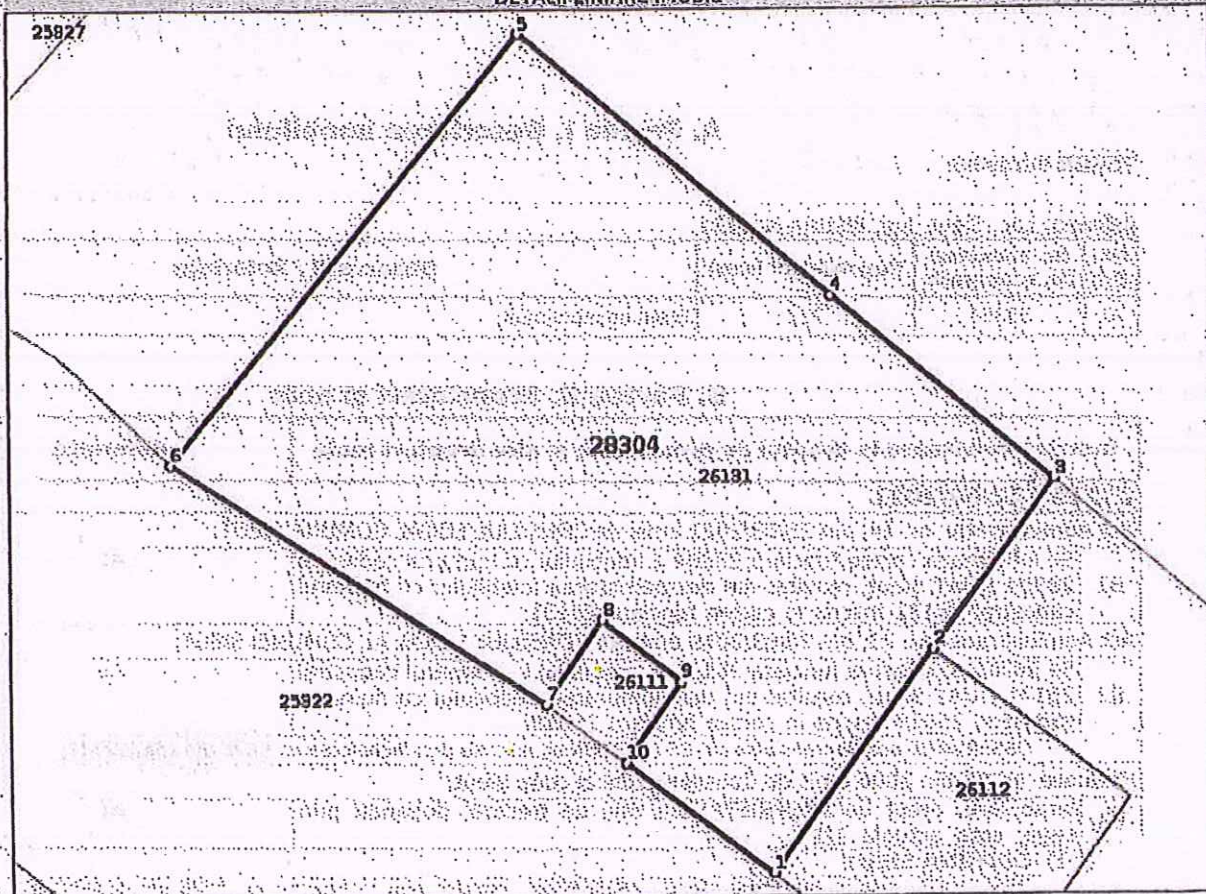
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
28304	227	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	fașșeata	DA	227	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.937
2	3	5.259
3	4	7.326
4	5	10.371
5	6	14.003
6	7	11.293



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	2.55
8	9	2.566
9	10	2.491
10	1	4.671

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222, 251P.

Data soluționării,
26-04-2021

Asistent Registrator,
LIVIA SZEKELY

Referent,

Data eliberării,
27-04-2021

(parafa și semnătura)

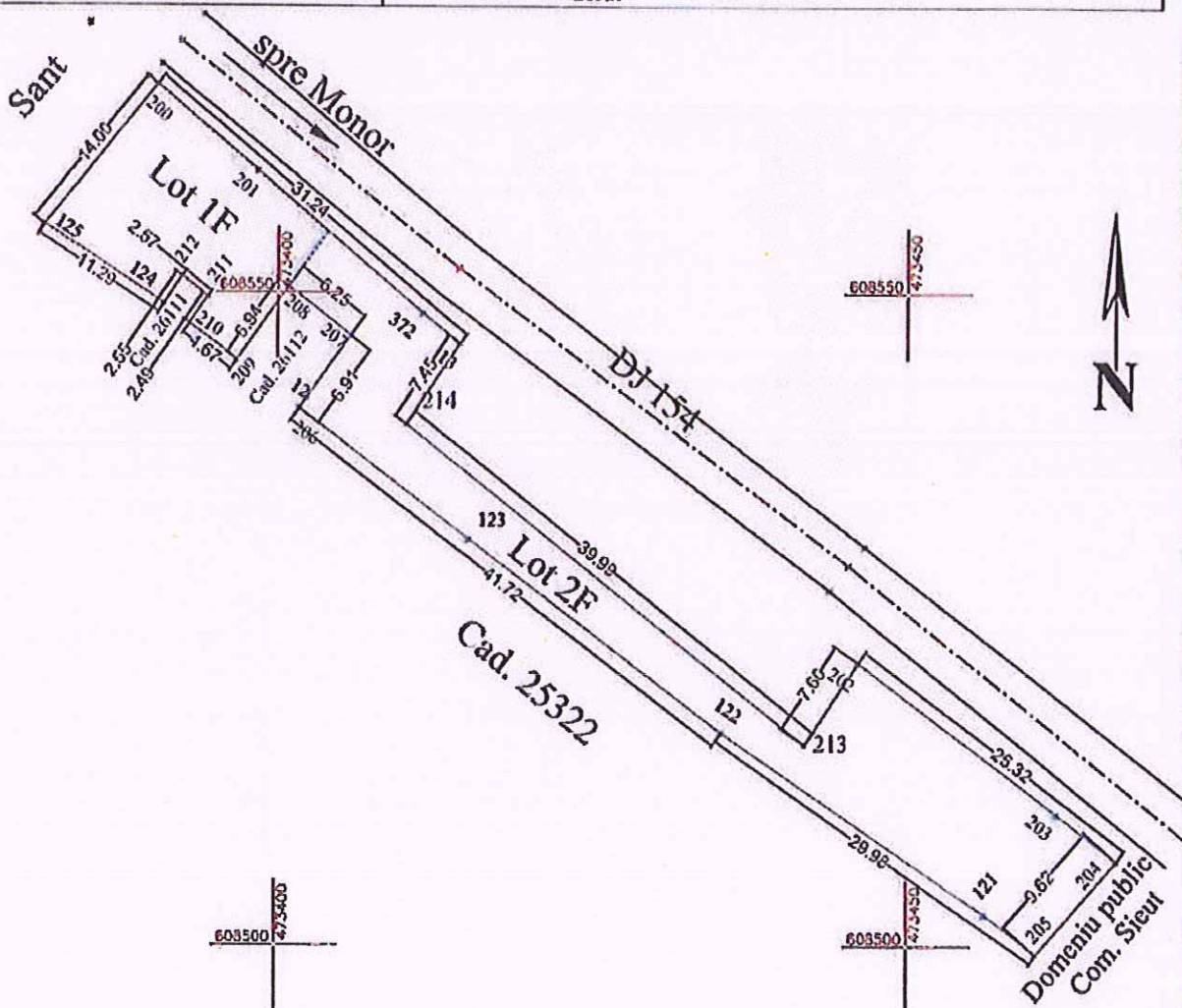
(parafa și semnătura)



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI cu PROPUNERE DE DEZLIPIRE

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata imobilului (mp)	Adresa imobilului
26131	736 mp	Intravilan localitatea Sieut Comuna Sieut Jud. Bistrita- Nasaud.
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Teritoriala Administrativa (UAT)
26131		Sieut






Dezlipire Imobli

Nr. Cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Situatia actuala (Inainte de dezlipire)		Nr. Ced.	Nr. Lot	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Situatia viitoare (dupa dezlipire)	
			Observatii	Descrierea imobilului					Observatii	Descrierea imobilului
26131	736	I		Imobil teren neimprejmuit	28304	Lot 1	227	I'		Imobil teren neimprejmuit
					28305	Lot 2	509	I'		Imobil teren neimprejmuit
Total	736					736				

POP RADU

Semnat digital de POP RADU
Data: 2021.03.15
085733 40207



Inspector
 Conform introducerii mobile in baza de date integrata si conform numarului cadastral
 Semnatura si parafa

Data:

Stampila OCPI Bistrita

Lucian-Vasile Morar

Semnat digital de Lucian-Vasile Morar
Data: 2021.03.22
155501 40207

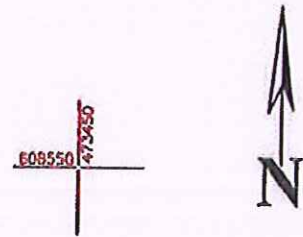
Data: Martie 2021

16610/15.03.2021

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
28304	227 mp	Intravilan localitatea Sieut Comuna Sieut Jud. Bistrita-Nasaud.
Nr. Cartea Fundara		Unitatea Teritoriala Administrativa (UAT)
		Sieut



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	F	227	Teren nelmprejmuit cu gard
Total		227	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1			
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 227 mp
Suprafata din act = 227 mp

Executant: Pop Radu

Conform executiei a masurarii terenului, verificarea mea tehnica este in conformitate cu planurile autorizate si corespunde adevarului terenului.

Semnatura si stampila



Inspector

Conform măsurării imobilului în baza de date integrate în sistemul cadastral al județului Bistrița-Năsăud.

Semnatura si parafa



Data:

Ludan- Vasile Morar
Semnat digital de Ludan Vasile Morar
Data: 2021.03.23
15:58:14 +02:00

Stampila OCPI Bistrita

16510/16.03.2021

POP RADU

Semnat digital de POP RADU
Data: 2021.03.15 08:57:43 +02:00

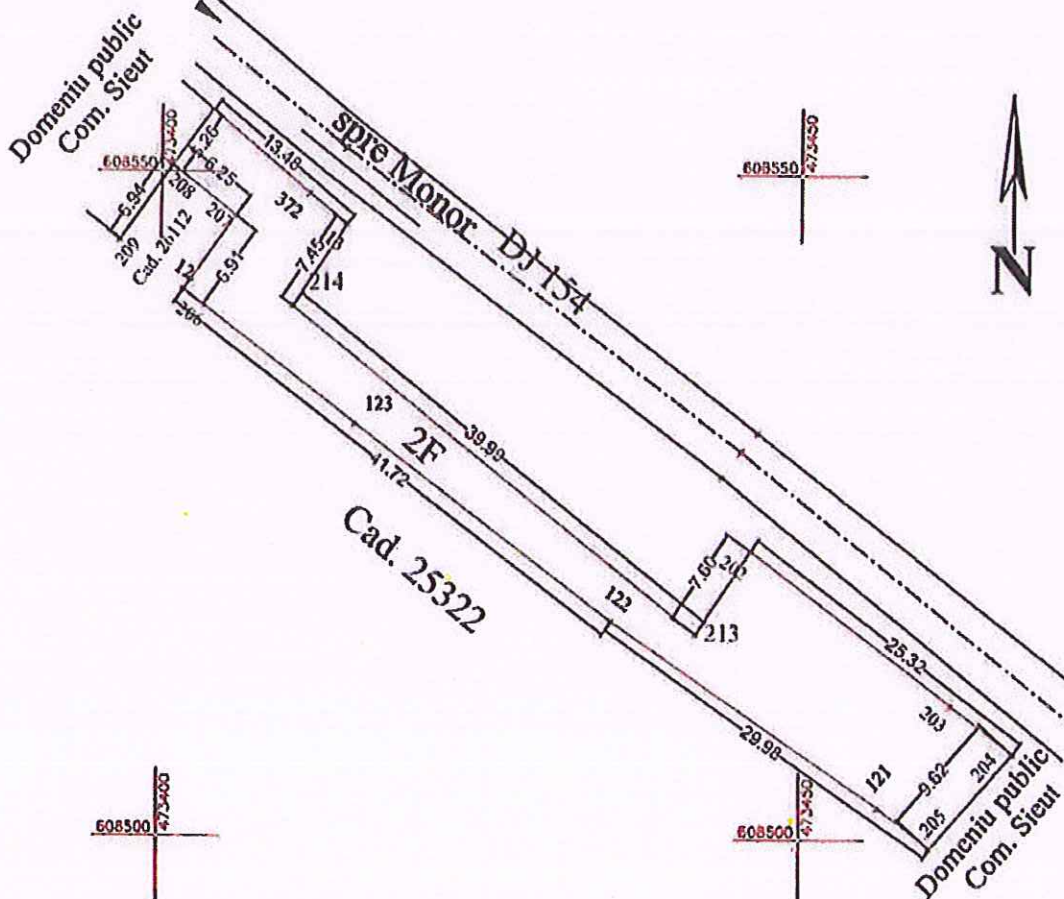
Data : Martie 2021

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata imobilului (mp)	Adresa imobilului
28305	509 mp	Intravilan localitatea Sieut Comuna Sieut Jud. Bistrita- Nasaud.

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Teritoriala Administrativa (UAT)
	Sieut



Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	F	509	Teren neimprefmuit cu gard
Total		509	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 509 mp
Suprafata din act = 509 mp

Executant: Pop Radu

Confirm accuizarea masuratoriilor la teren, corectitudinea folosirii documentelor si a planurilor si corespondenta acestora cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila



Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa



Data:

Stampila OCPI Bistrita
16810/15.03.2021

Lucian Vasile Morar

Semnatura digitala de Lucian Vasile Morar
Data: 2021.03.22
158529-40202

POP RADU

Secretar de Oficiu al OCPI
Data: 2021.03.11 13:54:00

Data : Martie 2021



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BISTRITA-NASAUD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bistrita

Localitate: Bistrita, Str. Nicolae Titulescu Nr. 50A, Tel. 0263/236946, Fax. 0263/239254

Nr. cerere	16610
Ziua	15
Luna	03
Anul	2021

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 26131 / UAT Șieut

TEREN intravilan

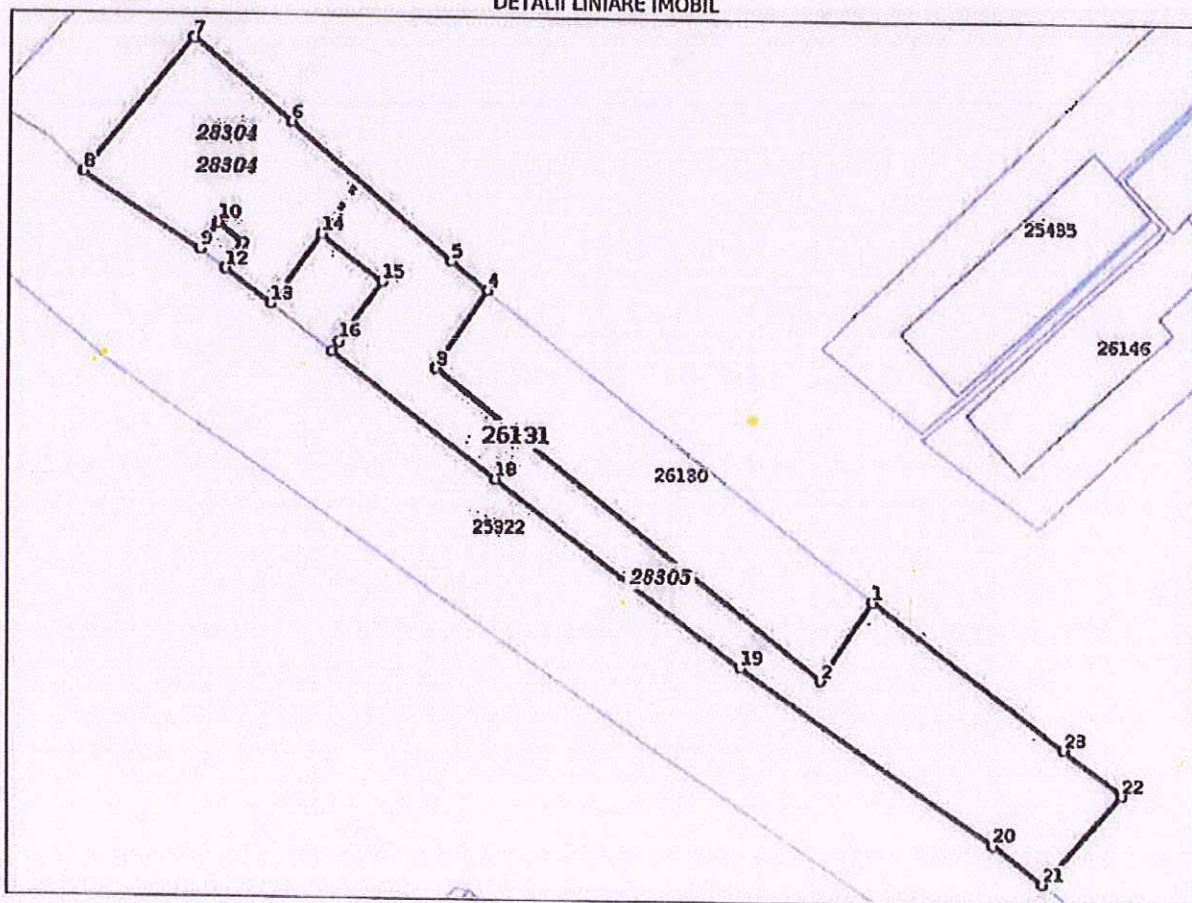
Adresa: Loc. Șieut, Jud. Bistrita Nasaud

Comuna/Oraș/Municipiu: Șieut

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
26131	736	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



[Handwritten signature]
 SOCIETATEA
 311429/2016
ECOBIS CONSULT
 S.R.L.
 C.U.I. 36015975
 CUGIR, Jud. ALBA

**Incadrare în zonă
scara 1:1000**



[Handwritten signature]

SOCIETATEA
JV/429/2016
ECOBIS
CONSULT
S.R.L.
C.U.I. 36015975
GUGIR, Jud. ALBA

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 26131 / UAT Șieut

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	faneata	DA	736			
	TOTAL:		736			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație Juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.598	2	3	39.991
3	4	7.512	4	5	3.716
5	6	17.154	6	7	10.371
7	8	14.003	8	9	11.293
9	10	2.55	10	11	2.566
11	12	2.491	12	13	4.671
13	14	6.937	14	15	6.251
15	16	5.888	16	17	1.023
17	18	16.753	18	19	24.963
19	20	24.91	20	21	5.079
21	22	9.623	22	23	5.948
23	1	19.377			

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru. Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	16610	15.03.2021	24.03.2021	Dezmembrare/Comasare

Ca urmare a soluționării cererii nr. 16610 înregistrată la data de 15.03.2021, s-a propus dezmembrarea imobilului rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	28304	227	Loc. Șieut, Jud. Bistrita Nasaud
2	28305	509	Loc. Șieut, Jud. Bistrita Nasaud

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BISTRITA-NASAUD la data: 22-03-2021
Situția prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

LUCIAN-VASILE MORAR

Lucian- Vasile Morar
Semnat digital de
Lucian-Vasile Morar
Data: 2021.03.22
15:57:24 +02'00'

