

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr. 130
din 24.09.2015

Privind aprobarea concesiunii prin licitație publică, a unui teren în suprafață de 406 mp, situat în Adjud, str. Ștefan Cel Mare, f.n. T 73, P 479, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud cu destinația de curți construcții

Consiliul local al municipiului Adjud, județul Vrancea, întrunit în ședință ordinară prin convocare de către Primarul municipiului Adjud:

- Examinând Expunerea de motive la proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui teren în suprafață de 406 mp, situat în Adjud, str. Ștefan Cel Mare, f.n. T 73, P 479, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, cu destinația de curți construcții;
- Ținând seama de Raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond locativ, Monitorizare Utilități Publice și Unități Subordonate, al municipiului Adjud, privind situația juridică a terenului ce face obiectul proiectului de hotărâre inițiat;
- Luând act de avizul Comisiei de specialitate a Consiliului local pentru administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură al municipiului Adjud;
- În baza prevederilor art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Având în vedere dispozițiile din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- În baza prevederilor Ordonanței de urgență nr. 54/2006, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare și cele ale Hotărârii de Guvern nr. 168 / 2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/ 2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
- În temeiul prevederilor art.36, alin.(2), lit. c), alin. (5), lit. b), art.45 alin.(3), art.47, art. 117 lit.a) și art.123 alin.(2) din Legea administrației publice locale nr.215/2001 republicată cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate anexa nr.1 pentru concesiunea prin licitație publică, a unui teren în suprafață de 406 mp, situat în Adjud, str. Ștefan Cel Mare, f.n. T 73, P 479, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud cu destinația de curți construcții.

Art. 2. Se aprobă concesiunea prin licitație publică, a unui teren în suprafață de 406 mp, situat în Adjud, str. Ștefan Cel Mare, f.n. T 73, P 479, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud cu destinația de curți construcții, conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului – anexa nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă caietul de sarcini anexa - nr.3 și documentația de atribuire conform anexei nr 4 pentru concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 406 situat în Adjud, str. Ștefan Cel Mare, f.n. T 73, P 479, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud cu destinația de curți construcții, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Termenul de concesionare pentru terenul prevăzut în prezenta hotărâre este de 25 ani.

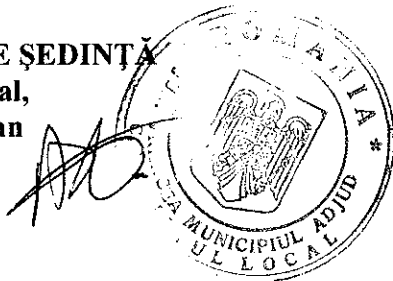
Art. 5. Redevența minimă a concesiunii a fost stabilită prin Raportul de evaluare întocmit de un evaluator din cadrul Primăriei municipiului Adjud - însoțit de Consiliul Local al Municipiului Adjud, respectiv în sumă de 45.050 lei. Prețul minim de la care pornește licitația este de 110,96 lei/mp. Suma rezultată se va achitată în termen de 25 de ani, redevența anuală se va actualizată cu coeficientul de inflație comunicat oficial de INS.

Art. 6. Terenul prevăzut în prezenta hotărâre nu face obiectul cererilor de restituire în natură.

Art.7. Se desemnează Primarul municipiului Adjud – ca prin aparatul de specialitate să asigure aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art.8. Prezenta hotărâre se va comunica tuturor persoanelor interesate de către Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond locativ, Monitorizare Utilități Publice și Unități Publice Subordonate, al municipiului Adjud și va fi folosită în scopul obținerii documentațiilor specifice execuției lucrărilor aprobate la art.1 al prezentei hotărâri și publicității imobiliare și Instituției Prefectului.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier local,
Răuță Adrian



CONTRASEMNEAZĂ
Secretar al municipiului Adjud,
Jr. Sibişan Andra Genoveva

**ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD**

Anexa nr.1 la
Hotărârea nr. 130/2015

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind aprobarea concesiunii prin licitație publică, a unui teren în suprafață de 406 mp, situat în Adjud, str. Ștefan Cel Mare, f.n. T 73, P 479, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud cu destinația de curți construcții

BORDEROU

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind aprobarea concesiunii prin licitație publică, a unui teren în suprafață de 406 mp, situat în Adjud, str. Ștefan Cel Mare, f.n. T 73, P 479, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud cu destinația de curți construcții

A. PIESE SCRISE

- Pagina de titlu
 - Borderou
1. Prezentare generală
 2. Necesitatea și oportunitatea concesiunii
 3. Investiții necesare
 4. Nivelul minim al redevenței
 5. Acordarea concesiunii
 6. Durata concesiunii
 7. Durata previzibilă pentru realizarea investițiilor în cadrul concesiunii

1. PREZENTARE GENERALA

Prezentul studiu de oportunitate s-a întocmit în conformitate cu O.U.G.nr.54/2006(privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică), cu modificările și completările ulterioare, în conformitate cu prevederile Legii nr. 213 /1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, și Legea nr.50/1991(privind autorizarea executării lucrărilor de construcții), cu modificările și completările ulterioare, și urmează a fi aprobat prin hotărârea Consiliului Local.

Terenul în suprafață de 406 mp, situat în Adjud, str. Ștefan Cel Mare, f.n. T 73, P 479, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud ce urmează a se concesiunea va avea destinația de curs construcții.

Forma de concesiune se va realiza în conformitate cu prevederile art.36, alin (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA

Motivele de ordin legislativ, financiar, social și de mediu care justifică concesiunea terenului sunt:

1.1. Motivația pentru componenta legislativă este următoarea :

- prevederile art.36 alin.2 lit.c și alin.5 lit.b, art.123 alin.2 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare actualizată, potrivit cărora Consiliul Local hotărăște vânzarea, concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate privată a municipiului, după caz, în condițiile legii;
- prevederile art.13 alin.1 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, conform cărora terenurile aparținând domeniului privat al unităților administrativ teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției;

1.2. Motivația pentru componenta financiară este următoarea:

Pentru o mai bună valorificare a terenurilor proprietate privată prin scoaterea la licitație a terenului propus spre concesiune, din punct de vedere financiar, se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin: încasarea redevenței rezultată din procedura de licitație, sume încasate prin eliberarea Autorizației de Construire, sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe clădire, după finalizarea construcției.

1.3 Motivația pentru componenta socială este următoarea:

-Concesiunea terenului prezintă un dublu interes, atât pentru municipalitate, prin valorificarea superioară a suprafețelor de teren proprietate publică, cât și pentru cetățenii orașului, prin identificarea unor posibile locații pentru amplasarea de locuințe sau obiective de interes privat, știut fiind deficitul de teren de pe raza Municipiului Adjud.

1.4. Motivația pentru componenta de mediu este următoarea:

Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- concesionarii vor avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.
- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;

- utilizarea durabilă a resurselor;
- reducerea pierderilor prin practici de buna gospodărire;
- asigurarea integrității și dezvoltarea spațiilor verzi, gazonului, arborilor, arbuștilor, florilor din zonele limitrofe terenului concesionat;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

3. INVESTITII NECESARE

Pentru atingerea obiectivelor propuse la capitolul 2 din prezentul studiu, sunt necesare asigurarea următoarelor funcțiuni, care pot fi realizate în bloc sau selectiv:

- Realizarea sistematizării terenului, a acceselor necesare, precum și a racordurilor și instalațiilor de utilități aferente;
- Durata maxima pentru realizarea investițiilor precizate este de 12 luni de la emiterea autorizației de construcție.
- Contractul de concesiune va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate imobiliară.

4. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

Redevența minimă convenită concedentului, este în suma de 1802 lei/an (sumă ce se va corela cu coeficientul de inflației).

Redevența se plătește semestrial -31 martie, respectiv 30 septembrie, începând cu data semnării contractului de concesiune.

Redevența obținută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul Consiliului Local al municipiului Adjud .

5. Acordarea concesiunii

Modalitatea de acordare a concesiunii este prin licitație publică în conformitate cu prevederile art. 36 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, care se desfășoară după regula „cel mai mare preț din ofertă”.

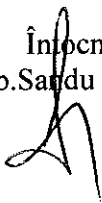
6. DURATA CONCESIUNII

Durata concesiunii este de 25 ani începând de la data semnării contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile art. 7 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

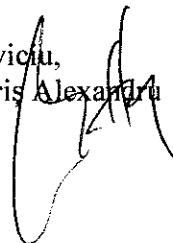
7. DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIILOR ÎN CADRUL CONCESIUNII

Durata maximă de realizare a investițiilor propuse în cadrul concesiunii se stabilește la ____ luni. În ofertă concesionarul poate prezenta graficul de execuție a investiției pe obiecte, etape, faze și punere în funcțiune. Acest grafic poate fi definitivat la contractare în funcție de prioritățile stabilite de concedent și va face parte integrantă din contractul de concesiune.

Încăputnit,
Insp.Sandru Elena



Șef Serviciu,
Ing.Ciula Matris Alexandru



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

CAIET DE SARCINI

Pentru concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 406 situat în Adjud, str. Ștefan Cel Mare, f.n. T 73, P 479, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud cu destinația de curți construcții

1.Obiectul concesiunii:

Terenul în suprafață de 406 situat în Adjud, str. Ștefan Cel Mare, f.n. T 73, P 479, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud cu destinația de curs construcții, se concesionează prin licitație publică în conformitate cu prevederile art.36 alin (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

Toate lucrările se vor face în baza Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare. Obținerea prealabilă a tuturor avizelor și aprobărilor legale de la cei în drept precum și a actelor de autoritate (Certificatul de urbanism și Autorizație de construire) se vor face în baza art. 36 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare, acte eliberate de Biroul Arhitectura, Autorizare și Urbanism din cadrul Primăriei municipiului Adjud.

1.1 Terenul sus menționat aparține domeniului privat al municipiului Adjud.

1.2 Investiția ce se va realiza va avea menirea de a contribui la crearea unor condiții corespunzătoare locuitorilor din zonă.

2.Durata concesiunii:

2.1 Terenul situat în intravilanul municipiului Adjud, str. Ștefan Cel Mare, f.n. T 73, P 479, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud cu destinația de curți construcții, se concesionează pe durată de 25 de ani, în conformitate cu prevederile art. 7 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

3.Caracteristicile investiției.

3.1 La întocmirea proiectului pentru autorizația de construire, se vor respecta toate condițiile impuse prin certificatul de urbanism, avize prin prezentul caiet de sarcini.

3.2 Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția mediului înconjurător precum și a dreptului de proprietate asupra proprietăților învecinate .

3.3 Se pot prevedea soluții de asigurare a alimentării cu energie electrică iar în acest sens se vor obține aprobările legale de la cei în drept. Lucrările se suportă în totalitate de concesionar.

4.Elemente de pret.

Modalitatea de acordare a concesiunii este prin licitație publică în conformitate cu prevederile art. 36 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, care se desfășoară după regula „cel mai mare preț din ofertă”.

Conform art.14 și art.15 din O.U.G. nr.54/2006, atribuirea contractelor de concesiune se realizează prin două metode: licitație și negociere directă. Concedentul are obligația de regulă, să folosească ca metoda licitația. Pentru desfășurarea procedurii de licitație, este obligatoriu participarea a cel puțin 3 ofertanți, care să depună ofertele în două plicuri închise și sigilate, unul exterior și unul interior. Pe plicul exterior se va scrie obiectul concesiunii, iar pe plicul interior,

numele, prenumele și adresa ofertantului (conform H.G. nr.168/2007). Plicul exterior va cuprinde cererea de participare la licitație, acte doveditoare privind capacitatea și calitatea ofertantului, acte doveditoare de intrare în posesie al caietului de sarcini, iar plicul interior va cuprinde oferta, semnătura, data fără ștersături. Aceste plicuri se vor înmâna comisiei în ziua licitației. Dacă în urma verificării actelor din plicul exterior, comisia constata că sunt îndeplinite condițiile de participare la licitație, și rămân minim 3 oferte valabile, se semnează procesul verbal de către comisie și ofertanți și se trece la deschiderea plicurilor interioare, verificându-se valabilitatea ofertelor, stabilindu-se câștigătorul licitației după principiul „cel mai mare preț din oferte”. Licitația nu se desfășoară pe principiul „licitație cu strigare”

4.1 Prețul minim a concesiunii de la care pornește licitația pentru suprafața de 406 mp este de 110,96 lei/ mp. Valoarea totală minimă este în sumă de 45.050 lei și a fost determinată în baza raportului de evaluare întocmit de un evaluator din cadrul Primăriei municipiului Adjud- anexă la prezenta hotărâre. Redevența anuală va fi actualizată cu coeficientul de inflație transmis de INS.

4.2 Redevența concesiunii va fi achitată în termen de 25 de ani de la data încheierii procesului-verbal de predare – primire al terenului .

4.3 Modul de achitare, redevența concesiunii cât și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plata se vor stabili prin Contractul de concesiune.

5.Încetarea concesiunii.

5.1 Încetarea concesiunii prin expirarea duratei

5.1.1. La termenul de încetare a concesiunii, concesionarul are obligația de a preda către concesionar terenul liber de orice sarcini.

5.1.2. La expirarea termenului de încetare a concesiunii, între concendent și concesionar se va întocmi un proces verbal de predare-primire a terenului .

5.1.3. Eventualele materiale, obiecte și instalații ce nu sunt pentru uzul exclusiv al concesiunii sau alte bunuri ce se vor conveni între părți, se vor prelua de către concendent, pe bază de contract, la data expirării concesiunii.

5.2 Încetarea concesiunii prin răscumpărare

5.2.1 Pentru cazurile de interes public, concesiunea poate fi răscumpărată, concendentul asigurând despăgubirea corespunzătoare valorii investiției care trebuie să fie promptă, adecvată și efectivă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea executivă a Administrației publice locale, județene sau prin Hotărâri ale Guvernului.

5.2.2 Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării, urmează a se adresa instanței de judecată sau arbitraj convenită conform contractului.

5.3 Încetarea contractului prin retragere

5.3.1 Concesionarea se retrage și contractul se reziliază în situația în care concesionarul nu respectă obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

5.3.2 Concesionarea se retrage și în cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor la obiectivul de investiții în termen de 1 an de la data concesiunii.

5.3.3 Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale concesionarului cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

Rezilierea va opera de drept la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare, dacă concesionarul nu își îndeplinește obligațiile în acest interval.

5.4 Încetarea concesiunii prin renunțare

5.4.1. Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul în care cauze obiective, justificate, fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei după punerea în funcțiune, după verificarea celor semnalate de concesionar de către o comisie formată din reprezentanții concidentului și concesionar.

5.4.2 Forța majoră exonerează părțile de răspunderi în ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin.

5.4.3 Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin fax sau telefon, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării eventualelor evenimente de acest gen de către organele competente, în prezenta părților.

5.4.4 În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalază în consecință cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea ca nici una din părți nu va pretinde despăgubiri.

5.4.5 În cazul în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 ori, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzei incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situația verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

6.CONTROLUL

6.1. În conformitate cu Legea nr.50/1991 controlul general al respectării de către concesionar a caietului de sarcini și a obligațiilor asumate prin Contractul de concesiune va fi asigurat de organele abilitate de lege.

7.SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cazul derulării contractului de concesiune sunt de competența instanțelor judecătorești. Pentru soluționarea lor părțile pot apela și la arbitraj.

8.DISPOZITII FINALE

8.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.

8.2. După concesiune, realizarea obiectivului de investiții se va face numai pe baza unui proiect legal, avizat și aprobat și a autorizatei de construire emise de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991.

8.2 Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea activității privesc pe concesionar.

8.3 Toate lucrările privind racordarea la rețelele și obținerea acordului de la deținătorii acestora privesc pe concesionar.

8.4 Concesionarul este obligat a asigura pe perioada concesiunii continuitatea activității în scopul căreia a fost concesionat terenul.

8.5 Concedentul are dreptul ca prin împuterniciții săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții în vederea asigurării calității și stabilității construcției și încadrarea în termenele de punere în funcțiune stabilite prin actul de concesiune.

8.6 Concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii efectuate.

8.7 Cumpărătorul caietului de sarcini a cărui ofertă nu a fost selectată și nu a participat la licitație nu va primi c/v caietul de sarcini.

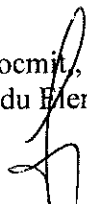
8.8 Cumpărătorul caietului de sarcini selectat, participant la licitația publică, caruia nu i-a fost adjudecat terenul nu i se va restitui c/v caietului de sarcini.

8.9 Cumpărătorul caietului de sarcini care nu a prezentat oferta pentru selectare sau care nu a participat la licitația publică deși a fost selectată, va suporta integral c/v caietul de sarcini.

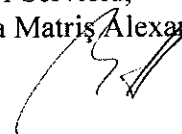
8.10 Caietul de sarcini, inclusiv documentația de atribuire se pun la dispoziția solicitantului contra cost, prețul fiind de 100 lei.

8.11 Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune

Întocmit,
Insp.Sandu Elena



Șef Serviciu,
Ing.Ciula Matris Alexandru



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

Anexa nr.4 la HCL nr.138 din data de 24.09.2015

Art.1. Se stabilesc următoarele proceduri de atribuire a contractelor de concesiune privind bunurile publice

a) licitația - procedura la care persoana fizica sau juridica interesata are dreptul de a depune oferta;

b) negocierea directă - procedura prin care concedentul negociază clauzele contractuale, inclusiv redevența, cu unul sau mai mulți participanți la procedura de atribuire a contractului de concesiune.

Art.2.Caietul de sarcini se elaborează în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică și H.G. nr. 168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică

Caietul de sarcini trebuie să cuprindă următoarele elemente:

- informații generale privind obiectul concesiunii
- scopul concesiunii
- obiectul concesiunii și condiții privind încheierea contractului
- condiții obligatorii privind exploatarea concesiunii
- durata contractului de concesiune
- nivelul minim al redevenței
- regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii
- obligațiile privind protecția mediului și a persoanelor
- condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele
- clauzele referitoare la încetarea contractului de concesiune

Art.3.După elaborarea caietului de sarcini, se întocmește documentația de atribuire. Documentația de atribuire se aprobă prin hotărâre a consiliului local și va cuprinde următoarele elemente:

- Informații generale privind concedentul;
- Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune;
- Caietul de sarcini;
- Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- Informații detaliate și complete privind criteriul de atribuire aplicat pentru stabilirea ofertei câștigătoare;
- Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
- Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens, prin punerea la dispoziția persoanei interesate a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie. Prețul documentației de atribuire inclusiv caietul de sarcini este de 100 lei.

Reguli privind anunțul de licitație și anunțul negocierii directe:

Art.4.Se întocmește anunțul de licitație, după aprobarea documentației de atribuire de către concedent.

Anunțul de licitație va cuprinde următoarele elemente:

- Informații generale privind concedentul
- Informații generale privind obiectul concesiunii
- Procedura aplicată

- Informații privind documentația de atribuire;
- Modalitatea prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire
- Denumirea și adresa compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire
- Costul și condițiile de plată pentru obținerea acestui exemplar
- Data limită pentru solicitarea clarificărilor
- Informații privind ofertele
- Data limită de depunere a ofertelor
- Adresa la care trebuie depuse ofertele
- Numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă
- Data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor
- Denumirea instanței competente în soluționarea litigiilor
- Data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Art.5. Anunțul negocierii directe se întocmește atunci când după publicarea anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile, concedentul fiind obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, iar dacă după repetarea procedurii de licitație, nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile, atunci se aplică procedura de negociere directă. Anunțul negocierii directe trebuie să cuprindă elementele prevăzute la art. 4 .

Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare.

Art.6 Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare se elaborează de către concedent și sunt prezentate în cadrul documentației de atribuire.

Art.7. Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare se elaborează atât pentru procedura licitației, cât și pentru procedura negocierii directe.

Art.8. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire, și a caietului de sarcini. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate, respectiv 90 de zile, redactată în limba română. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul licitației. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate. Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, locatorul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată. Ofertele se depun la sediul Primăriei municipiului Adjud, str.Stadionului, nr.2, loc. Adjud, jud.Vrancea, într-un plic interior sigilat și semnat de către ofertant pe care este trecută adresa ofertantului, data și ora la care a fost înscrisă în „Registru Oferte”, până cel târziu la data stabilită în anunțul publicitar. Plicul interior se introduce într-un plic exterior pe care ofertantul scrie obiectul concesiunii și care conține documentele de calificare, fiind semnat și sigilat în prezenta locatorului, plicul fiind adus de către ofertant în ziua licitației, și predat comisiei de evaluare a ofertelor însoțit de actul de identitate al ofertantului.

Comisia de evaluare

Art.9. Comisia de evaluare este alcătuită dintr-un număr impar de membri, care va fi stabilit de către Consiliul local. Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant. Comisia de evaluare este alcătuită, din reprezentanți ai Consiliului local, ai aparatului de specialitate al Primarului și ai AFP Vrancea, numiți în acest scop.

Art.10. Componenta comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc și sunt numiți prin hotărârea Consiliului local. Președintele comisiei de evaluare este numit de concedent dintre reprezentanții acestuia în comisie. Secretarul comisiei de evaluare este numit de concedent dintre membrii acesteia.

Art.11. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

Art.12. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese, astfel:

- Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire concedentul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale.

- Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

- Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

- a) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al patrulea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
- b) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al patrulea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice;
- c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;
- d) persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor.

Art.13. Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

Art.14. Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- a) analiza și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plic;
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- c) analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea proceselor-verbale;
- e) întocmirea raportului de evaluare;
- f) desemnarea ofertei câștigătoare.

Art.15. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezenta tuturor membrilor. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Art.16. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Art.17. Comisia de soluționare a contestațiilor este alcătuită dintr-un număr impar de membri, care va fi stabilită de către Consiliul local. Fiecăruia dintre membrii comisiei de soluționare a contestațiilor i se poate desemna un supleant. Comisia de soluționare a contestațiilor este alcătuită, din reprezentanți ai Consiliului local și ai aparatului de specialitate al Primarului.

Art.18. Componenta comisiei de soluționare a contestațiilor, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc și sunt numiți prin hotărârea Consiliului local. Președintele comisiei de soluționare a contestațiilor este numit de concedent dintre reprezentanții comisiei. Secretarul comisiei de soluționare a contestațiilor este numit de concedent dintre membrii comisiei. Deciziile comisiei de soluționare a contestațiilor se adoptă cu votul majorității membrilor. Membrii comisiei de soluționare a contestațiilor nu au dreptul de a participa la soluționarea unei contestații dacă se află în una dintre situațiile prevăzute mai jos, sub sancțiunea nulității deciziei pronunțate:

- a) dacă aceștia, soțul sau ascendenții ori descendenții lor au vreun interes în soluționarea contestației sau când sunt soți, rude sau afini până la al patrulea grad inclusiv cu vreuna dintre părți;
- b) dacă s-au pronunțat public în legătură cu contestația pe care o soluționează;
- c) dacă se constată că au primit de la una dintre părți bunuri materiale sau promisiuni de bunuri materiale ori altfel de avantaje.

În exercitarea atribuțiilor sale, comisia de soluționare a contestațiilor adoptă decizii în conformitate cu legislația în vigoare.

Licitatia

Art.19. Ofertele se depun la sediul concedentului într-un plic interior închis și sigilat care va conține oferta, plicul interior fiind introdus într-un plic exterior care conține documentația de calificare, inclusiv dovada achitării caietului de sarcini și a altor taxe după caz, prevăzute în documentația de atribuire și implicit în caietul de sarcini. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru obiectul concesionat. Nu se admit oferte alternative.

Art.20. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar semnat de către ofertant.

Art.21. În cazul procedurii de licitație concedentul va publica anunțul de licitație într-un ziar local, un ziar central și obligatoriu în Monitorul Oficial partea a-VI-a ziar. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor. Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire, concedentul, având obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească patru zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia. Persoana interesată are obligația de a depune diligentele necesare, astfel încât să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 4 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări în forma scrisă privind documentația de atribuire. Concedentul are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 3 ofertanți. După deschiderea plicurilor în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor de calificare. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor cel puțin 3 oferte să îndeplinească condițiile de calificare de care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor..

Art.22. După analizarea documentelor de calificare, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul analizei, respectiv dacă sunt toate documentele solicitate și se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți la deschidere.

Art.23. Orice decizie referitor la calificarea ofertanților, cu privire la evaluarea ofertelor se adoptă de către comisia de evaluare în cadrul unor ședințe ulterioare ședinței de deschidere a ofertelor. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al închirierii.

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

Concedentul poate ține seama și de alte criterii precum:

- a) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- b) protecția mediului înconjurător;
- c) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat.

Art.24. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un raport final privind evaluarea ofertelor. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

Art.25. În termen de trei zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, toți ofertanții cu privire la rezultatul procedurii. Contractul de concesiune se încheie după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării privind rezultatul procedurii.

Art.26. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, comisia de evaluare are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea comisiei de evaluare în maxim o zi calendaristică de la primirea acesteia.

Negocierea directă

Art.27. In cazul în care nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile în cadrul celei de-a doua licitații publice, concedentul va decide inițierea procedurii de negociere directă.

Art.28. Concedentul procedează la publicarea anunțului negocierii directe, în condițiile art.4. Anunțul negocierii directe se trimite spre publicare cu cel puțin 10 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor. Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire, concedentul având obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 2 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia. Persoana interesată are obligația de a depune diligentele necesare astfel încât să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 2 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări în forma scrisă privind documentația de atribuire. Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească o zi lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Art.29. Concedentul derulează negocieri cu fiecare ofertant care a depus o ofertă valabilă.

Art.30. La data prevăzută în anunțul negocierii directe pentru începerea procedurii, concedentul programează ofertanții și îi informează, în scris, despre data negocierii directe.

Art.31. Pentru negocierea directă va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru licitație.

Art.32. Concedentul va negocia cu fiecare ofertant la data stabilită conform programării. Negocierile se desfășoară potrivit condițiilor prevăzute în documentația de atribuire. Criteriile pentru valabilitatea ofertelor nu pot face obiectul negocierii.

Art.33. Pe parcursul procedurii de negociere directă, comisia de evaluare poate propune concedentului solicitarea oricăror clarificări și completări necesare. În termen de 2 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, concedentul o transmite ofertanților vizați. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 1 zi calendaristică de la primirea acesteia.

Art.34. Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică criteriul de atribuire prevăzut în documentația de atribuire. Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este cel mai mare nivel al redevenței. Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Art.35. Concedentul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea oricăreia dintre procedurile de atribuire a contractului de concesiune prevăzute de prezenta ordonanță de urgență.

Art.36. Concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune, dacă ia această decizie, de regulă, înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și, oricum, înainte de data încheierii contractului, numai în următoarele cazuri:

- a) în cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile;
- b) se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

Art.37. 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.

Întocmit,
Insp.Sandu/Elena



Șef Serviciu,
Ing.Ciula Mătriu Alexandru



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Situat în Adjud, Județul Vrancea, str, Ștefan cel Mare

T 73, P 479

C U P R I N S

PARTEA INTÂI – Introducere.

Sinteza raportului.

Client.

Proprietarul și beneficiarul proprietății imobiliare evaluate și a raportului de evaluare.
Primăria mun. Adjud.

Obiectul proprietății de evaluat.

Proprietatea imobiliară situată în cartierul Adjud, mun Adjud.

Scopul evaluării.

Estimarea valorii concesiunii obtenabile pentru activul de tip teren intravilan.

Inspecția.

Proprietatea a fost inspectată de Lazăr Anton, la data de 07.09.2015.

Proprietar.

Primăria mun. Adjud.

Tipul proprietății/Suprafețe.

Proprietatea evaluată este teren intravilan

Suprafață teren: 406 mp

Drepturile de proprietate deținute și evaluate sunt libere de sarcini și sunt în proprietatea deplină a proprietarului, conform extrasului de carte funciară.

Cea mai bună utilizare: a proprietății imobiliare ce face obiectul prezentului raport.

Este cea de teren constructibil.

Tipul valorii estimat:

În conformitate cu scopul evaluării, declarat de proprietar, care are calitatea și de beneficiar al raportului, tipul de valoare adecvat și agreat de acesta este **valoarea de piață**.

Cadrul legal:

- Standardele de evaluare ANEVAR ediția 2014:
- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Data evaluării. 08.09.2015.

Data raportului de evaluare. 15.09.2015.

Metode de evaluare. Valori rezultate.

Abordarea prin piață.

Concesiune = 1.802 lei/anual.

2) Abordarea prin venit

Preț teren = 45.050 lei.

Opinia evaluatorului.

Prin aplicarea metodologiei de evaluare, pe baza analizei și faptelor prezentate în cadrul acestui raport, evaluatorul recomandă o valoare de piață pentru concesiune proprietății imobiliare de: **1.802 lei/anual**

Această valoare este valabilă la data întocmirii raportului de evaluare și nu conține TVA, în condiții de plată cash.

PARTEA A DOUA . Termenii de referință ai evaluării

- Identificarea evaluatorului și competența acestuia
- Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați.
- Scopul evaluării.
- Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.
- Tipul valorii.
- Data evaluării.
- Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.
- Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea.
- Ipoteze și ipoteze speciale.
- Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.
- Declarația de conformitate.
- Moneda valorii definite. Modalități de plată.

PARTEA A TREIA. Prezentarea datelor

- Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
- Descrierea situației juridice
- Descrierea terenului
- Descrierea construcțiilor și amenajărilor
- Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sânt proprietăți imobiliare.
- Istoricul proprietății subiect
- Date privind impozitele și valorile de impozitare.

PARTEA A PATRA. Analiza pieței.

- Analiza cererii
- Analiza ofertei
- Analiza echilibrului pieței

PARTEA A CINCEA. Analiza celei mai bune utilizări

- Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber
- Cea mai bună utilizare a proprietății considerată a fi construită

PARTEA A ȘASEA. Evaluarea proprietății

- Estimarea valorii terenului
- Abordarea prin piață
- Abordarea prin venit
- Abordarea prin cost

PARTEA A ȘAPTEA. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

- Analiza rezultatelor
- Concluzii asupra valorii

Anexe

- Descrierea juridică detaliată a proprietății- Acte de proprietate
- Rezumatul închirierilor, vânzărilor
- Date statistice detaliate
- Figuri, scheme, fotografii secundare
- Alte informații adecvate

PARTEA A DOUA- Termenii de referință ai evaluării.

2.1. Identificarea evaluatorului și competențele acestuia.

Certificare.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și a informațiilor deținute, se certifică următoarele:

- a) Prezentările faptelor din raport sunt corecte și adevărate, reflectând cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- b) Analizele opiniile și concluziile sunt nepărtinitoare și sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport.
- c) Evaluatorul a efectuat o inspecție eventual a proprietății, în data de 07.09.2015 în prezența proprietarului.
- d) Nu există nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.
- e) Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR (SEV-2014) aplicând recomandările și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.
- f) Evaluarea a fost efectuată de către Lazăr Anton, membru ANEVAR, specializarea EI, posesor al legitimației ANEVAR nr.13612.
- g) Evaluatorul își asumă responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în raportul de evaluare, în limita ipotezelor menționate în raport.

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați.

Evaluarea s-a efectuat la solicitarea proprietarului, respectiv Primăria Mun. Adjud care este reprezentantul legal al proprietății imobiliare evaluate, și singurul utilizator al proprietății imobiliare evaluate, și singurul utilizator.

Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan situat în cartierul Adjud, Mun. Adjud str. Ștefan cel Mare, T 73, P 479

2.3. Scopul evaluării.

Este estimarea unei valori adecvate, în vederea informării proprietarului pentru concesiunea proprietății evaluate. Acest raport nu poate fi utilizat în alt scop, iar clientul și beneficiarul acestui raport este proprietarul proprietății evaluate.

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.

Proprietatea imobiliară subiect se află în mun Adjud, str. Ștefan cel Mare, coordonate cadastrale T 73, P 479, cu următoarele vecinătăți:

N – Tănase Samir

S - Bahrica Pandeale

E - SC Somaco

V - str. Ștefan cel Mare

Estimarea profesionistă a valorii de piață este o evaluare obiectivă a dreptului de proprietate asupra unor proprietăți anumite și la o anumită dată. Conceptul de proprietate este suma avantajelor, drepturilor și beneficiilor legate de deținerea acesteia. În temeiul
În temeiul dreptului de proprietate asupra unui bun, titularul îl poate folosi, vinde, închiria sau înstrăina.

În contextul prezentului raport sunt evaluate drepturile de proprietate ale proprietății imobiliare subiect localizată în orașul Adjud, str, Ștefan cel Mare după cum urmează:

- a) Teren intravilan în suprafață de 406 mp.

Prezentul raport s-a întocmit considerând că proprietatea imobiliară evaluată este liberă de sarcini și nu este obiectul niciunui litigiu, în aceste condiții drepturile evaluate sunt **drepturi depline de proprietate**.

Se consideră că aceste drepturi depline de proprietate pot fi transferate integral.

2.5. Tipul valorii și data evaluării.

În conformitate cu scopul evaluării, declarat de proprietar care are și calitatea de beneficiar, tipul de valoare adecvat și agreat de acesta este **valoarea de piață**.

În contextul Standardelor de Evaluare ANEVAR (SEV- 100) valoarea de piață reprezintă " suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata 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.

Data evaluării: 15.09.2015

2.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.

Inspekția proprietății permite identificarea stărilor fizice și de amplasament, a trăsăturilor sociale și economice ale perioadei în care se face evaluarea cu influențele pe care le exercită asupra valorii.

Prin inspekție se elimină surprizele neplăcute care pot să apară pentru cei implicați într-o eventuală tranzacție.

Inspekția a fost efectuată de evaluator la data de 07.09.2015.

2.7. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea.

- Schițe pentru proprietatea imobiliară subiect
- Plan de încadrare în teritoriu pentru proprietatea imobiliară subiect
- Prețuri vânzare imobile comunicate de Agenția Imobiliară
- Informații din agenția de publicitate OLX.
- Catalogul preturilor de reconstruire-inlocuire editata de Iroval Bucuresti-2014.
- Lista principala de inspekție

2.8. Ipoteze și ipoteze speciale.

1) Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de client sau de către Primăria municipiului Adjud.

2) S-a făcut evaluarea drepturilor de proprietate în ipoteza că nu există sarcini, iar valoarea a fost recomandată conform acestor condiții.

3) Proprietățile imobiliare comparabile au fost inspectate la exterior, detalii despre aspectele interioare s-au obținut , din publicațiile existente sau internet .

4) Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lipsa și altor informații care nu erau disponibile la data evaluării.

5) Se presupune că proprietatea imobiliară subiect, se conformează reglementările și restricțiilor de utilizare, în afara situației în care s-a descoperit o neconformitate descrisă și de care s-a ținut seama în raport.

6) Se presupune că toate documentațiile tehnice sunt corecte. Suprafețele proprietății evaluate au fost preluate din documentațiile prezentate evaluatorului.

7) Stabilirea metodelor utilizate în acest raport de evaluare s-a făcut pe baza situației actuale a proprietății, urmărind ca valoarea propusă să fie cea mai probabilă valoare de piață pe care o poate înregistra bunul imobil evaluat.

8) Luând în considerare situația proprietății la data evaluării, evaluatorul presupune că toate ipotezele și metodele de evaluare sunt rezonabile.

2.9. Restricții de utilizare difuzare sau publicare.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului precizat, care este proprietarul proprietății imobiliare evaluate.

Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei alte persoane, nici pentru scopul declarat, nici pentru un alt scop.

2.10. Declarația de conformitate.

Prin prezenta, declar că raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu cerințele etice profesionale conținute în Codul de Etică al profesiei de evaluator autorizat și Standardele de Evaluare ANEVAR pentru anul 2014.

2.11. Moneda utilizată este LEI . Preturile nu conțin TVA.

PARTEA A TREIA-Prezentarea datelor.

3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Din punct de vedere a structurilor socio-economice, orașul a cunoscut transformări, ca urmare a parcurgerii perioadei de trecere la o economie bazată pe economia de piață. Orașul a cunoscut o dezvoltare economică cu precădere pe sectorul de servicii.

Principalele cartiere ale orașului sunt: Adjud, Adjudu-Vechi, Burcioaia, Șișcani.

Starea cartierelor, în legătură cu structura și veniturile populației afectează structura pieței imobiliare pentru că orașul Adjud, care este și cartier este mediu urban, iar celelalte cartiere, respectiv Adjudu-Vechi, Burcioaia, Șișcani sunt în mediul rural însă municipiul Adjud le integrează ca și localități componente.

Astfel că în cartierul Adjud piața imobiliară este mult mai dezvoltată decât în celelalte cartiere.

Informații despre zonă.

Proprietatea imobiliară subiect este situată în intravilanul orașului Adjud, județul Vrancea, zona centrală a localității.

Ca mijloce de transport microbuze și taxiuri.

3.2. Descrierea situației juridice.

Estimarea profesionistă a valorii de piață este o evaluare obiectivă a dreptului de proprietate asupra unor proprietăți anumite și la o anumită dată. Conceptul de proprietate este suma avantajelor, drepturilor și beneficiilor legate de deținerea

acesteia.

În temeiul dreptului de proprietate asupra unui bun, titularul îl poate folosi, închiria, sau concesiona.

Din punct de vedere juridic se face precizarea că dreptul de proprietate asupra terenului este că aparține domeniului privat al mun. Adjud.

Considerând corecte și credibile informațiile furnizate de proprietar, fără a face verificări suplimentare, apreciez că dreptul de proprietate poate fi transferat integral în cazul în cazul unei eventuale vânzări.

3.3. Descrierea terenului.

Terenul aferent proprietății imobiliare are o suprafață de 406 mp este de formă dreptunghiulară , plană.

De asemenea se face precizarea că terenul are deschidere la str. Ștefan cel Mare pe lungime de 5,96 mp.

Utilități complete: (electricitate,gaz,apă,canalizare)

3.5. Istoricul proprietății subiect.

Terenul este în proprietatea privată a municipiului Adjud .

3.6. Date privind impozitele și valorile de impozitare.

Nu se plătesc impozite și taxe de către proprietar.

PARTEA A PATRA-Analiza pieței.

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii.

Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul acesteia de a produce venituri, în funcție de localizare și de caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile, și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale pieței eficiente (este foarte sensibilă la situația economică, situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor; deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii; este o piață ce nu se autoreglează și este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale; informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile; există decalaj între cerere și ofertă; cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări în mărimea, structura, și veniturile populației).

4.1. Analiza cererii.

Cererea de proprietăți imobiliare în orașul Adjud este în ușoară creștere față de începutul anului 2008 când influența crizei economice s-a resimțit la nivelul veniturilor populației, provocând scăderea consumului inclusiv a cererii de proprietati imobiliare.

4.2. Analiza ofertei.

Cererea depășește cererea pentru toate tipurile de concesiune.

Din studiul proprietăților concesionate, în care este încadrata proprietatea subiect,

ce face obiectul acestei evaluari am contatat următoarele fapte curente:

- Contract de concesiune teren intravilan, nr. 6/30.10.2013, suprafață 305 m preț concesiune 27.200 lei/25 ani = 1088 lei/anual, str. Ștefan cel Mare.
- Contract de concesiune teren intravilan, nr. 16/24.09.2014, suprafață 130 m preț concesiune 14.425 lei/25 ani = 577 lei/anual, str. Ștefan cel Mare,
- Contract de concesiune teren intravilan, nr. 9/04.06.2014, suprafață 187 m preț concesiune 16.750 lei/25 ani = 670 lei/anual, str. Ștefan cel Mare,

4.3 Analiza echilibrului pieței.

Începând cu anul 2007-2008, remarcăm că pe piața imobiliară concesiunile și-au pierdut dinamismul din anii trecuți, iar prețurile au înregistrat stagnări sau creșteri foarte mici, iar în anul 2009 toate tipurile de proprietăți imobiliare au înregistrat o alterare substanțială a valorii de piață.

În general piața imobiliară în orașul Adjud este în ușoară creștere față de anii 2009.

Analiza celei mai bune utilizări.(CMBU).

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

Noțiunea de teren liber pleacă de la conceptul de cea mai bună utilizare care reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare. CMBU se referă la utilizarea probabilă care să îndeplinească patru criterii:

- 1) Permisivă legal
- 2) Posibilă fizic
- 3) Fezabilă financiar
- 4) Maximum productivă

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, în zona străzii Ștefan cel Mare este de concesiune, de închiriere sau de vânzare dat fiind că el aparține domeniului privat al Primăriei.

Este posibil ca un teren să fie folosit pentru vânzare sau pentru închiriere.

Există două metode pentru determinarea celei mai bune utilizări a terenului liber:

- 1) Estimarea valorii separate a terenului.

Identificarea tranzacțiilor comparabile cu terenuri din patrimoniul public.

Scopul:

- 1) Pentru concesiune
- 2) Pentru închiriere

Pentru stabilirea valorii unei proprietăți este necesară stabilirea valorii de vânzare sau calcularea ratei de capitalizare dacă se închiriaza sau se concesiunează.

Evaluarea proprietății.

Abordarea prin piață.

Cea mai adecvată abordare pentru evaluarea proprietății subiect este abordarea prin piață, deoarece există comparabile, dovedite prin contracte de concesiune.

În evaluarea proprietății subiect în această lucrare se prezintă trei comparabile I,II,III, de contracte de concesiune.

Localizare comparabile.

Denumire comparabilă	Aria de piață	Zona	Adresa	Proprietar
----------------------	---------------	------	--------	------------

Comparabila-1	cartier Adjud	str. Ștefan cel Mare	Primăria
Comparabila-2	cartier Adjud	str. Ștefan cel Mare	Primăria
Comparabila-3	cartier Adjud	str. Ștefan cel Mare	Primăria

Premisa principală în acest tip de abordare este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților imobiliare comparabile.

S-a utilizat tehnica cantitativă " analiza pe perechi de date " deoarece există cifre de prețuri și suprafețe și se pot face calcule matematice.

Comparabila I.

Are deschidere 8 m.

La data evaluării erau următoarele date:

Preț concesionare = 3,57 lei/mp/an.

Suprafață = 305 mp

Comparabila II.

Are deschidere 6 m.

Preț concesionare = 4,44 lei/mp/an

Suprafață = 130 mp

Comparabila III.

Are deschidere 7 m.

Preț concesionare = 3,58 lei/mp/an

Suprafață = 18

Ajustare pentru deschidere.

Comparabilele-1 și -3 sunt mai bune față de proprietatea subiect.

pentru comparabila-1 următoarele calcule:

$\frac{6}{8} = -0,25\%$

$3,57 \times -0,25\% = -0,89$

pentru comparabila-3 următoarele calcule:

$\frac{6}{7} = -0,15\% =$

$3,58 \times -0,15 = -0,54$

Ajustare pentru data contract.

Comparabilele-1 și 3 sunt mai slabe și se ajustează cu +10%, respectiv +2%.

Pentru comparabila-1 următoarele calcule:

$2,68 \text{ lei} \times 10\% = +0,27 \text{ lei}$

Pentru comparabila-2 următoarele calcule:

$3,04 \text{ lei} \times 2\% = +0,06$

GRILA DATELOR DE PIAȚĂ

Elemente de Comparație	Proprietate subiect	Comparabilă 1	Comparabilă 2	Comparabilă 3
Valoare teren		27.200	14.425	16.750
Suprafață (mp)	406	305	130	187
Preț concesiune(lei/mp/an)		3,57	4,44	3,58
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Corectie(lei/an)		0%	0%	0%
Preț corectat – eur/mp		3,57	4,44	3,58
Localizare	Str.Stefan cel Mare	Str.Stefan cel Mare	Str.Stefan cel Mare	Str.Stefan cel Mare
Corectie – lei/an - Valoare corectie		0%	0%	0%
Preț corectat –eur/mp -		3,57	4,44	3,58
Destinația terenului	intravilan	intravilan	intravilan	Intravilan
Corectie – eur/mp -		0%	0%	0%
Preț corectat –eur/mp -		3,57	4,44	3,58
Deschidere(m)	5,96	8	6	7
Etalon-comp-2		6/8	0	6/7
Corectie – lei/mp - Valoarea corectiei		-0,25%	0	-0,15%
Preț corectat – lei/mp		2.68	4,44	3,04
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	Asphalt
Corectie – lei/mp - Valoare corectie		0%	0%	0%
Preț corectat– eur/mp		2.68	4,44	3,04
Data contract	Data evaluării	10.2013	09.2014	06.2014
Corectii(%)		+10%		+ 2%
Valoare corectie		+0,27	0	+0,06
Preț corectat(lei/mp)		2,95	4,44	301
Ajustare totală brută absoluta (lei)		+1,16	0	0,6
Număr corecții		2	0	2
Valoare proprietății subiect (rotunjita) lei		1,802 lei/an		

Comparabila-2 este cea mai adecvată = 4,44 LEI/MP/AN

Comparabila-2 este cea mai adecvată. Sunt 0 corecții, și 0 lei.

Valoare concesiune = 406 mp X 4,44 = **1.802 LEI/ANUAL**

Abordarea prin venit.

Abordarea prin venit constă din metode, tehnici și proceduri matematice pe care evaluatorul le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății imobiliare de a genera beneficii și să transforme aceste beneficii într-o indicație asupra valorii actualizate a acestora.

Această abordare se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective.

Capitalizarea directă este o metodă de randament în evaluare prin care se transformă câștigul estimat într-un an într-o estimare a valorii proprietății.

Transformarea se face într-o singură etapă, fie divizând venitul estimat printr-o rată adecvată de capitalizare, fie multiplicând venitul respectiv cu un factor corespunzător printr-o rată adecvată de capitalizare.

Capitalizarea directă se bazează pe venitul brut potențial, venitul brut efectiv, venitul

net și se aplică formula:

$V = VNE / RC$ unde:

V = valoare proprietate imobiliară

VNE = Venit net din capitalizare

RC = Rata de capitalizare

Rata de capitalizare este o rată a venitului pentru întreaga proprietate ce reflectă relația dintre venitul net așteptat de exploatare pe un an și prețul întregii proprietăți.

În prima fază s-a determinat valoarea de piață potențială a proprietății imobiliare, ținându-se cont de studiile de specialitate prezentate în rapoartele de analiză de piață, de către companiile multinaționale de evaluare precum: CBRE, Cushman&Wakefield SRL, Darian-SA.

S-a stabilit o rată de capitalizare medie de 4%, specifică proprietății analizate, dat fiind că perioada de concesiune este de 25 ani, după următorul calcul:

$1 / 25 = 0,04 = 4\%$. Pornind de la rezultatul obținut la evaluarea prin piață se calculează redevența lunară: $1802 / 12 / 406 \text{ mp} = 0,369 \text{ lei}$.

			VBE = VBP - Grad de neocupare(%)	
			CH = VBE * %	
			VNE = VBE - CH	
			CH = VBE * %	
			VNE = VBE - CH	
Indicator	suprafata	redeventa/	nr.luni	valoare
	mp	lei/mp/luna		
VBP	406	0,37	12,00	1802
Grad neocupare	1802	X	0.0	0
VBE	1802	-	0	1802
Chelt. impozit	1802	X	0.	0
	1802	-	0	1802
Asigurare	1802	X	0.00	0
	1802	-	0	1802
VNE				1802
Rata capital				4%
Valoare teren	1802	/	0.04	45.050 LEI

unde:

VBP = Venit brut posibil

Pierderi = neplata sau plata cu intirziere

VBE Venit brut efectiv

CH = chelt.pt.intretinere,impozite,asigurări.

VNE = Venit net din exploatare

3.5. Rezultatele evaluării ,concilierea rezultatelor.

Analiza rezultatelor.

După abordările în evaluare utilizate rezultă următoarea situație:

Metoda de evaluare utilizată	Valoare
Abordarea prin piață	Concesiune anuală = 1802 LEI
Abordarea prin venit	Preț teren = 45.050 LEI.

Concluzii. Având în vedere că abordarea prin piață este cea mai adecvată întrucât stabilește Prețul concesiunii, iar abordarea prin venit stabilește prețul terenului, prețul concesiunii este de **1.802 lei/an.**

Evaluator,
Lazăr Anton
Nr. legitimație: 13612

