

HOTĂRÂREA nr.15

din 20.02.2020

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică, cu ofertă în plic sigilat, a terenului situat în str.Nicolae Bălcescu, F.N., zona Camping, orașul Slănic Moldova, cu suprafața totală de 120.000 mp, aparținând domeniului privat al Comunei Oituz, județul Bacău

Consiliul local al comunei Oituz, județul Bacău, întrunit în ședință ordinară;

Văzând referatul de aprobare al primarului comunei Oituz, înregistrat cu nr.2769 din 11.02.2020 precum și raportul de specialitate al dlui Biscă Ionuț, consilier achiziții publice din cadrul Compartimentului Investiții, achiziții publice, monitorizare lucrări publice, înregistrat cu nr. 2770 din 11.02.2020;

Ținând cont de rapoartele de avizare ale Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local Oituz, înregistrate cu nr.3304 din 18.02.2020 și nr.3474 din 19.02.2020;

Având în vedere:

- H.C.L. Oituz nr.79 din 30.07.2015 privind aprobarea de principiu a concesiunii unui teren situat pe raza Orașului Slănic Moldova, punctul "Tabla Slănic", județul Bacău, proprietate privată a comunei Oituz, adoptată în urma cererii domnului Bîrlă Alexandru Bogdan, înregistrată cu nr.5221 din 18.05.2015, prin care solicită concesiunea a 3 ha teren pentru construirea unui parc de distracții tip aventură;

- H.C.L. Oituz nr.21 din 18.02.2016 privind aprobarea de principiu a concesiunii unui teren situat pe raza Orașului Slănic Moldova, punctul "Tabla Slănic", județul Bacău, proprietate privată a comunei Oituz, adoptată în urma cererii domnului Dumbravă Mihai, înregistrată cu nr.581 din 15.01.2016, prin care solicită concesiunea a 9 ha teren pentru construirea unei zone de turism și agrement numită "Stână turistică";

- H.C.L. Slănic Moldova nr.98 din 12.07.2019 privind aprobarea documentației P.U.Z. în scopul realizării obiectivului investițional "CONCESIONARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI PARC DE DISTRAȚII TIP AVENTURA PARC ȘI STÂNĂ TURISTICĂ", situat în strada Nicolae Bălcescu, F.N., zona Camping, Slănic Moldova, jud. Bacău;

- H.C.L. Oituz nr.65 din 07.08.2019 privind stabilirea modalității de calcul și de plată a redevenței contractelor de concesiune a imobilelor aflate în domeniul public sau privat al Comunei Oituz;

- Rapoartele de evaluare nr.87/29.11.2019 și nr.88/29.11.2019, elaborate de S.C. Evaluari Imobiliare Solution S.R.L., evaluatori ANEVAR Berian Corina Ioana și Postole Neculai;

În baza prevederilor art. 302-330 și 362 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art.13 alin. (1) și alin.(3) din Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art.129 alin.(2), lit.c), coroborat cu alin.6 lit.b), art.139 alin.(1), art.196 alin.(1), lit.a) și art.197 alin.(1) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, adoptă următoarea

HOTĂRÂRE:

Art.1 – Se aprobă concesiunea terenului în suprafață totală de 120.000 mp, situat în str. Nicolae Bălcescu, F.N., zona Camping, orașul Slănic Moldova, județul Bacău, aparținând domeniului privat al Comunei Oituz, județul Bacău alcătuită din două loturi: Lot 1 - suprafața de 30.000 mp, cu NC 62011 și Lot 2 - suprafața de 90.000 mp, cu NC 62058.

Art.2 – Se aprobă studiul de oportunitate, conform *anexei nr.1* la prezenta hotărâre.

Art.3 - Se aprobă caietul de sarcini, conform *anexei nr.2* la prezenta hotărâre.

Art.4 - Concesionarea terenului cu suprafața totală de 120.000 mp se face prin licitație publică, în baza documentației de atribuire, ce constituie *anexa nr.3* la prezenta hotărâre.

Art.5 – Redevența anuală (prețul minim de începere a licitației) este de **8.748 lei/an** (729 lei/lună) pentru Lotul 1 și **19.608 lei/an** (1.634 lei/lună) pentru Lotul 2.

Redevența a fost stabilită prin Rapoartele de evaluare nr.87/29.11.2019 și nr.88/29.11.2019, elaborate de S.C. Evaluari Imobiliare Solution S.R.L., evaluatori ANEVAR Berian Corina Ioana și Postole Neculai, reprezentând *anexele nr.4 și 5* la prezenta hotărâre.

Art.6 – Lotul 1 cu suprafața de 30.000 mp se concesionează în scopul realizării obiectivului “Construire parc de distracții tip Aventura Parc, iar Lotul 2 cu suprafața de 90.000 mp pentru realizarea obiectivului ”Stână turistică”.

Art.7 – Durata concesiunii este de 25 ani, cu posibilitatea prelungirii prin încheierea unui act adițional, însoțit de către ambele părți. Durata însumată a contractului de concesiune nu poate depăși 49 de ani.

Art.8 – a) Comisia de evaluare a ofertelor se constituie în următoarea componență:

- 1) Viceprimarul comunei Oituz – președintele comisiei
- 2) Bîscă Ionuț – consilier achiziții publice – secretarul comisiei
- 3) Amagde Diana – consilier juridic
- 4) Naiman Mariana – inspector superior
- 5) Șomîtcă Emilia – consilier superior

b) Se nominalizează ca membrii de rezervă pentru comisia numită la alin.1, în ordinea prevăzută mai jos, următorii:

- 1) Pricaz Cristina – consilier principal
- 2) Covaciu Elena – consilier superior
- 3) Lungu Lucian – referent superior

Art.9 - Taxa pentru obținerea documentației de atribuire este de 100 lei.

Fiecare ofertant va achita o garanție de participare la licitație de 1000 lei pentru Lotul 1 și 2000 lei pentru Lotul 2.

Art.10 - Prezenta hotărâre va fi înaintată Instituției Prefectului-Județul Bacău în vederea verificării legalității, primarului comunei Oituz, Compartimentului Investiții, achiziții publice, monitorizare lucrări publice, din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Oituz, persoanelor nominalizate și va fi adusă la cunoștință publică, conform legii.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
UNGUREANU VASILE**



Contrasemnează
Secretarul general al comunei
Lefter Larisa -Adela

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 14 voturi ”pentru ” de către cei 14 consilieri prezenți, din totalul de 15 consilieri în funcție.

STUDIU DE OPORTUNITATE

Pentru concesionarea prin licitație publică, cu oferta în plic sigilat, a terenului situat în str. Nicolae Balcescu, F.Nr. zona Camping, orașul Slanic Moldova, aparținând domeniului privat al Comunei Oituz, județul Bacău

CUPRINS

- 1.OBIECTUL CONCESIUNII**
- 2.MOTIVATIA CONCESIUNII: motive legislative, economice, sociale, de mediu**
- 3.DURATA CONCESIUNII**
- 4.ELEMENTE DE PREȚ**
- 5.PROCEDURA DE ACORDARE A CONCESIUNII**

1. OBIECTUL CONCESIUNII

Comuna Oituz detine in intravilanul orasului Slanic Moldova un teren aflat in domeniul privat al comunei, propus spre concesiune prin licitatie publica cu oferte in plic sigilat, cu suprafata totala de 120.000 mp , alcatuita din doua loturi:

Lot 1 - suprafata de 30.000 mp cu NC 62011;

Lot 2 -suprafata de 90.000 mp cu NC 62058.

Categoria de folosinta actuala a terenului este de “pasune si padure” iar concesiunea se face in scopul realizarii obiectivului “**Construire parc de distractii tip Aventura Parc si Stana turistica**” .

Prin concesiunea acestui teren se doreste dezvoltarea activitatilor economice si de turism in zona Slanic Moldova.Turismul reprezinta un domeniu de activitate care nu este valorificat la capacitate maxima in zona. Realizarea unui asemenea complex poate atrage mai multi turisti care vor beneficia de conditii corespunzatoare de cazare, odihna si recreere.

1.1 Descrierea si identificarea imobilului:

Lot 1 - suprafata:30.000 mp - Construire parc de distractii tip Aventura Parc ;

- Carte funciara a orasului Slanic Moldova nr.62011;
- categoric de folosinta : 28.400 mp padure si 1600 mp pasune;
- intravilan oras Slanic Moldova conform PUZ aprobat prin HCL Slanic Moldova nr. 98/2017;
- adresa: str.Nicolae Balcescu , F.Nr. zona Camping
- Vecinatati:La Nord: teren cu NC 62058;
La Sud: pasune;
La Est:pasune;
La Vest: teren cu NC 1329

• **caracteristici teren:**

- terenul nu se afla in zona inundabila;
- utilitati; energie electrica;
- terenul este liber de constructii;
- amplasamentul este partial inclinat, pe versantul sudic la muntilor Nemira, la o altitudine de cca 530m, intr-o vale inconjurata de paduri de fagi si brazii;

Lot 2 - suprafata:90.000 mp - amenajare Stana turistica;

- Carte funciara a orasului Slanic Moldova nr.62058;
- categoric de folosinta : 40292 mp pasune si 49.709 mp padure;
- intravilan oras Slanic Moldova conform PUZ aprobat prin HCL Slanic Moldova nr. 98/2017;
- adresa: str.Nicolae Balcescu , F.Nr. zona Camping
- Vecinatati:La Nord: pasune;
La Sud: teren cu NC 62058;
La Est:padure si pasune;
La Vest: raul Slanic

• **caracteristici teren:**

- terenul nu se afla in zona inundabila;
- utilitati; energie electrica;
- terenul este liber de constructii;
- amplasamentul este partial inclinat, pe versantul sudic la muntilor Nemira, la o altitudine de cca 530m, intr-o vale inconjurata de paduri de fagi si brazii;

2. MOTIVATIA CONCESIUNII: motive legislative, economice, sociale, de mediu

2.1 Cadrul legislativ:

• Prevederile art. 302-331 si 362, din O.U.G. Nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, conform carora concesionarea se va atribui prin licitatie publica, a terenului in suprafata totala de 120.000 mp(30.000 mp + 90.000 mp),apartinand domeniului privat al U.A.T.Comuna Oituz, judetul Bacau, in scopul realizarii obiectivului: **Construire parc de distractii tip Aventura Parc si Stana turistica”** ;

- Prevederile art. 866, art. 871 — 873 din Legea Nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificarile ulterioare,
- Prevederile Legii Nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare;

2.2 Motivatia economica:

Redeventa obtinuta prin concesionare se constituie venit la bugetul local este stabilit avand in vedere urmatoarele criterii:

- a) proportionalitatea redeventei cu beneficiile obtinute din exploatarea bunului de care concesionar;
 - b) valoarea de piata a bunului care face obiectul concesiei;
 - c) corelarea redeventei cu durata concesiei.
- d) raportul de evaluare a proprietatii imobiliare cu suprafata de 30.000 mp(lot 1), inregistrat cu Nr. 87 din 29.11.2019, intocmit de care SC Evaluari Imobiliare Solution SRL, evaluatori autorizati Berian Corina-Ioana si Postole Neculai;
- e) raportul de evaluare a proprietatii imobiliare cu suprafata de 90.000 mp(lot 2), inregistrat cu Nr. 88 din 29.11.2019, intocmit de care SC Evaluari Imobiliare Solution SRL, evaluatori autorizati Berian Corina-Ioana si Postole Neculai;

Plata impozitului pe teren se constituie venit la bugetul local.

Concesionarea trece intreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, in sarcina concesionarului.

Administrarea eficienta a patrimoniului UA.T comuna Oituz, va duce la atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

2.3. Motivatia privind mediul:

Zona ce face obiectul concesiei nu este afectata de poluare, in zona neexistand surse-agenti economici poluatori.

Chiar daca functiunea propusa nu prezinta aspecte deosebite din punct de vedere al protectiei mediului, concesionarul va avea obligatia, prin contractul de concesiune, sa respecte toata legislatia in vigoare pe probleme de mediu.

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

- luarea tuturor masurilor necesare pentru diminuarea si evitarea poluarii solului si a apei subterane, cu efecte asupra sanatatii populatiei;
- gestionarea responsabil si utilizarea durabila a resurselor;
- gestionarea eficienta a deseurilor si mentinerea cu strictete a conditiilor de igiena cerute de reglementarile legale in vigoare.

3. DURATA CONCESIUNII:

Durata concesiei este de 25 de ani, incepand de la data predarii amplasamentului/amplasamentelor ce face obiectul concesiei, pe baza de proces verbal de

predare primire încheiat între concedent și concesionar, ulterior semnării contractului /contractelor de concesiune.

Contractul de concesiune poate fi prelungit prin încheierea unui act adițional, însoțit de către ambele părți. Durata însumată a contractului de concesiune nu poate depăși 49 de ani.

Intenția de a prelungi contractul inițial prin act adițional, trebuie notificată în scris de către concesionar, concedentului cu 6 luni înainte de expirarea contractului și însoțită de acesta cu minim 3 luni înainte de expirarea duratei inițiale a contractului de concesiune.

4. ELEMENTE DE PREȚ

Pretul de pornire la licitație pentru suprafața de 30.000 mp (lot 1) este stabilit în baza Raportului de evaluare nr.87 din 29.11.2019 întocmit de care SC Evaluari Imobiliare Solution SRL, evaluatori autorizați Berian Corina-Ioana și Postole Neculai și este de 1836 euro/an (153 euro/lună), reprezentând **8.748 lei/an** (729 lei/lună)

Pretul de pornire la licitație pentru suprafața de 90.000 mp (lot 2) este stabilit în baza Raportului de evaluare nr.88 din 29.11.2019 întocmit de care SC Evaluari Imobiliare Solution SRL, evaluatori autorizați Berian Corina-Ioana și Postole Neculai și este de 4104 euro/an (342 euro/lună), reprezentând **19.608 lei/an** (1.634 lei/lună)

Contractul de concesiune va fi încheiat la valoarea adjudecată în urma licitației publice.

Plata redevenței se face în numerar sau prin ordin de plată, în 2 rate egale, prima până la data de 31 martie și a doua până la data de 30 septembrie și se datorează din momentul încheierii contractului de concesiune pe toată perioada concesiunii.

Redeventa adjudecată în urma licitației se va indexa anual cu indicele de inflație prognozat pentru servicii, comunicat de Institutul Național de Statistică și aprobat prin Hotărâre a Consiliului local Oituz.

Pentru anul fiscal 2020, redevența se va achita în maxim 30 de zile de la data semnării prezentului contract, proporțional cu perioada rămasă până la sfârșitul anului.

Neplata redevenței în termenul prevăzut dă dreptul concedentului să pretindă penalități în cuantum de 0,1 % din valoarea acesteia pe zi de întârziere.

Concesionarul este obligat să plătească redevența în cuantumul stabilit în urma ofertei sale declarate adjudecatoare și la termenele stabilite prin contract.

Concesionarul are obligația să plătească impozitele și taxele datorate bugetului de stat și local prevăzute de legislația în vigoare.

Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând 10% din suma obligației de plată către concedent, stabilită în urma licitației și datorată pentru primul an de exploatare.

Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.

Concesionar va suporta cheltuielile privind publicitatea imobiliară a concesiunii.

5.PROCEDURA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Concedentul va atribui contractul de concesiune prin aplicarea procedurii licitatiei publice cu oferta in plic sigilat, organizata cu respectarea prevederilor legale.

Pot participa la licitatie persoane juridice române sau straine care indeplinesc conditiile impuse prin Documentatia de atribuire pentru ofertanti.

Documentatia de atribuire continue:Caietul de sarcini, Instructiuni pentru ofertanti, Formulare, Criterii de atribuire, Contract cadru de concesiune.

Criteriile de atribuire a contractului de concesiune sunt :

- a) Cel mai mare nivel al redeventei
- b) Capacitatea economico-financiară a ofertanților
 - b.1) Valoare investiție
 - b.2) Termen de finalizare investiție
 - b.3) Număr de locuri de muncă nou create.

Ponderea fiecarui criteriu se stabileste prin Documentatia de atribuire si trebuie sa fie proportionala cu importanta acestuia apreciata din punct de vedere al asigurarii unei exploatare rationale si eficiente economic a bunului concesiionat.

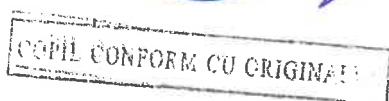
Întocmit,
Consilier achiziții publice
Bîscă Ionuț



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
UNGUREANU VASILE



Contrasemnează,
Secretarul general al comunei,
Lefter Larisa -Adela



CAIET DE SARCINI

Pentru concesionarea prin licitație publică, cu ofertă în plic sigilat, a terenului situat în str.Nicolae Bălcescu, F.N., zona Camping, orașul Slănic Moldova, cu suprafața totală de 120.000 mp, aparținând domeniului privat al Comunei Oituz, județul Bacău

1. OBIECTUL CONCESIUNII

Comuna Oituz detine în intravilanul orașului Slănic Moldova un teren aflat în domeniul privat al comunei, propus spre concesionare prin licitație publică cu oferte în plic sigilat, cu suprafața totală de 120.000 mp, alcatuită din două loturi:

Lot 1 - suprafața de 30.000 mp cu NC 62011;

Lot 2 - suprafața de 90.000 mp cu NC 62058.

Categoria de folosință actuală a terenului este de "pășune și pădure" iar concesionarea se face în scopul realizării obiectivului "Construire parc de distracții tip Aventura Parc și Stână turistică". Prin concesionarea acestui teren se dorește dezvoltarea activităților economice și de turism în zona Slănic Moldova și pentru aducerea de noi venituri la bugetul local al comunei Oituz. Turismul reprezintă un domeniu de activitate care nu este valorificat la capacitate maximă în zona. Realizarea unui asemenea complex contribuie la diversificarea locurilor de agrement din stațiune, și va atrage mai mulți turiști care vor beneficia de condiții corespunzătoare de cazare, odihnă și recreere.

Având în vedere suprafața mare de teren ce este supusă concesionării precum și faptul că activitățile ce se vor desfășura pe acest teren, chiar dacă sunt compatibile, se pot desfășura și independent una de cealaltă, concedentul a stabilit împărțirea în două loturi a terenului cu suprafața totală de 120.000 mp.

La procedura de licitație poate participa un singur ofertant pentru un lot sau pentru ambele loturi, ori pot participa ofertanți individual pe fiecare lot în parte.

1.1 Descrierea și identificarea imobilului

Lot 1 - suprafața: 30.000 mp pentru construire "Parc de distracții tip Aventura Parc";

- Carte funciară a orașului Slănic Moldova nr.62011;
- categoria de folosință: 28.400 mp pădure și 1.600 mp pășune;
- intravilan oraș Slănic Moldova conform PUZ aprobat prin HCL Slănic Moldova nr. 98/12.07.2019;
- adresa: str.Nicolae Bălcescu, F.Nr., zona Camping
- Vecinatati: La Nord: teren cu NC 62058;
La Sud: pășune;
La Est: pășune;
La Vest: teren cu NC 1329

• caracteristici teren:

- terenul nu se află în zona inundabilă;
- utilități; energie electrică;
- terenul este liber de construcții;
- amplasamentul este parțial înclinat, pe versantul sudic la munții Nemira, la o altitudine de cca 530m, într-o vale înconjurată de păduri de fagi și brazi.

Lot 2 - suprafața: 90.000 mp – amenajare Stână turistică;

- Carte funciară a orașului Slănic Moldova nr.62058;
- categorie de folosință: 40.292 mp pășune și 49.708 mp pădure;

- intravilan oras Slanic Moldova conform PUZ aprobat prin HCL Slanic Moldocva nr. 98/12.07.2019;
- adresa: str.Nicolae Balcescu , F.Nr. zona Camping
- Vecinatati:La Nord: pasune;
La Sud: teren cu NC 62058;
La Est: padure si pasune;
La Vest: raul Slanic

• **caracteristici teren:**

- terenul nu se afla in zona inundabila;
- utilitati; energie electrica:
- terenul este liber de constructii;
- amplasamentul este partial inclinat, pe versantul sudic la muntii Nemira, la o altitudine de cca 530 m, intr-o vale inconjurata de paduri de fagi si brazi.

Concesionarul va exploata bunul concesionat pe riscul si raspunderea sa, in schimbul redeventei rezultate in urma licitatiei deschise, intreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat fiind in sarcina concesionarului.

Realizarea obiectivului se va face in conformitate cu prevederile documentatiilor de urbanism, pe seama concesionarului.

1.2. Destinația terenurilor ce fac obiectul concesiunii

Terenul cu suprafața de 30.000 mp – Lot 1 este destinat pentru realizarea obiectivului ”Parc de distractii tip Aventura Parc”.

Terenul cu suprafața de 90.000 mo –Lot 2 este destinat pentru realizarea obiectivului ”Stână turistică”.

2. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA CONCESIUNII OBIECTIVELE CONCESIUNII

2.1. Obiective economice

In perioada actuala, turismul a devenit o activitate de mare importanta sociala si economica, atat pe plan national cat si pe plan international, necesitatea cunoasterii potentialului turistic si valorificarii lui rationale se impune din ce in ce mai mult. Determinarea potentialului turistic a preocupat multi specialisti, rezultatele fiind de un real ajutor actiunilor de sistematizare turistica a teritoriului, de amenajari si dotari corespunzatoare valorii potentialului respectiv.

Terenul ce face obiectul concesiunii cu suprafata totala de 120.000 mp(30.000 mp+90.000mp), are o componenta naturala deosebita, cu peisaje frumoase, configuratia terenului propice pentru dezvoltarea activitatilor economice ce se vor desfasura pe acest teren, conditii climatice favorabile.

Prin solutiile ce vor fi adoptate se va urmari armonizarea elementelor naturale cu zonele functionale intr-o compozitie urbanistica unitara.

Scopul concesiunii este sistematizarea zonei si crearea de solutii optime care sa satisfaca optiunile factorilor locali de decizie si implicit a viitorului concesionar, precum si imbunatatirea aspectului arhitectural -urbanistic al zonei , urmarindu-se respectarea urmatoarelor:

- incadrarea in Planul Urbanistic General/zona functionale;
- circulatia si echiparea edilitara.

2.2. Obiective financiare

Redeventa obtinuta prin concesionare se constituie venit la bugetul local al Comunei Oituz și este stabilita avand in vedere următoarele criterii:

- a) proportionalitatea redeventei cu beneficiile obtinute din exploatarea bunului de către concesionar;
- b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- c) corelarea redeventei cu durata concesiunii.

Administrarea eficientă a patrimoniului U.A.T. comuna Oituz, va duce la atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al comunei.

2.3. Obiective sociale

Concesionarea acestei suprafețe de teren și dezvoltarea a noi activități economice în zona va conduce la crearea de noi locuri de muncă pentru populația orașului Slanic Moldova și a localităților din vecinătate.

2.4. Obiective privind mediul

Zona ce face obiectul concesiunii nu este afectată de poluare, în zonă neexistând surse-agenți economici poluatori.

Chiar dacă funcțiunea propusă nu prezintă aspecte deosebite din punct de vedere al protecției mediului, concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

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

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- gestionarea responsabil și utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

3. DURATA CONCESIUNII

3.1. Durata concesiunii terenului cu suprafața totală de 120.000 mp (30.000 mp + 90.000 mp) situat în str. Nicolae Balcescu, F.N., zona Camping, orașul Slanic Moldova este **de 25 ani**, începând de la data predării amplasamentului/amplasamentelor ce face/fac obiectul concesiunii, pe baza de proces verbal de predare primire încheiat între concedent și concesionar, ulterior semnării contractului /contractelor de concesiune.

3.2 Durata concesiunii poate fi prelungită, de comun acord, prin încheierea unui act adițional. Durata însumată a contractului de concesiune nu poate depăși 49 de ani. Intenția de a prelungi contractul inițial prin act adițional, trebuie notificată în scris de către concesionar, concedentului cu 6 luni și însoțită de acesta cu minim 3 luni înainte de expirarea duratei inițiale a contractului de concesiune.

4. ELEMENTE DE PREȚ

Prețul de pornire la licitație pentru suprafața de 30.000 mp (lot 1) este stabilit în baza Raportului de evaluare nr.87 din 27.09.2019 întocmit de către S.C. Evaluări Imobiliare Solution SRL, evaluatori autorizați Berian Corina-Ioana și Postole Neculai și este de 153 euro/lună, **echivalent a 729 lei/lună**, respectiv 1.836 euro/an, echivalent a **8.748 lei/an**.

Prețul de pornire la licitație pentru suprafața de 90.000 mp (lot 2) este stabilit în baza Raportului de evaluare nr.88 din 27.09.2019 întocmit de către SC Evaluări Imobiliare Solution SRL, evaluatori autorizați Berian Corina-Ioana și Postole Neculai și este de 342 euro/lună, **echivalent a 1.634 lei/lună**, respectiv 4.104 euro/an, echivalent a **19.608 lei/an**.

Contractul/contractele de concesiune va/vor fi încheiat/incheiate la valoarea adjudecată în urma licitației/licitațiilor publice. Redevența adjudecată în urma licitației se va indexa anual cu indicele de inflație prognozat pentru servicii, comunicat de Institutul Național de Statistică și aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local Oituz. Pentru anul fiscal 2020 redevența este indexată.

Plata redevenței se face în numerar sau prin ordin de plată, în 2 rate egale, prima până la data de 31 martie și a doua până la data de 30 septembrie și se datorează din momentul încheierii contractului de concesiune pe toată perioada concesiunii.

Neplata redevenței în termenul prevăzut dă dreptul concedentului să pretindă penalități în cuantum de 0,1 % din valoarea acesteia pe zi de întârziere.

Concesionarul este obligat să plătească redevența în cuantumul stabilit în urma ofertei sale declarate adjudecătoare și la termenele stabilite prin contract.

Concesionarul are obligația să plătească impozitele și taxele datorate bugetului de stat și local prevăzute de legislația în vigoare.

Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând 10% din suma obligației de plată către concedent, stabilită în urma licitației și datorată pentru primul an de exploatare.

Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.

Concesionarul va suporta cheltuielile privind publicitatea imobiliară a concesiunii.

5. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR ÎN DERULAREA CONCESIUNII

5.1. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii sunt:

a. bunuri de retur – sunt bunurile ce revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur, bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini.

b. bunuri proprii – sunt bunurile care la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

6. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI ȘI DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA ACESTEIA ÎN CADRUL CONCESIUNII

6.1. Pentru a stabili cu exactitate condițiile în care se vor realiza investițiile pe terenul ce urmează a fi concesionat, UAT Comuna Oituz a derulat următoarele proceduri:

- a obținut certificatele de urbanism nr.267/14.07.2016 și nr.387/20.10.2016 emise de către Consiliul Județean Bacău, documente în baza cărora s-a stabilit necesitatea întocmirii Planului Urbanistic Zonal (PUZ) pentru amplasamentul cu suprafața totală de 120.000 mp;
- a obținut Hotărârea Consiliului Local Slanic Moldova nr.50 din 29.03.2019 pentru avizarea în scopul realizării obiectivului investițional “Concesionare teren în vederea construirii unui parc de distracții tip Aventura Parc și stana turistică”;
- a obținut aprobarea documentației PUZ în scopul realizării obiectivului investițional “Concesionare teren în vederea construirii unui parc de distracții tip Aventura Parc și stana turistică” prin Hotărârea Consiliului Local Slanic Moldova nr.98 din 12.07.2019;
- a obținut Certificatul de urbanism nr.51 din 11.11.2019 emis de Primăria orașului Slanic Moldova în scopul concesionării terenului cu suprafața de 30.000 mp pentru “Construire parc de distracții tip Aventura Parc”, conform cărui sunt stabilite regimurile juridice, economice și tehnice ale terenului;
- a obținut Certificatul de urbanism nr.52 din 11.11.2019 emis de Primăria orașului Slanic Moldova în scopul concesionării terenului cu suprafața de 90.000 mp pentru realizarea obiectivului “Stana turistică”, conform cărui sunt stabilite regimurile juridice, economice și tehnice ale terenului.

Concesionarul, pentru realizarea investițiilor pe cele două loturi de teren va avea în vedere respectarea condițiilor impuse prin documentele mai sus enumerate.

6.2. Investițiile și lucrările se vor executa numai după obținerea autorizației /autorizațiilor de construire în condițiile Legii nr.50/1991, modificată și completată și se vor efectua toate lucrările care să ofere loturilor de teren destinațiile economice pentru care s-au concesionat.

6.3. Avizele și acordurile necesare realizării investiției se vor obține de către concesionar, după semnarea contractului de concesiune.

6.4. Termenul de obținere a autorizației de construire și începere a lucrărilor de construcție este de cel mult un an de la data semnării contractului de concesiune și a procesului verbal de predare-primire a imobilului între concedent și concesionar, conform prevederilor art.36, alin 1 din Legea 50/1991, cu modificările și completările ulterioare.

În caz contrar, concesiunea își pierde valabilitatea, contractul de concesiune devenind nul.

6.5. Durata maximă de realizare a investițiilor propuse în cadrul concesiunii este de __ luni. În cadrul ofertei, participanții la licitație vor prezenta graficul de execuție a investiției pe obiecte, etape și punere în funcțiune. Acest grafic poate fi definitivat de către concesionar, la semnarea contractului de concesiune, în funcție de prioritățile stabilite de concedent și va face parte integrantă din contractul de concesiune.

6.6. Concesionarul va realiza pe terenul/terenurile concesionat/concesionate o investiție, astfel:

- pentru lotul 1 cu suprafața de 30.000 mp valoarea investiției va fi de minim _____ lei;
- pentru lotul 2 cu suprafața de 90.000 mp valoarea investiției va fi de minim _____ lei;

7. CUANTUMUL GARANȚIILOR CE URMEAZA A FI DEPUSE CATRE CONCESIONAR

7.1. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând 10% din suma obligației de plată către concedent, stabilită în urma licitației și datorată pentru primul an de exploatare.

7.2. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

7.3. Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.

8. INCHEIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE SI CONTINUTUL ACESTUIA

8.1. Contractul de concesiune se încheie în forma scrisă, sub sancțiunea nulității după 20 de zile de la data comunicării rezultatului procedurii ofertantului câștigător al licitației.

8.2. Refuzul ofertantului declarat castigator de a încheia contractul de concesiune poate atrage după sine plata daunelor-interese.

Daunele-interese se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se afla sediul concedentului, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

8.3. 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, concedentul are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

8.4. În cazul în care, nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de licitație se anulează.

8.5. Contractul de concesiune va conține partea reglementară, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauzele convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini.

8.6. Raporturile contractuale dintre concedent și concesionar se bazează pe principiul echilibrului financiar al concesiunii între drepturile care îi sunt acordate concesionarului și obligațiile care îi sunt impuse.

8.7. Contractul de concesiune va cuprinde și clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar.

8.8. În contractul de concesiune vor fi precizate în mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii.

8.9. Contractul de concesiune va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

8.10. În cazul în care concesionarul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română și dacă părțile consideră necesar, contractul de concesiune se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română și două într-o altă limbă aleasă de acestea.

8.11. În situația prevăzută la alin. 8.10 fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română și un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.

8.12. În caz de litigiu, exemplarele în limba română ale contractului prevalează.

9. DREPTURILE SI OBLIGATIILE CONCESIONARULUI

9.1. În temeiul contractului de concesiune concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, Bunul ce face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

9.2. Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune.

9.3. Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

9.4. Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

- a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
- b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

9.5. Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor concesionate.

9.6. În temeiul contractului de concesiune, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor care fac obiectul concesiunii.

9.7. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând 10% din suma obligației de plată către concedent, stabilită în urma licitației și datorată pentru primul an de exploatare.

9.8. Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune.

9.9. La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat precum și investițiile realizate în urma concesiunii.

9.10. În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât prin atingerea termenului, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

9.11. În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

9.12. Pe toată durata contractului, concesionarul nu are dreptul să subconcesioneze, să concesioneze, să cesioneze sau să înstrăineze sub nicio formă către terți bunul ce face obiectul concesiunii fără acordul prealabil al concedentului.

9.13. Concesionarul poate închiria investițiile realizate pe terenul concesionat, putând pretinde chiriasului doar plata chiriei stabilită de comun acord, fără a pretinde chiriasului plata redevenței.

9.14. Concesionarul are obligatia ca in termen de cel mult un an de la data semnarii contractului de concesiune si a procesului verbal de predare-primire a terenului, sa obtina autorizatia de construire pentru executarea lucrarilor de reparatii si constructii si sa inceapa executarea lucrarilor.

9.15. Concesionarul va respecta termenul de finalizare a lucrarilor de constructie, cel mentionat in graficul de executie a investitiei pe obiecte, etape si punere in functiune si cel mentionat in autorizatia de construire.

9.16. Concesionarul va obtine toate avizele si acordurile necesare exploatarii bunului concesionat.

9.17. Concesionarul va folosi bunul concesionat doar pentru activitatile mentionate in prezentul caiet de sarcini.

Schimbarea si/sau completarea destinatiei bunului concesionat se face doar cu aprobarea concedentului.

9.18. Concesionarul are obligatia a in termen de 60 zile de la incheierea contractului de concesiune, sa inscrie concesiunea, pe cheltuiala sa in documentele de publicitate imobiliara si sa transmita concedentului o copie a Cărții Funciare actualizata, cu concesiunea intabulata.

10. Drepturile și obligațiile concedentului

10.1. Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.

10.2. Verificarea se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului transmisă cu cel puțin 3 zile înainte.

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

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

10.5. Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege.

10.6. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

10.7. Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune.

10.8. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

10.9. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

11. Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată

(1) Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute în contract;

b) prin acordul părților;

c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;

d) în cazul nerespectării oricărei obligații contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

f) 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.

(2) În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

(3) În situația prevăzută la alin.(1), lit. c), concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privată și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

(4) În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.

(6) Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la alin.(5).

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

a. bunuri de retur – sunt bunurile ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur, bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini.

b. bunuri proprii – sunt bunurile care la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

12. PROCEDURA

12.1. **Procedura selectată:** Licitatie deschisa cu oferte in plic sigilat.

12.2 **Cadrul legislativ de referinta:**

• Prevederile art. 302-331 și 362, din O.U.G. Nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, conform carora concesionarea se va atribui prin licitatie publica, a terenului in suprafata totala de 120.000 mp(30.000 mp + 90.000 mp),apartinand domeniului privat al U.A.T.Comuna Oituz, judetul Bacau, in scopul realizarii obiectivului: **Construire parc de distractii tip Aventura Parc si Stana turistica** ;

• Prevederile art. 866, art. 871 — 873 din Legea Nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificarile ulterioare,

• Prevederile Legii Nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificarile și completările ulterioare;

• **Legea nr.50/1991**, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

• **Ordinul nr.839/2009**, cu modificările și completările ulterioare, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991

• **Legea nr. 554/2004** privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

12.3. **Condiții generale de participare**

La procedura pot participa persoane române ori străine, care îndeplinesc condițiile de înscriere și calificare solicitate prin documentația de atribuire.

13. LITIGII


13.1.Soluționarea litigiilor aparute în legătura cu atribuirea, încheierea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările ulterioare.

13.2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în raza căruia se află sediul concedentului.

13.3. Impotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția contencios-administrativ a curții de apel, conform prevederilor legale.

13.4. Contestatia care se refera la acte ale autoritatii contractante care sunt emise sau au loc inainte de deschiderea ofertelor poate fi inaintata nu mai tarziu de o zi lucratoare inainte de data stabilita pentru depunerea ofertelor, cu conditia transmiterii acestora si prin fax ori prin mijloace electronice.

**Întocmit,
Consilier achiziții publice
Biscă Ionuț**



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
UNGUREANU VASILE**



**Contrasemnează
Secretarul general al comunei,
Lefter Larisa Adela**



COPIL CONFORM CU ORIGINEA

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

în vederea concesiunii prin licitație publică, cu ofertă în plic sigilat, a terenului situat în str. Nicolae Bălcescu, F.Nr., zona Camping, orașul Slănic Moldova, cu suprafața totală de 120.000 mp, aparținând domeniului privat al Comunei Oituz, județul Bacău

CUPRINDE:

<i>SECȚIUNEA I:</i>	<i>INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI SI CRITERII DE ATRIBUIRE</i>
<i>SECȚIUNEA II:</i>	<i>FORMULARE</i>
<i>SECȚIUNEA III:</i>	<i>MODELUL DE CONTRACT</i>

SECȚIUNEA I: INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI ȘI CRITERII DE ATRIBUIRE

I) INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

I.1. Denumirea concedentului:

COMUNA OITUZ, județul BACĂU

I.2. C.I.F: 4455234

I.3. Adresă sediu:

sat Oituz, str. Principală, nr.1250, comuna Oituz, județul Bacău, cod poștal 607365

I.4. Tel/fax nr: 0234/337010 ; 0234/337503

I.5. Email: primaria@primariaoituz.ro, adresa URL: www.primariaoituz.ro

I.6. Informații și / sau clarificări pot fi obținute: la adresa mai sus menționată, *persoana de contact:* Bîscă Ionuț – consilier achiziții publice.

II) INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

II.1. Date generale privind organizarea și desfășurarea procedurii

Licitația de atribuire a contractului de concesiune se organizează la sediul concedentului la data și ora menționate în anunțul licitației.

Desfășurarea licitației publice deschise se realizează în conformitate cu prevederile art. 302-331 și 362, din O.U.G. Nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare sunt următoarele:

-După aprobarea concesiunii și a documentelor necesare demarării procedurii de licitație se va proceda la publicarea în Monitorul Oficial al României partea a VI-a, într-un ziar național și într-un ziar local a anunțului publicitar privind organizarea licitației.

-Concedentul va pune la dispoziția operatorilor economici, documentația de atribuire, în maxim 5 zile lucrătoare de la primirea solicitărilor din partea acestora, dar nu mai târziu de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

II.1.1. Modul de obținere a documentației de atribuire

Documentația de atribuire se obține de la sediul UAT Oituz, după depunerea la Registratura Primăriei a unei solicitări în scris din partea persoanei interesate, în vederea obținerii documentației de atribuire și a caietului de sarcini. Solicitarea va avea anexat în copie xerox dovada achitării c/val documentației în suma de 100 lei, reprezentând c/val documentației de atribuire.

II.1.2. Transmiterea solicitărilor de clarificări privind documentația de atribuire

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

Data limită de primire a solicitărilor de clarificări:

- 6 zile lucrătoare înainte de data limită de depunere a ofertelor.

Data limită de transmitere a solicitărilor de clarificări către operatorii economici:

- 5 zile lucrătoare înainte de data limită de depunere a ofertelor.

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul de 5 zile pentru transmiterea răspunsului la solicitările de

clarificări, acesta din urmă va răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

Termenul de primire a ofertelor va fi de cel puțin 20 de zile calendaristice, începând cu data publicării anunțului în toate cele trei publicații până la data limită de depunere a ofertelor.

II.1.3. Condiții de desfășurare a procedurii de licitație

Pentru desfășurarea procedurii de licitație este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți, iar după deschiderea primului plic al ofertelor să rămână cel puțin 2 oferte valabile, care să întrunească condițiile prevăzute la capitolul IV.1 din prezenta documentație de atribuire.

În cazul în care nu există depuse cel puțin două oferte valabile, procedura se anulează și se va organiza o nouă licitație.

În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, procedura de licitație se anulează.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

II.1.4. Determinarea ofertei câștigătoare

La data precizată în anunțul publicitar, comisia de evaluare, în ședința publică, va proceda la deschiderea plicurilor exterioare. Ofertanții sau împuterniciții acestora sunt obligați de a participa la ședința de deschidere a ofertelor

- Pe baza evaluării documentelor din plicul exterior al ofertelor, comisia de evaluare întocmește procesul verbal de evaluare a documentelor, în care se va preciza rezultatul analizei.
- Deciderea plicului interior se va efectua după semnarea de către membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți a procesului verbal de evaluare a documentelor.
- Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate menționate la cap. IV.1.

Pentru stabilirea ofertei câștigătoare se vor aplica criteriile de evaluare, prevăzute în prezenta documentație, criteriul de atribuire a contractului de concesiune cu ponderea cea mai mare fiind "Cel mai mare nivel al redevenței".

După stabilirea ofertantului câștigător, toți ofertanții vor fi informați în scris de către concedent despre rezultatul licitației.

Contractul de concesiune se va încheia cu ofertantul câștigător după împlinirea a 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatului licitației. Neîncheierea contractului de concesiune într-un termen de 20 de zile de la împlinirea termenului prevăzut mai sus, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpa.

II.2. OBIECTUL CONTRACTULUI

Descriere:

<p>II.2.1. Denumire contract și identificare: Concesionarea terenului situat în str. Nicolae Balcescu, F.Nr., zona Camping, orașul Slănic Moldova, cu suprafața totală de 120.000 mp, aparținând domeniului privat al Comunei Oituz, județul Bacău, lotizat astfel:</p> <p>Lot 1 = 30.000 mp Lot 2 = 90.000 mp</p>

II.2.2. Durata contractului de concesiune: 25 ani de la data semnării contractului de către ambele părți și predarea terenului ce face obiectul concesiunii

II.2.3. Redevanța anuală de concesiune (pret de pornire la licitație) :

Lot 1 = **8.748 lei/an** (729 lei/lună)

Lot 2 = **19.608 lei/an** (1.634 lei/lună)

II.2.4. Taxe

Taxa pentru obținerea documentației de atribuire = 100 lei

Garantie de participare la licitație = 1000 lei/ofertant – pentru lot 1 de 30.000 mp

Garantie de participare la licitație = 2000 lei/ofertant – pentru lot 2 de 90.000 mp

Aceste sume se achită numerar la casieria Primăriei Comunei Oituz sau cu ordin de plată în contul RO49TREZ0625006XXX000085 deschis la Trezoreria Municipiului Onești, cod fiscal 4455234.

În cazul plății prin virament bancar, confirmarea viramentului de către banca emitentă se face până la data limită de deschidere a ofertelor.

Taxele pentru obținerea documentației de atribuire, ce vor fi achitate de către ofertanți nu se vor restitui acestora după finalizarea procedurii de licitație.

Taxele pentru obținerea documentației de atribuire, achitate de către ofertanți, se vor utiliza de către organizatorul licitației pentru plata eventualelor cheltuieli făcute pentru organizarea și desfășurarea licitației.

Garantiile de participare la licitație **se vor restitui** ofertanților declarați ne câștigători, în baza unei solicitări scrise, după stabilirea ofertantului desemnat câștigător de către comisia de evaluare a ofertelor.

În cazul ofertantului desemnat câștigător garanția de participare la licitație **se poate restitui**, în baza unei solicitări scrise, după semnarea de către acesta a contractului de concesiune.

În cazul în care câștigătorul licitației refuză semnarea contractului de concesiune din motive neimputabile concedentului, garanția de participare la licitație **nu se restituie**.

La solicitarea scrisă a câștigătorului licitației, garanția de participare la licitație poate fi transferată pentru plata taxei de concesiune, stabilită în urma licitației.

II.3. Scopul contractului:

Contractul are ca scop concesiunea terenului cu suprafața de 120.000 mp:

Lot 1 = 30.000 mp pentru construire Parc de distracții tip Aventura Parc;

Lot 2 = 90.000 mp – amenajare Stână turistică.

II.4. Obiectivele concesiunii

Prin concesiunea acestui teren se dorește dezvoltarea activităților economice și de turism în zona Slanic Moldova. Turismul reprezintă un domeniu de activitate care nu este valorificat la capacitate maximă în zonă. Realizarea unui asemenea complex poate atrage mai mulți turiști care vor beneficia de condiții corespunzătoare de cazare, odihnă și recreere.

II.5. Procedura

Procedura selectată: Licitație deschisă cu oferte în plic sigilat

II.6. Posibilitatea retragerii ofertei

Orice ofertant are dreptul de a-si retrage oferta numai pana la data limita stabilita pentru depunerea ofertei si numai printr-o solicitare scrisa in acest sens.

Ofertantul nu are dreptul de a-si retrage oferta dupa expirarea datei limita stabilite pentru depunerea ofertelor sub sanctiunea excluderii acestuia de la procedura de licitatie

II.7. Deschiderea ofertelor

Ofertele vor fi deschise la UAT Oituz, în data și ora menționate în anunțul de licitație;

Relatii suplimentare pot fi obținute zilnic, între orele 08-16, la tel.0752032242, persoana de contact: Bîscă Ionuț, consilier achiziții publice;

Orice ofertant sau imputernicit are dreptul de a participa la sedinta de deschidere a ofertelor.

II.8. Dispozitii generale

Documentele ofertei trebuie sa fie obligatoriu numerotate și semnate.

Completarea ulterioară deschiderii ofertei se poate face in urma solicitarilor concedentului, și numai dacă aceste completări un determină apariția unui avantaj evident in favoarea unui ofertant.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului pe toată perioada de valabilitate.

II.9. Cadrul legislativ de referință

- Prevederile art. 302-331 si 362, din O.U.G. Nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Prevederile art. 866, art. 871 — 873 din Legea Nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificarile ulterioare,
- Prevederile Legii Nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii;
- Ordinul nr.839/2009, cu modificarile si completarilor ulterioare, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991
- Legea nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

III) CAIETUL DE SARCINI

Caietul de sarcini este anexat la prezenta documentație de atribuire și face parte integrantă din aceasta.

IV) INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

IV.1. CONȚINUTUL OFERTEI

IV.1.1. Documente de calificare pentru stabilirea eligibilității ofertei

Ofertanții trebuie să prezinte:

a) Certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor de plata a impozitelor si taxelor locale, alte venituri ale *bugetului local*– original sau copie legalizata.

b) Certificat constatator privind îndeplinirea obligatiilor de plata a impozitelor, taxelor și contributiilor de asigurări sociale la *bugetul consolidat* (Agentia Nationala de Administrare Fiscala – Directia Generala a Finantelor Publice) – original sau copie legalizata.

CertIFICATELE vor fi valabile, fără datorii restante la data deschiderii ofertelor.

Ofertantii care prin certificatele depuse nu fac dovada achitarii taxelor la data solicitata in prezenta documentatie, vor fi exclusi din procedura de licitatie fara a fi permisa completarea lor ulterioară.

c) Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului - original sau copie legalizata, valabil la data licitației;

d) Dovada bonității ofertantului:

– bilanț contabil la 30.06.2019 și bilanța contabilă la 31.12.2019 purtând dovada înregistrării la Administrația Fiscală pe raza careia își are sediul ofertantul sau pentru societățile nou înființate ultima bilanță contabilă întocmită;

e) Imputernicire în original și copie după cartea de identitate a reprezentantului ofertantului;

f) Declarație de participare, conform modelului formular nr.1 completată și semnată de ofertant, fără îngroșări, stersături sau modificări;

g) Fișa cu informații privind ofertantul, care va cuprinde următoarele:

- date de identificare ale ofertantului,
 - modul de organizare al ofertantului, capital (lei, mixt, valută),
 - activitatea ofertantului și prezentarea necesității concesiunii;
- Documentul va fi semnat de către ofertant.

h) dovada achitării contravalorii documentației de atribuire și garanției de participare la licitație (fotocopie după chitanța sau OP)

i) contractul de concesiune (model) însoțit – semnat de către ofertant.

IV.1.2. Oferta – elemente tehnice și financiare:

Se vor prezenta elementele tehnice necesare pentru caracterizarea funcționalității și capacității investiției, gradul de ocupare a terenului și va cuprinde detaliat condițiile prevăzute în caietul de sarcini și alte obligații pe care ofertantul și le asumă în cazul în care va câștiga licitația precum și date tehnice și financiare, referitoare la:

a) Investițiile pe care ofertantul se obligă să le realizeze pe terenul concesionat cu precizarea următoarelor:

- pregătirea organizatorică și tehnică a ofertantului, procedurile și soluțiile tehnice propuse;
- programul de realizare a investițiilor propuse de ofertant: termenul propus de acesta pentru obținerea autorizației de construire, programul de construcție, care va specifica data începerii, etapizarea și finalizarea construcțiilor. La stabilirea acestui program se va avea în vedere ca durata acestuia să nu depășească durata stabilită de concedent;
- graficul de execuție a investiției pe obiecte, etape 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.

b) Perioada preconizată de amortizare a investițiilor pe care concesiionarul se obligă să le realizeze.

c) Standardele de calitate a activităților ce urmează a fi prestate;

d) Valoarea redevenței propuse;

e) Planul de finanțare pentru dezvoltarea și exploatarea concesiunii, ținându-se cont de următoarele aspecte, dar fără a se limita la acestea:

- investițiile din fonduri proprii care pot fi utilizate în scopul realizării scopului concesiunii;
- metoda finanțării externe, dacă este cazul;
- alte aspecte financiare;
- număr de locuri de muncă preconizate a se ocupa – din forța de muncă locală sau nu;
- protecția mediului înconjurător.

La licitație pot participa persoane române sau străine, ce dovedesc îndeplinirea condițiilor de participare solicitate de către concedent.

La procedura de licitație poate participa un singur ofertant pentru un lot sau pentru ambele loturi, ori pot participa ofertanți individual pe fiecare lot în parte.

În cazul în care un ofertant va participa la licitație pentru ambele loturi, se va depune câte o ofertă pentru fiecare lot în parte.

IV.2. PREZENTAREA OFERTEI

Oferta și documentele care o însoțesc trebuie să fie redactate în **limba română**.

IV.2.1. Perioada de valabilitate a ofertei

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe o perioadă de 60 zile de la data licitației.

Ofertantul are obligația de a menține oferta valabilă pe toată perioada de valabilitate declarată.

Concedentul are dreptul de a solicita ofertanților, în circumstanțe excepționale, înainte de expirarea perioadei de valabilitate a ofertei, prelungirea acestei perioade. Ofertantul are obligația de a comunica concedentului dacă este sau nu de acord cu prelungirea perioadei de valabilitate a ofertei. Ofertantul care nu este de acord cu prelungirea perioadei de valabilitate a ofertei se consideră că și-a retras oferta.

IV.2.2. Modul de prezentare a propunerii financiare

Propunerea financiară se va prezenta în LEI (RON). Ofertantul trebuie să prezinte FORMULARUL DE OFERTA - model formular nr.2, în două exemplare, completate, semnate exemplar cu exemplar.

Ofertantul va suporta toate cheltuielile legate de executarea, dezvoltarea și exploatarea bunului concesionat.

Oferta are caracter ferm care nu poate fi modificată pe toată perioada de valabilitate a contractului și obligatorie din punctul de vedere al conținutului.

IV.2.3. Modul și perioada de prezentare a ofertei

Oferta, documentele de calificare (într-un exemplar) și formularul de ofertă (2 exemplare), se va depune la sediul UAT Comuna Oituz, Registratura, str. Principală, nr.1250, sat Oituz, comuna Oituz, județul Bacău, cod poștal 607365, până la data și ora limită prevăzute în anunțul licitației.

Ofertele se înregistrează la sediul concedentului în ordinea primirii lor.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pe fiecare lot până la data și ora menționate în anunțul de licitație.

Oferta se va depune astfel:

- în plicul A (plicul exterior) se introduc documentele de calificare ale ofertantului menționate la pct.IV.1.1.

- în plicul B (plicul interior) se introduce documentele menționate la pct.IV.1.2. **Acest plic se sigilează și se introduce în plicul A (plicul exterior).**

- pe plicul A se face mențiunea UAT Comuna Oituz , **PENTRU LICITAȚIA DIN DATA _____, ORA _____, TEREN CU S= _____ mp (Lot _____), situat în str.Nicolae Balcescu , F.Nr., zona Camping, orasul Slanic Moldova, A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA ȘI ORA LICITAȚIEI.**

- pe plicul B se menționează datele de identificare ale ofertantului, **PENTRU LICITAȚIA DIN DATA DE _____, ORA _____, TEREN CU S= _____ mp (Lot _____), situat în str.Nicolae Balcescu , F.Nr., zona Camping, orasul Slanic Moldova.**

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 de depunere se returnează nedeschisă.

Relații suplimentare pot fi obținute zilnic la tel. 0234/337010, int.107, 0752/032242.

V. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE ȘI PONDERA LOR

Criteriile aplicate pentru câștigarea licitației și atribuirea contractului de concesiune sunt:

a) Cel mai mare nivel al redevenței – pondere 60%

Descriere criteriu:

- pentru cea mai mare valoare a redevenței oferite se acordă **60 puncte**;
- pentru valori mai mici se va acorda punctajul astfel:
-valoare redeventa evaluata / cea mai mare redeventa ofertata x 60.

b) Capacitatea economico-financiară a ofertanților – pondere 40%, din care:

b.1) Valoare investiție – pondere 20%

Descriere criteriu:

- pentru cea mai mare valoare a investiției oferite, se acordă **20 puncte**;
- pentru valori ale investiției oferite mai mici se va puncta astfel:
-valoare investitie evaluata / cea mai mare valoare a investitiei x 20

b.2) Termen de finalizare investiție – pondere 10%

Descriere criteriu:

- pentru cel mai mic termen de finalizare ofertat, se acordă **10 pct**;
- pentru termene mai mari se vor acorda punctajul astfel:
-termenul cel mai mic ofertat / termenul ofertei evaluate x 10.

b.3) Număr de locuri de muncă nou create – pondere 10%

Descriere criteriu:

- pentru un numar de peste 10 persoane, se acordă **10 puncte**;
- pentru un numar între 5-10 persoane, se acordă **5 puncte**;
- pentru un numar mai mic de 5 persoane, se acorda **2 puncte**.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire "cel mai mare nivel al redevenței", iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire "Valoare investiție", iar dacă egalitatea se păstrează în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire "Termen de finalizare investiție".

În cazul în care egalitatea se păstrează în continuare, ofertanții clasati pe primele două locuri vor putea reoferta în plic sigilat doar nivelul redevenței.

VI. DISPOZITII GENERALE

Documentele ofertei trebuie sa fie obligatoriu numerotate și semnate.

Completarea ulterioară deschiderii ofertei se poate face in urma solicitarilor concedentului, si numai dacă aceste completări nu determină aparitia unui avantaj evident in favoarea unui ofertant.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului pe toata perioada de valabilitate.

VII. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Eventualele contestații se pot depune la:

- concedent:

COMUNA OITUZ, judetul BACAU

Sediul: sat Oituz, str. Principală, nr.1250, comuna Oituz, județul Bacău, cod poștal 607365,

Tel/fax nr: 0234/337010 ; 0234337503, Email: primaria@primarioituz.ro.

- la instanța competentă.

TRIBUNALUL BACĂU – SECȚIA CONTENCIOS ADMINISTRATIV ȘI FISCAL

Adresa: str. Ștefan cel Mare, nr.4, loc. Bacău, jud. Bacău

Cod poștal: 600356

E-mail: tr-bacau-reg2@just.ro

Telefon/fax: 0234-514419 / fax 0234-525221

NOTA: Contestatia care se refera la acte ale autoritatii contractante care sunt emise sau au loc inainte de deschiderea ofertelor poate fi inaintata nu mai tarziu de o zi lucratoare inainte de data stabilita pentru depunerea ofertelor, cu conditia transmiterii acesteia si prin fax ori prin mijloace electronice. Solutionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea, incheierea, modificarea si incetarea contractului de concesiune, precum si a celor privind acordarea de despagubiri se realizeaza potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările ulterioare.

ORGANIZATOR,
UAT COMUNA OITUZ
PRIN
PRIMAR,
Bodea Gheorghe

SECTIUNEA II - FORMULARE

Formular nr. 1

DECLARATIE PRIVIND CALITATEA DE PARTICIPANT LA PROCEDURA

1. Subsemnatul, reprezentant imputernicit al _____ (*denumirea operatorului economic*) _____, declar pe propria raspundere, sub sanctiunile aplicate faptei de fals in declaratii in acte publice, ca, la procedura de licitatie pentru atribuirea contractului de concesiune avand ca obiect terenul cu suprafata de _____ mp (Lot _____), **situat in str. Nicolae Balcescu , F.Nr. zona Camping, orasul Slanic Moldova, apartinand domeniului privat al Comunei Oituz, judetul Bacau.**

2. Subsemnatul declar ca voi informa imediat autoritatea contractanta daca vor interveni modificari in prezenta declaratie la orice punct pe parcursul derularii procedurii de licitatie in vederea atribuirii contractului de concesiune sau, in cazul in care vom fi desemnati castigatori, pe parcursul derularii contractului de concesiune.

3. De asemenea, declar ca informatiile furnizate sunt complete si corecte in fiecare detaliu si inteleg ca autoritatea contractanta are dreptul de a solicita, in scopul verificarii si confirmarii declaratiilor, situatiilor si documentelor care insotesc oferta, orice informatii suplimentare in scopul verificarii datelor din prezenta declaratie.

4. Subsemnatul autorizez prin prezenta orice institutie, societate comerciala, banca, alte persoane juridice sa furnizeze informatii reprezentantilor autorizati ai Consiliului Judetean Bacau, cu privire la orice aspect tehnic si financiar in legatura cu activitatea noastra.

Data _____

OFERTANT

(numele, semnatura autorizata)

Formular nr. 2

FORMULAR DE OFERTA

pentru licitatie publica deschisa, cu oferte in plic sigilat, in vederea concesiunii terenului cu suprafata de _____ mp(lot _____) aflat in domeniul privat al Comunei Oituz, situat in str.Nicolae Balcescu , F.Nr. zona Camping, orasul Slanic Moldova

1. Dupa examinarea anuntului publicitar din ziarul _____ din data de _____, a caietului de sarcini si a instructiunilor pentru ofertanti, pus la dispozitia noastra de catre dvs., noi subsemnatii _____ oferim o redevanta anuala de _____ euro/an pentru concesiunea terenului cu suprafata de _____ mp(lot _____) situat in str.Nicolae Balcescu , F.Nr. zona Camping, orasul Slanic Moldova

2. Ne obligam in cazul in care oferta noastra este acceptata, sa realizam in termen de _____ luni de la emiterea autorizatiei de construire, o investitie estimata de _____ lei.

Investitia va fi realizata astfel:

- fonduri nerambursabile _____ %;
- investitii din fonduri proprii _____ %;
- credite, alte finantari _____ %.

3. Garantam crearea a N= _____ locuri de munca, din care:

- _____ locuri de munca, din forta de munca locala;
- _____ locuri de munca, din forta de munca din alte localitati.

4.Statutul societatii noastre este _____, cu capital _____.

5.Ne obligam sa ne mentinem oferta pentru o perioada de 60 zile, incepand cu data deschiderii ofertelor, respectiv pana la data de _____ (ziua/luna/anul), si ea va ramane obligatorie pentru noi si poate fi acceptata oricand inainte de expirarea perioadei de valabilitate.

Datata azi _____ luna _____ anul _____.

Denumirea ofertantului _____, reprezentata prin _____, avand functia de _____

Semnatura,

Sediul ofertantului _____

SECȚIUNEA III

CONTRACT DE CONCESIUNE - model Nr. din

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

COMUNA OITUZ, județul Bacău, CIF 4455234, tel/fax 0234/337010, 0234/337503, cod IBAN RO29TREZ06221A300530XXXX, deschis la Trezoreria Onești, reprezentată de primar Bodea Gheorghe, în calitate de concedent, pe de o parte,
și

....., cu sediul în localitatea, str. nr., județul Bacău, cod poștal, tel/ fax, email, înregistrată în Registrul Oficiului Comerțului sub nr., CUI, reprezentată de, având funcția de, în calitate de concesionar, pe de alta parte,

în temeiul Hotărârii Consiliului Local Oituz nr..... privind aprobarea concesionării prin licitație publică a terenului situat în str. Nicolae Bălcescu, F.Nr., zona Camping, orașul Slănic Moldova, cu suprafața totală de 120.000mp, aparținând domeniului privat al Comunei Oituz, județul Bacău și a Raportului comisiei de evaluare nr., s-a încheiat prezentul contract de concesiune în următoarele condiții:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

2.1. Obiectul contractului de concesiune îl reprezintă terenul în suprafață de, Lot 1 /2, situat în str. Nicolae Bălcescu, F.Nr., zona Camping, orașul Slănic Moldova, aparținând domeniului privat al Comunei Oituz, județul Bacău, identificat cu nr. cadastral, CF, categoria de folosință, în vederea realizării obiectivului

Terenul se predă de către concedent concesionarului, pe bază de proces verbal de predare-primire, în vederea realizării lucrărilor de investiție, în condițiile ofertei care au stat la baza adjudecării licitației.

2.2. În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:
a. bunuri de retur – sunt bunurile ce revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur, bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini.

b. bunuri proprii – sunt bunurile care la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

2.3. Durata de realizare a obiectivului de investiție este de maxim luni de la eliberarea autorizației de construire, așa cum este specificat în oferta prezentată de concesionar în cadrul licitației publice din data de

2.4. Termenul de obtinere a autorizatiei de construire si incepere a lucrarilor de constructie **este de cel mult un an** de la data semnării contractului de concesiune si a procesului verbal de predare-primire a imobilului intre concedent si concesionar, conform prevederilor art.36, alin 1 din Legea 50/1991, cu modificările si completările ulterioare. In caz contrar, concesiunea își pierde valabilitatea, contractul de concesiune devenind nul.

III. TERMENUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

3.1. Durata concesiunii este de 25 ani, incepand cu data

3.2. Contractul de concesiune poate fi prelungit prin încheierea unui act adițional, însușit de către ambele părți. Durata însumată a contractului de concesiune nu poate depăși 49 de ani.

3.3. Intenția de a prelungi contractul inițial prin act adițional, trebuie notificată în scris de către concesionar, concedentului cu 6 luni înainte de expirarea contractului și însușită de acesta cu minim 3 luni înainte de expirarea duratei inițiale a contractului de concesiune.

IV. REDEVENȚA CONCESIUNII ȘI MODALITATEA DE PLATĂ:

4.1. Redevența anuală de concesionare este de lei/an.

4.2. Plata redevenței se face in numerar sau prin ordin de plată, în 2 rate egale, prima până la data de 31 martie și a doua până la data de 30 septembrie și se datorează din momentul incheierii contractului de concesiune pe toată perioada concesiunii.

4.3. Redevanta adjudecata in urma licitatiei se va indexa anual cu indicele de inflatie prognozat pentru servicii, comunicat de Institutul National de Statistica si aprobat prin Hotarare a Consiliului local Oituz.

4.4. Pentru anul fiscal 2020, redevența se va achita în maxim 30 de zile de la data semnării prezentului contract, proporțional cu perioada rămasă până la sfârșitul anului.

4.5. Plata redevenței se face in contul concedentului nr. RO29TREZ06221A300530XXXX, deschis la Trezoreria Onesti.

4.6. Executarea cu intarziere a obligatiei de plată a redevenței, conduce la suportarea de catre concedent a unor penalitati de intarziere de 0,1% pe zi de întârziere până la achitarea integrală a obligației de plată scadentă de către concedent.

4.7. Concesionarul are obligatia sa plateasca impozitele si taxele datorate bugetului de stat si local prevăzute de legislatia in vigoare.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1. Drepturile si obligațiile concesionarului:

(1) În temeiul prezentului contract de concesiune concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul ce face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune.

(3) Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

(4) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;

b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

(5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor concesionate.

(6) În temeiul contractului de concesiune, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor care fac obiectul concesiunii.

(7) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă

reprezentând 10% din suma obligației de plată către concedent, stabilită în urma licitației și datorată pentru primul an de exploatare.

(8) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune.

(9) La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat precum și investițiile rezultate în urma concesiunii.

(10) În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatarei bunului, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

(11) În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatarei bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatarei bunului.

(12) Pe toată durata contractului, concesionarul nu are dreptul să subconcesioneze, să concesioneze, să ceseze sau să înstrăineze sub nicio formă către terți bunul ce face obiectul concesiunii fără acordul prealabil al concedentului.

(13) Concesionarul poate închiria investițiile realizate pe terenul concesionat, putând pretinde chiriasului doar plata chiriei stabilită de comun acord, fără a pretinde chiriasului plata redevenței.

(14) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult un an de la data semnării contractului de concesiune și a procesului verbal de predare-primire a terenului, să obțină autorizația de construire pentru executarea lucrărilor de reparații și construcții și să înceapă executarea lucrărilor.

(15) Concesionarul va respecta termenul de finalizare a lucrărilor de construcție, cel menționat în graficul de execuție a investiției pe obiecte, etape și punere în funcțiune și cel menționat în autorizația de construire.

(16) Concesionarul va obține toate avizele și acordurile necesare exploatarei bunului concesionat.

(17) Concesionarul va folosi bunul concesionat doar pentru activitățile pentru care s-a făcut concesiunea, respectiv, parc de distracții tip "Aventura parc" / "Stână turistică".

Completarea destinației bunului concesionat se face doar cu aprobarea concedentului în condițiile stabilite exclusiv de acesta.

(18) Concesionarul are obligația ca în termen de 60 zile de la încheierea contractului de concesiune, să înscrie concesiunea, pe cheltuielă sa în documentele de publicitate imobiliară și să transmită concedentului o copie a Cărții Funciare actualizată, cu concesiunea intabulată.

5.2. Drepturile și obligațiile concedentului

(1) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.

(2) Verificarea se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului cu cel puțin 3 zile.

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

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

(5) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege.

(6) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

(7) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune.

(8) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

(9) În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

VI. INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

(1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute în contract;

b) prin acordul părților;

c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;

d) în cazul nerespectării oricărei obligații contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

f) 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.

(2) În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

(3) În situația prevăzută la alin.(1), lit. c), concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privată și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

(4) În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.

(6) Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la alin.(5).

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

a. bunuri de retur – sunt bunurile ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur, bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini.

b. bunuri proprii – sunt bunurile care la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

VII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Nerespectarea de către partile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpa.

VIII. LITIGII

(1) Soluționarea litigiilor aparute în legătura cu atribuirea, încheierea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările ulterioare.

(2) Actiunea in justitie se introduce la sectia de contencios administrativ a tribunalului in raza caruia se afla sediul concedentului.

(3) Impotriva hotararii tribunalului se poate declara recurs la sectia contencios-administrativ a curtii de apel, conform prevederilor legale.

(4) Contestatia care se refera la acte ale autoritatii contractante care sunt emise sau au loc inainte de deschiderea ofertelor poate fi inaintata nu mai tarziu de o zi lucratoare inainte de data stabilita pentru depunerea ofertelor, cu conditia transmiterii acesteia si prin fax ori prin mijloace electronice.

IX. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA IMPARTIREA RESPONSABILITATILOR DE MEDIU INTRE CONCEDENT SI CONCESIONAR

Responsabilitatile de mediu revin concesionarului.

X. DISPOZITII FINALE

(1) Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai cu acordul partilor.

(2) Anexe: - Proces-verbal de predare-primire a amplasamentului nr. _____ din _____, cu schitele de amplasament.

(3) Prezentul contract de concesiune a fost incheiat in doua exemplare originale.

CONCEDENT
COMUNA OITUZ

PRIMAR,

.....

CONCESIONAR.

.....

Întocmit,

Consilier achiziții publice
Biscă Ionuț



Consilier juridic,
Amagde Diana



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
UNGUREANU VASILE



Contrasemnează,
Secretarul general al comunei,
Lefter Larisa Adela



COPIL CONFORM CU ORIGINALA



Anexa nr. 4
la HCL nr. 15/20.02.2019

EVALUARI MOBILIARE
SOLUTION

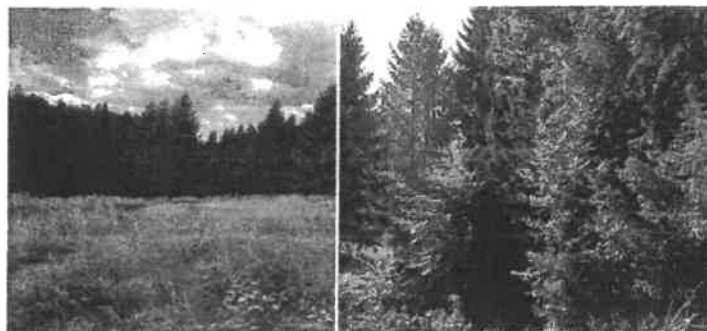
Str. Stirenului, nr.16, ap.16
Localitatea: Onești, județul Bacău
CUI: 24176544
Telefon: 0740/159292

Nr.87/29.11.2019

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN (PĂDURE ȘI PĂȘUNE) - C.F. 62011



situată în intravilan Slănic-Moldova, județ Bacău

PROPRIETAR: COMUNA OITUZ

SOLICITANT: COMUNA OITUZ

UTILIZATOR: COMUNA OITUZ

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L., a solicitantului si utilizatorului COMUNA OITUZ

- Noiembrie 2019 -



Către,

COMUNA OITUZ

Referitor la: Teren intravilan (pădure și pășune) C.F. 62011 situat în Slănic-Moldova, județ Bacău.

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietății : teren intravilan (pășune și pădure) înscris în C.F. 62011, situat în localitatea Slănic-Moldova, județ Bacău, aflat în domeniul privat al COMUNEI OITUZ, cu suprafața totală de 30.000 mp intravilan, teren cu destinație izlaz, având următoarele categorii de folosință :

- 28.400 mp intravilan pășune,
- 1.600 mp intravilan pădure,

Raportul de evaluare este destinat utilizării de către dumneavoastră în scopul declarat la contractarea lucrării (**concesiune**) posesia lui sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul multiplicării, publicării, înstrăinării sau utilizării lui în alte scopuri decât cel pentru care a fost întocmit.

Luând în considerare obiectul evaluării și scopul acesteia, tipul de valoare adecvat este „valoarea de piață”, așa cum este definită în SEV 100 – Cadrul general.

Inspecția în teren a avut loc pe data de 02.10.2019, iar actualizarea și completarea informării cu date de piață și întocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele necesare, s-au desfășurat în perioada 02.10-29.11.2019. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările (data evaluării) este 29.11.2019.

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nici o excludere.

În evaluarea proprietății imobiliare s-a aplicat abordarea prin piață. Analiza concretă pentru această evaluare evidențiază atât o adecvare mai bună pentru scopul evaluării cât și o cantitate mai mare de informații pentru abordarea prin piață.

Pe baza faptelor din analiza de piață, a ipotezelor și ipotezelor speciale, a calculelor prezentate, **valoarea estimată**, este de:

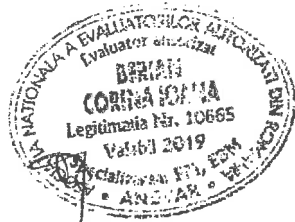
Vconcesionare teren 30.000 mp = 153 EURO/LUNA , echivalent a 729 LEI/LUNA

Firma noastră, reprezentată de Berian Corina Ioana, ca o garanție a protejării intereselor dumneavoastră, certifică următoarele:

- nici una din persoanele care au contribuit la întocmirea și documentarea în vederea întocmirii raportului de evaluare în cauză nu are nici un interes trecut, prezent sau de perspectivă legat de proprietatea evaluată și nici nu este părțitor față de vreuna din părțile implicate
- inspecția proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluatori ai firmei noastre, în prezența administratorului firmei;
- au fost luați în considerare toți factorii care afectează valoarea
- după cunoștința noastră, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse
- raportul a fost realizat în conformitate cu Codul Etic și Standardele Profesionale ale ANEVAR 2018 valabile la data de referință
- raportul este supus doar acelor ipoteze și ipoteze speciale prezentate în cadrul său, acesta identifică toate ipotezele speciale
- realizarea evaluării precum și onorariul încasat nu depind de valoarea raportată
- în prezent are calitatea de membru titular al ANEVAR și deține competența de a elabora acest raport de evaluare

Elaborat de :
S.C EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L.
Membru corporativ ANEVAR
Berian Corina Ioana

EVALUTOR AUTORIZAT ANEVAR
Ec. Postole Neculai



P T T

Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	5
2. Certificarea evaluatorului	6
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării	7
Evaluator, competente, certificarea valorii	7
Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării	7
Identificarea activului supus evaluării	7
Tipul valorii; definiții	7
Data evaluării; moneda raportului	7
Amplasarea investigației	7
Natura și sursa informațiilor	7
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	9
Conformitatea evaluării cu SEV	10
Descrierea raportului	10
Abordarea în evaluare	10
Capitolul 2. Prezentarea datelor	10
Identificarea proprietății, descrierea juridică, istoric	10
Tipul proprietății; definiția pieței	12
Scurtă analiză a pieței imobiliare	13
Capitolul 3. Analiza datelor și concluziilor	17
Cea mai bună utilizare	17
Modul de abordare a valorii	17
Evaluarea terenului	18
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	23

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Proprietar	COMUNA OITUZ		
Solicitant	COMUNA OITUZ		
Data raportului de evaluare	29.11.2019		
Data inspecției	02.10.2019		
Data evaluării	29.11.2019		
Evaluator autorizat	Berian Corina Ioana, Evaluator Autorizat EPI, EBM Legitimație 10665		
Compania de evaluare	S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L., Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație 0658, Polița de asigurare de răspundere profesională seria G, nr.961134/18.12.2018		
Reprezentant – funcția	Berian Corina Ioana – Evaluator autorizat		
Tip proprietate	Teren intravilan (pășune și pădure)		
Adresa proprietății	Oraș Slănic-Moldova, județ Bacău		
Cartier / amplasare	Zona marginală		
Utilități	Curent electric la limita proprietății		
	Teren	S teren -28.400 mp intravilan pășune -1.600 mp intravilan pădure,	
Proprietar	COMUNA OITUZ		
Utilizare existentă	Conform categoriei de folosință		
Curs de schimb valutar	4,7788/EUR		
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată teren intravilan	56.356	EUR	269.314 LEI
Dreptul de proprietate	C.F. nr cerere 21567 din 23.08.2019 considerat deplin		
Sarcini înregistrate	-		
Descriere anexe	-		
Observații speciale	-		

2. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și destinatarul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

Evaluator Autorizat EPI, EBM
Berian Corina Ioana



Evaluator Autorizat EPI, EI
Postole Neculai



2019

Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

Evaluator, competente, certificarea valorii

Evaluarea este realizată de către S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L., membru corporativ al ANEVAR, cu autorizația de membru corporativ nr.0658/2019, prin Berian Corina Ioana membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 10665. La data prezentei, evaluatorul detine competența de a realiza evaluarea și are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Omnisig.

Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării

Proprietar : **COMUNA OITUZ**

Utilizator : **COMUNA OITUZ**

Scopul evaluării

Estimarea **valorii de piață** a proprietății menționate mai sus așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, în vederea concesiunii.

Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o altă persoană, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Identificarea activului supus evaluării

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară (Teren intravilan), situată în localitatea Slănic-Moldova, județ Bacău, cu suprafața totală de 30.000 mp, înscris în C.F. 62011 Slanic-Moldova, cu destinația islaz și categoriile de folosință:

-28.400 mp intravilan pășune ,

-1.600 mp intravilan pădure.

A fost evaluat dreptul de proprietate asupra proprietății integrale, respectiv asupra terenului, detinut de proprietar (descriș mai sus).

Tipul valorii; definiții

Luând în considerare obiectul evaluării și scopul acesteia, tipul de valoare adecvat este „valoarea de piață”, așa cum este definită în SEV 100 – Cadrul general:

Valoarea de piață – 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.

Data evaluării; moneda raportului

Inspecția a fost realizată de evaluator Berian Corina Ioana, pe data de 02.10.2019. Cu această ocazie a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată. Data evaluării (la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru) este data de 29.11.2019. Valoarea este raportată în EURO, fără TVA. Conversia valorii în LEI s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,7788 RON, valabil pentru data de 29.11.2019. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

Amploarea investigației

Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare evaluate s-au făcut fotografiile și s-au inspectat locația și vecinătățile.

Natura și sursa informațiilor

Documentele și schițele puse la dispoziție de către client, respectiv:

- Act administrativ nr. 1276/25.02.1937 emis de Tribunalul Bacău, Secția I,
- HCL nr. 68/23.08.2012, emisă de Consiliul Local al comunei Oituz,
- Act de dezlipire nr. 3411/27.11.2015 emis de BNP Didel Ghihaniș,
- HCL nr. 98/ 12.07.2019 emis de Consiliul Local Oituz,
- Certificat de urbanism nr.51/11.11.2019,
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului,
- Extras de C.F. 62011/2.10.2019.
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
 - Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
 - Articole din presă.

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Ipozeze și ipoteze speciale:

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

- Nu ne asumăm nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate; acestea se bazează pe documente furnizate de către utilizatorul evaluării respectiv – Act administrativ nr. 1276/25.02.1937 , HCL nr. 68/23.08.2012, Act de dezlipire nr. 3411/27.11.2015, HCL nr. 98/ 12.07.2019 , Certificat de urbanism, Extras de C.F. 62011/2.10.2019, Plan de amplasament.

- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute în afara celor ce ar fi descrise explicit în raport

- Estimarea valorii ține seama de dreptul de proprietate asupra terenului; dreptul asupra terenului este de folosință;

- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;

- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;

- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății.
- Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor.
- Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipozeze speciale:

- Evaluatorul, la abordarea prin capitalizarea directă – tehnica reziduală, a folosit în calculul previziuni care au un grad de risc în realizare, în situația în care pentru proiectul construirii unui PARC DE DISTRAȚII TIP AVENTURA PARC nu există un buget întocmit.
- **EVALUATORUL A CALCULAT VALOAREA TERENULUI ÎN SITUAȚIA UTILIZĂRII ACESTUIA CONFORM HCL 98 DIN 12.07.2019 PRIVIND REALIZAREA UNUI OBIECTIV INVESTIȚIONAL.**

Demersul realizat în vederea evaluării este definit de următoarele aspecte ce țin seama de drepturile de proprietate deținute și evaluate:

- pentru proprietatea evaluată a fost determinată valoarea de piață;
- evaluarea vizează valorile drepturilor deținute

Acest raport a fost elaborat în următoarele ipoteze dar și a altora ce ar putea fi prezentate în cadrul raportului:

- estimarea valorii din acest raport se aplică proprietății în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare, în afara eventualelor cazuri pentru care divizarea ar fi evidențiată concret în raport
- previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței; prin urmare aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la capitolul Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării, la pag. 7. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte entități, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, niciodată și în nicio circumstanță.

Evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță; necesitatea unor astfel de solicitări ar fi trebuit convenită prealabil în scris de către părți. Raportul

de evaluare, în întregime, parțial sau referințe, nu poate fi inclus în nici un document, circulară sau declarație publice și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a consultantului, referitor la forma și contextul în care ar putea apărea

Conformitatea evaluării cu SEV

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor 2018:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Implementarea (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104-Tipurile valorii (IVS 104)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Nici clauzele contractuale sau instrucțiunile evaluării, nici alte fapte sau considerații nu au impus devierea prezentului raport de la respectivele Standarde.

Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în IVS 103 – Raportarea evaluării, fără nicio excludere.

Abordarea în evaluare

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile (care vor fi prezentate detaliat în capitolul 3 „Abordări ale evaluării”):

1. Metoda comparației directe
2. Metoda proporției
3. Metoda extracției
4. Metoda parcelării
5. Metoda reziduală
6. Metoda capitalizării rentei de bază

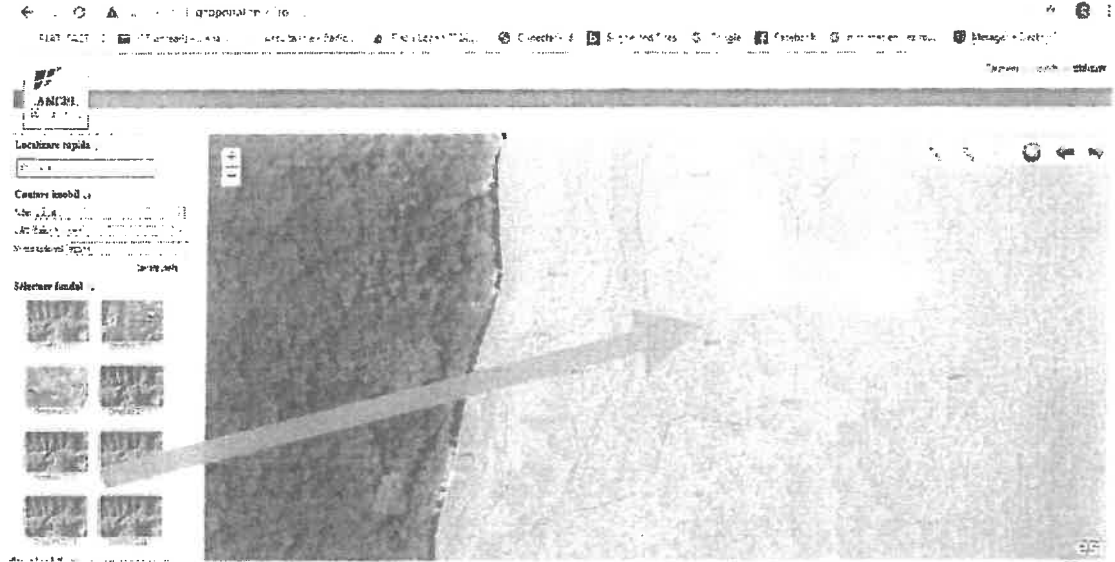
Pentru cazul concret al evaluării proprietății ce face obiectul raportului de față, considerăm ca adecvata abordarea prin piața – comparația directă și metoda reziduală.

Capitolul 2. Prezentarea datelor

Identificarea proprietății, descrierea juridică, istoric

Proprietatea evaluată este constituită dintr-un teren intravilan, cu suprafața totală de 30.000 mp, din care : 28.400 mp intravilan pășune, 1.600 mp intravilan pădure (conf. Extras C.F. nr cerere 21567 din 23.08.2019), ce are adresa: Localitatea Slănic-Moldova, jud. Bacău.

Date despre zonă și localizare:





Proprietatea este situată în localitatea Slănic Moldova, județ Bacău.

Fără utilități pe teren. Curentul electric la drumul principal. Terenul este parțial inclinat și nu prezintă pericol de inundație. Se află la aproximativ 4 Km sud-vest de partea de ski Nemira. În partea de vest curge râul Slanic, iar în apropiere este Pensiuina Stejarul și Cabana Bradul.

Evaluatorul a avut la dispoziție următoarele acte și documente:

- Act administrativ nr. 1276/25.02.1937 emis de Tribunalul Bacău, Secția I,
- HCL nr. 68/23.08.2012, emisă de Consiliul Local al comunei Oituz,
- Act de dezlipire nr. 3411/27.11.2015 emis de BNP Didel Ghihaniș,
- HCL nr. 98/12.07.2019 emis de Consiliul Local Oituz,
- Certificat de urbanism nr.51/11.11.2019,
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului,
- Extras de C.F. 62011/2.10.2019.

Conform certificatului de urbanism nr. 51 din 11.11.2019. Terenul are categoria de folosință „pășune și pădure” situat în U.T.R. 9, cu următoarele utilizări permise: spații pentru turism, mobilier urban specific, alei carosabile și pietonale, parcaje auto, platforme de întoarcere, spații plantate, utilități/servicii pentru funcțiunile sus menționate, zone de agrement.

Proprietatea evaluată este un teren în formă neregulată. Terenul este parțial inclinat.

Utilități la limita proprietății: curent electric.

Tipul proprietății; definirea pieței

Această proprietate imobiliară se încadrează în subpiața terenurilor libere din intravilanul orașului Slănic Moldova și împrejurimi, amplasată în zona adecvată unor noi dezvoltări nerezidențiale. Piața acestor terenuri este o piață rurală/urbană cu caracter regional, pe care activează atât persoane fizice cât și agenți economici din comuna, județ și chiar din țară.

Piața specifică a acestui teren, din punct de vedere geografic, cuprinde localitatea Slănic Moldova și împrejurimi.

În localitatea Slănic-Moldova piața terenurilor este bine segmentată și cu o dinamică semnificativă, dar cu tranzacții medii datorită dinamicii dezvoltării zonei locale.

Prețurile sunt în relativă stagnare; în zona de localizare a terenului piața este puțin activă, deoarece amplasamentele libere adecvate unor dezvoltări imobiliare atractive sunt de dimensiuni mari, iar ofertele nu fac distincție între o suprafață optimă de dezvoltare și una cu mult teren în exces. În zona de localizare a amplasamentului tranzacții nu sunt cunoscute.

Scurtă analiză a pieței imobiliare

Definirea pieței

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere 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 prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Pentru proprietatea studiată subpiata delimitata este cea a amplasamentelor din Slănic-Moldova și imprejurimi.

Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Tendința prețurilor de tranzacție este de scădere, oferta la vânzare este mare în general iar cumpărătorii negociază prețurile de oferta cu mult în jos.

Ofertele corecte pentru actualul nivel al pieței sunt în jur de 6-10 euro/mp pentru terenurile intravilane situate la marginea localității Slănic_Moldova.

În funcție de localizarea terenurilor am identificat:

- Zona centrală – între Complex Cristal și Hotel Venus (cuprinde și partea Nemira) – valori între 35 Eur/mp și 100 Eur/mp funcție de dimensiunea și poziționarea terenurilor, categoria de folosință curți construcții;
- Zona semicentrală – între 15 Eur/mp și 35 Eur/mp;
- Zona de margine cu terenuri categorii diverse de folosință între 5 și 15 Eur/mp.

La data evaluării, în zona efectivă de localizare, oferta este medie.

În zona de localizare a proprietății evaluate și zone echivalente, am identificat, următoarele terenuri comparabile:

Comparabila 1

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/slanic-moldova/7b016772716f6655.html>

Slanic-moldova

11 EUR



Specificatii

Suprafata terenului 4633.6 m²

Descriere Imobiliare

Vand 4600 m² teren intravilan faneata la 1600 de metri de partia de schi ideal pentru constructii vile,pensiuni etc cu toate utilitatile la drum proprietar cu acte la zi

Vezi detalii pe www.publi24.ro

Comparabila 2

<https://www.olx.ro/oferta/teren-5km-de-partia-nemira-IDcmUp0.html#a0c15f03d5>



Teren 5km de pârtia Nemira

Procedura

Tea vînzare

4.300 m²

2.800 lei net pe lună? Vîno Manager Traînee la Mec

Teren în apropiere de stațiunea Slanic Moldova cu toate utilitățile (amplasat pentru casa/pensiune, gard canalizare, fâcior/bires) se afla la aproximativ 50m de la soseaua principala, cu intrare în drum forestier. Se poate obține cu proiectul făcut de mine pentru pensiune. Pentru detalii contactati-mă!

Comparabila 3

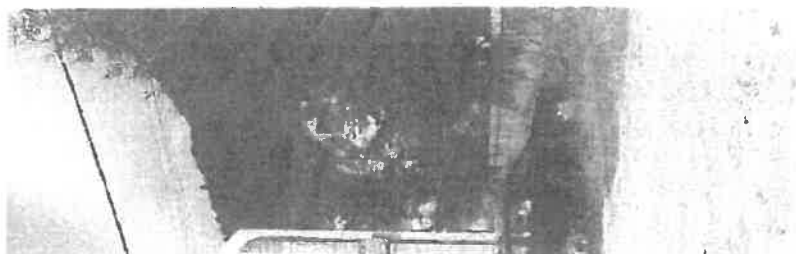
<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren/77847387e79e7fe2278h9h117040f9eh.html>

Vand teren

Bucuresti, Strada 1, Nr. 1

10 EUR

0728362143



- de -

Prețurile acceptate sunt obligatorii
nu pot depăși valoarea de 10%

Specificatii

Suprafata terenului 1600.0 m²

Descriere Imobiliare

Vand teren in Slanic Moldova,jud Bacau, str Izvor

Suprafata teren: 1600 m2

Detalii la numerele: 0728362143

+37369223267

ALTE OFERTE

<https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/case/casa-de-vacanta/anunt/vila-slanic-moldova/78086670786f6a51.html>

Vila slanic moldova

Bucuresti, Strada 1, Nr. 1

60 000 EUR

0728362143

0728362143

Specificatii

Stadiul constructiei	Finalizat	Suprafata terenului	160.0 m ²
Suprafata utila	108.3 m ²	Numar camere	4
Numar bai	4	Incalzire	centrala
Numar niveluri	1	Locuri parcare	1
Destinatia	Comercial,De vacanta	Structura de rezistenta	lemn
Invelitoare acoperis	Sindrila	Numar bucatarii	1
Numar balcoane	1	Numar garaje	1
Suprafata desfasurata	128	Numar terase	1
Suprafata terose	8 m ²	Numar fronturi	2
Front strada	2	Vicii	Nu
Utilitati generale	Apa,Curen,CA TV,Cure	Sistem incalzire	Centrala proprie
Acces internet	Wireless	Stare interior	Renovat,Buna
Fastre cu geam termopan	PVC	Usa intrare	PVC
Izolati termice	Exterior,Interior	Podele	Gresie,Parchet
Usi interior	Lemn	Pereti	Fajanta,Lambriju Vopsea

Vila Bnacu: Poiana Scare: 1 numar etaj: 1, numar camere: 4, zona loc de parcare: 1, curtea: 1, suprafata utila: 168, suprafata totala: 185 ani.

constructie: 2013
Alte caracteristici:

Nr. Bucatarii: 1

Nr. Balcoane: 1

Nr. Terase: 1

Suprafata terase: 8

Nr. Fronturi: 2

Front strada: 2

Destinatie: Comercial, De vacanta

Invelitoare acoperis: Sindila

Structura rezistenta: Ierni

Nr. Garaje: 1

Suprafata desfasurata: 128

Utilitati:

Utilitati:

Utilitati Generale: Apa, Curent, CATV, Curent trifazic, Foaie septica, Telefon

Sistem incalzire: Centrala proprie

Acces internet: Wireless

Finisaje:

Stare interior: Renovat, Buna

Ferestre cu geam termopan: PVC

Usa intrare: PVC

Izolati termici: Extensia interior

Podale: Gresie, Parchet

Usi interior: Lemn

Perei: Placata, Lemn, Vopsea lavabila

Dotari:

Alte spatii utile: WC Servis, Anexe

Bucatarie: Mobilata, Utilata

Mobilier: Complet

<https://imobiliare.orasultau.ro/sfantugheorghe-o/vand-vila-in-statiunea-slanic-moldova-ima23038>


Reprezentarea paginii

VAND VILA IN STATIUNEA SLANIC MOLDOVA

Slanic Moldova, judet Bacau

REF0600183250

Particular



Vand vila construita din lemn in Slanic Moldova, zona Poiana Scareului (la marginea padurii) , p+ etaj, 6 camere, living 40m. p, 2 bai, 1 terasa, bucatarie, dispune de toate utilitatile, total teren 620 m. p, din care 128 amprenta la s

Analiza cererii

Pe piata imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preturi, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În anul 2019, se observă o relativă stagnare a pieței imobiliare, numărul de tranzacții cu proprietăți similare s-a menținut la același nivel ca în anii precedenți, practic se înregistrează tranzacții de vânzare normale, investitorii preferă să aștepte condiții mai bune pe piață, aceasta fiind relativ ridicată.

Echilibrul pieței. Date de piață

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în relativ echilibru, oferta asigurând cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate este mediu. În aceste condiții se poate estima că avem o **pieță în relativ echilibru**.

Capitolul 3. Analiza datelor și concluziilor

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Tinând seama de aceste considerente în cazul de față cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului liber.

Prin premisa criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta absoarbe: *este permisibilă legal; îndeplinește condiția de fizic posibilă; este fezabilă financiar și este maxim productivă.*

Evaluarea s-a făcut pentru utilizarea actuală, fiind destinată concesionării.

Modul de abordare a valorii

Există șase metode de evaluare pentru terenul liber sau considerat liber. Acestea sunt:

1. metoda comparației directe – cea mai utilizată atunci când există date de piață pentru parcele similare care au fost tranzacționate recent sau sunt oferite la data evaluării;
2. metoda proporției – spune că, în general, există un raport tipic între valoarea terenului și cea a proprietății integrale, pe categorii de proprietăți; aceasta se petrece pe piețe imobiliare bine segmentate și în care există un volum mare de tranzacții; ea se aplică, în general, proprietăților tip sau foarte asemănătoare; piața specifică nu face posibilă aplicarea acestei metode;
3. metoda extracției – valoarea terenului aferent unei proprietăți imobiliare se obține prin scăderea din valoarea de piață a proprietății integrale a contribuției construcției estimată prin costuri; se aplică în general pentru cazuri în care construcția deja există dar și pentru clădiri ipotetice, ce pot fi dezvoltate în acord cu reglementările urbanistice; este posibil de aplicat în cazul acestei evaluări pe baza concluziilor analizei CMBU; are o foarte bună precizie deoarece valoarea de piață se poate determina pentru că nu avem toate elementele necesare, iar costul dezvoltării sunt bine stăpânite;
4. metoda parcelării – utilizată la evaluarea terenurilor pentru care parcelarea reprezintă CMBU; nu este cazul prezentei evaluări;
5. metoda reziduală – utilizată când valoarea clădirilor este cunoscută sau poate fi determinată

cu precizie, venitul anual generat de proprietate este cunoscut sau poate fi estimat și se pot extrage de pe piață ratele de capitalizare separate pentru clădiri și teren; dacă celelalte elemente pot fi fundamentate pentru prezenta evaluare pe baze de piață, ratele de capitalizare separate nu pot fi determinate;

6. metoda capitalizării rentei de bază – aceasta este destul de precisă atunci când cazuistica închirierilor (concesionărilor) este destul de mare, iar taxele de concesionare (redevențele) au valori realiste, formulate după rezultate ale licitațiilor sau negocierilor precedente;

Dintre cele 6 metode posibile, s-a considerat relevantă doar metoda comparației și metoda reziduală (capitalizarea directă).

Evaluarea terenului

1. Determinarea valorii de piață Abordarea prin Piata

Metodologie

Evaluarea amplasamentului 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 tranzacții/oferte 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 cu terenuri efectuate în zonă (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 analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea ,de evaluat’.

Premisa 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 sau ofertate 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 fisele de calcul tabelar. S-au trecut în revistă elementele de comparație necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacțiilor/ofertelor recente.

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

- ✓ Valoare unitară teren intravilan = 1,9 euro/mp
- ✓ Se menționează că acest preț unitar este aplică suprafeței de 30.000 mp.
Astfel, valoarea amplasamentului este:
- ✓ Vamplasament = 56.356 Euro

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp) PASUNE SI PADURE	30.000	4.633	4.300	1.600
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		11,0	8,0	10,0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea ajustare %		-5%	-5%	-5%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		-0,55	-0,40	-0,50
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		10,45	7,60	9,50
1	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		10,45	7,60	9,50
2	Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		10,45	7,60	9,50
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		10,45	7,60	9,50
4	Conditii de piata (data)	data evaluarii	noiembrie-19	noiembrie-19	noiembrie-19
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		10,45	7,60	9,50
5	Localizare	zona Poiana Soarelui	zona semicentrala	la 5 Km de partia Nemira, spre Tg.Ocna	str.Izvor
	Valoare ajustare (%)		-15%	0%	-15%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-1,57	0,00	-1,43
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		8,88	7,60	8,08
Caracteristici fizice					
6	Suprafata (mp)	30.000	4.633	4.300	1.600
	Valoare ajustare (%)		-68%	-69%	-77%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-6,08	-5,27	-6,19
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		2,80	2,33	1,88
7	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan /mix padure si pasune	intravilan / faneata	intravilan / curti constructii	intravilan / curti constructii
	Valoare ajustare (%)		0%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	-0,12	-0,09
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		2,80	2,21	1,79
8	Utilitati	Curent la poarta	toate utilitatile la poarta	toate utilitatile la poarta	toate utilitatile la poarta
	Valoare ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-0,42	-0,33	-0,27
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		2,38	1,88	1,52
9	Acces / deschidere	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		2,38	1,88	1,52
10	Forma	regulata	similar	similar	similar
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		2,38	1,88	1,52
ajustare totala bruta absoluta (Euro)			8,62	6,12	8,48
ajustare totala bruta absoluta (%)			78%	77%	85%
Numar corectii					
ajustare bruta cea mai mica s-a efectuat la		2			
VALOAREA PROPUASA (Euro/mp) - rotund		1,9			
Valoare de piata totala propusa (Euro)		56.356			
Valoare de piata totala propusa (Lei)		269.314			

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

▪ *Pret oferta/vanzare:* S-au ajustat comparabilele 1, 2 si 3 pentru oferta cu -5%, interval mediu de negociere identificat pe piață pentru acest tip de proprietate, în localizări și condiții similare de atractivitate

▪ *Drept de proprietate transmis :*

○ nu au fost necesare ajustari;

▪ *Condiții de finantare:*

○ nu au fost necesare ajustari;

▪ *Condiții de vanzare:*

○ nu au fost necesare ajustari;

▪ *Condiții de piață:*

○ Nu au fost necesare ajustari;

▪ *Localizare:*

○ A fost aplicata ajustare negativa comparabilei 1 si 3 deoarece au o localizare mai buna in cadrul localitatii fata de subiect.

▪ *Caracteristici fizice :*

○ Se apreciaza o Ajustare de 0,27% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus.

▪ *Destinatia (utilizarea terenului)*

○ Nu au fost necesare ajustari

▪ *Utilități disponibile*

○ S-au aplicat ajustari negative comparabilei 1,2 si 3 pentru existenta utilitatilor.

▪ *Acces deschidere:*

○ Nu au fost necesare ajustari,

▪ *Alte caracteristici – forma planeitate:*

○ Nu au fost necesare ajustari;

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila proprietatii comparabile 2 deoarece proprietatii 2 i-au fost aduse cele mai putine corectii (corectia totala bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate.

Tinand seama de considerentele prezentate, valoarea estimata a terenului supus evaluarii este:

Vteren = 56.356 Euro, echivalent a 269.314 Lei

2. Capitalizarea directa. Tehnica reziduala.

Abordarea prin tehnica reziduala presupune efectuarea unei investitii. Conform HCL nr.98/2019 privind aprobarea documentatie PUZ se va construi "PARC DE DISTRACTII TIP AVENTURA, PARC SI STANA TURISTICA", situat pe str. Nicolae Balcescu (DC 116B), fn, zona Camping.

Proiectul cuprinde inclusiv suprafata de teren de 30.000 mp cu numar cadastral 62011.

Astfel vor fi construite:

NR CRT	LUCRARI DE CONSTRUIRE
1	Spadiu administrativ
2	4 unitati cazare (4X25 mp)
3	Terasa acoperita
4	Grup sanitar
5	Grajd
6	Parc aventura (escalada sportiva si 3 trasee speciale tiroliana)
7	Drum acces latimea 7 m + trotuar 1m
8	Put foraj pentru apa conducta PEHD
9	Conducta canalizare de 200 mm

TOTAL BUGET PREVIZIONAT

NR CRT	LUCRARI DE CONSTRUIRE	Ad/l	COST UNITAR EUR	COST ESTIMAT EUR
1	Spadiu administrativ	30	150	4.500
2	4 unitati cazare (4X25 mp)	100	100	10.000
3	Terasa acoperita	564	50	28.200
4	Grup sanitar	30	50	1.500
5	Grajd	600	80	48.000
6	Parc aventura (escalada sportiva si 3 trasee speciale tiroliana)	47.435	2	94.870
7	Drum acces latimea 7 m + trotuar 1m	800	50	40.000
8	Put foraj pentru apa conducta PEHD	1	1.500	1.500
9	Conducta canalizare de 200 mm	300	25	7.500
TOTAL		49.860		236.070

SITUATIE PREVIZIONATA DE VENITURI SI CHELTUIELI ANUALA

NR CRT	SURSE	CANT.	CONSUM LEI	VENITURI / AN LEI	CHELTUIELI/ AN LEI	Procentaj cheltuieli
1	Numar zilnic clienti- ponderat anual la 60%	30	100	648.000		
2	Salarii	3	3.000		108.000	19,2%
3	Amortizare investitie 25 ani				45.118	8,0%
4	Concesionare teren				8.747	1,6%
5	Cheltuieli materiale	20	20		144.000	25,6%
6	Cheltuieli cazare	10	10		36.000	6,4%
7	Cheltuieli management	1	5.000		60.000	10,7%
8	Cheltuieli impozit 1,5%				16.919	3,0%
9	Cheltuieli asigurare 1,5%				16.922	3,0%
10	Cheltuieli utilitati				120.000	21,4%
11	Alte cheltuieli				6.000	1,1%
TOTAL				648.000	561.705	100%
Profit Brut LEI		13,32%		86.295		
Profit BRUT EURO				18.058		
Profit NET EURO				15.169		

VALOAREA ESTIMATA PE BAZA		
PARC DISTRACȚII		
TIP		P
Chiria lunara (EUR/luna)		1.000
Venit brut potential VBP (EUR/an)		12.000
Grad de ocupare		60%
Venit brut efectiv VBE (EUR/an)		7.200
Cheltuieli de exploatare		
- Fixe		EUR
- Taxe proprietate	1,5	108
- Asigurare	1,5	108
- Altele	0	0
Subtotal cheltuieli fixe		216
- Variabile	%	
- Management	1,0%	72
- Administrator	0,0%	0
- Salarii personal intretinere	0,0%	0
- Utilitati spatii comune	0,0%	0
- Reparatii-intretinere	1,0%	72
- Altele	0,1%	7
Subtotal cheltuieli variabile		151
Total cheltuieli de exploatare (EUR/an)		367
Rata cheltuielilor de exploatare		5%
Venit net din exploatare (EUR/an)		6.833
Rata venit net din exploatare		95%
Rata de capitalizare		11%
Valoare randament total (eur) rotund		62.116
		62.120 €
Valoare randament stadiu actual		62.120 €
		296.900 lei
Valoare venit		62.120 €

Vteren tehnica reziduala = 62.120 Eur

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

- **Abordarea prin piata teren intravilan 56.356 URO**
- **Abordarea prin tehnica reziduala 62.120 EURO**

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul **criteriul adecvării**, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (teren intravilan , pășune și pădure) și scopul evaluării (concesionării), este abordarea prin piață. Această metodă îndeplinește **criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.**

Estimarea finală a valorii se realizează, având în vedere criteriile specifice, respectiv:

specificație	Abordarea prin piata	Tehnica reziduala
adecvarea	bună	mai slaba
precizia	folosește numai date de piață precise	folosește numai date de piață precise
cantitatea de informații	mare	suficientă

Având în vedere faptul că abordarea prin piață este precisă, estimăm că valoarea de piață pentru proprietatea imobiliară „Teren intravilan (pășune și pădure)” situată în localitatea Slanic Moldova, județ Bacău, proprietatea : COMUNA OITUZ la data de 29.11.2019 este cea dată de abordarea pe piață respectiv: (rotunjit):

56.356 EURO, echivalent 269.314 LEI
Valoarea contine TVA

Estimarea valorii concesiunii**Abordarea prin venit**

Abordarea prin venit se bazeaza pe capacitatea beneficiara, adica obtinerea unui profit, prin care investitorul să-și amortizeze (recupereze) capitalul investit și să realizeze un venit suplimentar. S-a luat în calcul profitul net previzionat din concesiunea proprietatii (teren) pentru perioada 2019-2043 . Ipotezele pe care s-a bazat concesiunea:

- Perioada de 25 ani 2019 -2043;
- Rata de actualizare calculata 8%;
- Crestere anuala a cifrei de afaceri de 2%;
- Costuri aferente cifrei de afaceri de 1,3%;
- Cheltuieli de administrare de 0,5%;
- Impozit pe profit 16%.

1. Metoda actualizării fluxurilor-venituri realizate din concesiune (cash-flow actualizat)

Capacitatea beneficiară este obținerea unui profit, prin care investitorul să-și amortizeze (recupereze) capitalul investit și să realizeze un venit suplimentar.

S-a luat în calcul profitul net previzionat din inchirierea proprietatii (teren) pentru perioada 2020-2044.

Capacitatea anuală a activului de a genera venituri este estimată la

concesiune	eur/mp	suprafata	Venit/an
teren	0,146	1,000	0,146

	Cifra de afaceri (CA)- creștere 2%	Costuri aferente CA (impozit) 1,3%	Cheltuieli administrare 0,5%	Profitul brut	Impozit pe profit 16%	Profit net	Factori de actualizare la t =	Venit net actualizat
2019	0,1459	0,0019	0,0007	0,1433	0,0229	0,1203	0,9259	0,1114
2020	0,1488	0,0019	0,0007	0,1461	0,0234	0,1228	0,8573	0,1052
2021	0,1518	0,0020	0,0008	0,1491	0,0238	0,1252	0,7938	0,0994
2022	0,1548	0,0020	0,0008	0,1520	0,0243	0,1277	0,7350	0,0939
2023	0,1579	0,0021	0,0008	0,1551	0,0248	0,1303	0,6806	0,0887
2024	0,1611	0,0021	0,0008	0,1582	0,0253	0,1329	0,6302	0,0837
2025	0,1643	0,0021	0,0008	0,1613	0,0258	0,1355	0,5835	0,0791
2026	0,1676	0,0022	0,0008	0,1646	0,0263	0,1382	0,5403	0,0747
2027	0,1709	0,0022	0,0009	0,1679	0,0269	0,1410	0,5002	0,0705
2028	0,1744	0,0023	0,0009	0,1712	0,0274	0,1438	0,4632	0,0666
2029	0,1778	0,0023	0,0009	0,1746	0,0279	0,1467	0,4289	0,0629
2030	0,1814	0,0024	0,0009	0,1781	0,0285	0,1496	0,3971	0,0594
2031	0,1850	0,0024	0,0009	0,1817	0,0291	0,1526	0,3677	0,0561
2032	0,1887	0,0025	0,0009	0,1853	0,0297	0,1557	0,3405	0,0530
2033	0,1925	0,0025	0,0010	0,1890	0,0302	0,1588	0,3152	0,0501
2034	0,1964	0,0026	0,0010	0,1928	0,0309	0,1620	0,2919	0,0473
2035	0,2003	0,0026	0,0010	0,1967	0,0315	0,1652	0,2703	0,0447
2036	0,2043	0,0027	0,0010	0,2006	0,0321	0,1685	0,2502	0,0422
2037	0,2084	0,0027	0,0010	0,2046	0,0327	0,1719	0,2317	0,0398
2038	0,2125	0,0028	0,0011	0,2087	0,0334	0,1753	0,2145	0,0376
2039	0,2168	0,0028	0,0011	0,2129	0,0341	0,1788	0,1987	0,0355
2040	0,2211	0,0029	0,0011	0,2171	0,0347	0,1824	0,1839	0,0336
2041	0,2255	0,0029	0,0011	0,2215	0,0354	0,1860	0,1703	0,0317
2042	0,2301	0,0030	0,0012	0,2259	0,0361	0,1898	0,1577	0,0299
2043	0,2347	0,0031	0,0012	0,2304	0,0369	0,1936	0,1460	0,0283
								Valoare prezenta actualizata
								1,8785

Nr. Crt	An	Valoare concesiune anuală egala EUR	Valoare concesiune lunara egala EURO	Valoare concesiune lunara egala LEI
1	2020	1.830,30	153	729
2	2021	1.830,30	153	729
3	2022	1.830,30	153	729
4	2023	1.830,30	153	729
5	2024	1.830,30	153	729
6	2025	1.830,30	153	729
7	2026	1.830,30	153	729
8	2027	1.830,30	153	729
9	2028	1.830,30	153	729
10	2029	1.830,30	153	729
11	2030	1.830,30	153	729
12	2031	1.830,30	153	729
13	2032	1.830,30	153	729
14	2033	1.830,30	153	729
15	2034	1.830,30	153	729
16	2035	1.830,30	153	729
17	2036	1.830,30	153	729
18	2037	1.830,30	153	729
19	2038	1.830,30	153	729
20	2039	1.830,30	153	729
21	2040	1.830,30	153	729
22	2041	1.830,30	153	729
23	2042	1.830,30	153	729
24	2043	1.830,30	153	729
25	2044	1.830,30	153	729



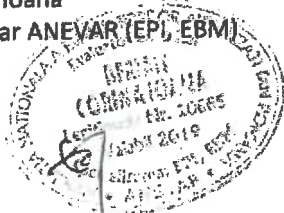
COPIE CONFORM CU ORIGINALA

Vconcesionare teren 30.000 mp = 153 EURO/LUNA , echivalent a 729 LEI/LUNA

S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L.
Membru Corporativ al ANEVAR

EVALUATOR AUTORIZAT,

Berian Corina Ioana
Membru Titular ANEVAR (EPI, EBM)



EVALUATOR AUTORIZAT,

Postole Neculai
Membru Titular ANEVAR (EPI, EI)



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL COMUNG,
LEFTER LARIȘA-ADELA

PREZENȚE DE ȘEINȚĂ,
UNGUREANU VASILE



EVALUARI
MOBILIARE
SOLUTION

Str. Stirenului, nr.16, ap.16
Localitatea: Onești, județul Bacău
CUI: 24176544
Telefon: 0740/159292

Nr.88/29.11.2019

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

TEREN INTRAVILAN (PĂDURE ȘI PĂȘUNE) - C.F. 62058



situată în intravilan Slănic-Moldova, județ Bacău

PROPRIETAR: COMUNA OITUZ

SOLICITANT: COMUNA OITUZ

UTILIZATOR: COMUNA OITUZ

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 S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L., a solicitantului și utilizatorului COMUNA OITUZ

- Noiembrie 2019 -



Către,

COMUNA OITUZ

Referitor la: Teren intravilan (pădure și pășune) C.F. 62058 situat în Slănic-Moldova, județ Bacău

Vă transmitem anexat raportul de evaluare detaliat al proprietății : teren intravilan (pășune și pădure) înscris în C.F. 62058, situat în localitatea Slănic-Moldova, județ Bacău, aflat în domeniul privat al COMUNEI OITUZ, cu suprafața totală de 90.000 mp intravilan, teren cu destinație izlaz, având următoarele categorii de folosință :

- 17.269 mp intravilan pășune,
- 49.708 mp intravilan pădure,
- 23.023 intravilan pășune,

Raportul de evaluare este destinat utilizării de către dumneavoastră în scopul declarat la contractarea lucrării (**concesiune**) posesia lui sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul multiplicării, publicării, înstrăinării sau utilizării lui în alte scopuri decât cel pentru care a fost întocmit.

Luând în considerare obiectul evaluării și scopul acesteia, tipul de valoare adecvat este „valoarea de piață”, așa cum este definită în SEV 100 – Cadrul general.

Inspecția în teren a avut loc pe data de 02.10.2019, iar actualizarea și completarea informării cu date de piață și întocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele necesare, s-au desfășurat în perioada 02.10-29.11.2019. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările (data evaluării) este 29.11.2019.

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nici o excludere.

În evaluarea proprietății imobiliare s-a aplicat abordarea prin piață. Analiza concretă pentru această evaluare evidențiază atât o adecvare mai bună pentru scopul evaluării cât și o cantitate mai mare de informații pentru abordarea prin piață.

Pe baza faptelor din analiza de piață, a ipotezelor și ipotezelor speciale, a calculelor prezentate, **valoarea estimată**, este de:

Vconcesionare teren 90.000 mp = 342 EURO/LUNA , echivalent a 1.634 LEI/LUNA

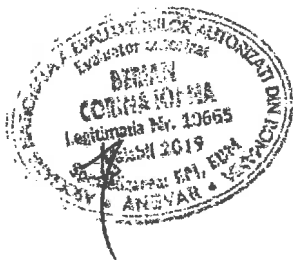
Firma noastră, reprezentată de Berian Corina Ioana, ca o garanție a protejării intereselor dumneavoastră, certifică următoarele:

- nici una din persoanele care au contribuit la întocmirea și documentarea în vederea întocmirii raportului de evaluare în cauză nu are nici un interes trecut, prezent sau de perspectivă legat de proprietatea evaluată și nici nu este părțitor față de vreuna din părțile implicate
- inspecția proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluatori ai firmei noastre, în prezența administratorului firmei;
- au fost luați în considerare toți factorii care afectează valoarea
- după cunoștința noastră, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse
- raportul a fost realizat în conformitate cu Codul Etic și Standardele Profesionale ale ANEVAR 2018 valabile la data de referință
- raportul este supus doar acelor ipoteze și ipoteze speciale prezentate în cadrul său, acesta identifică toate ipotezele speciale
- realizarea evaluării precum și onorariul încasat nu depind de valoarea raportată
- în prezent are calitatea de membru titular al ANEVAR și deține competența de a

elabora acest raport de evaluare

Elaborat de :
S.C EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L.
Membru corporativ ANEVAR
Berian Corina Ioana

EVALUTOR AUTORIZAT ANEVAR
Ec. Postole Neculai



[Handwritten signature]

Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	5
2. Certificarea evaluatorului	6
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării	7
Evaluator, competente, certificarea valorii	7
Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării	7
Identificarea activului supus evaluării	7
Tipul valorii; definiții	7
Data evaluării; moneda raportului	7
Amplouarea investigației	7
Natura și sursa informațiilor	7
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	9
Conformitatea evaluării cu SEV	10
Descrierea raportului	10
Abordarea în evaluare	10
Capitolul 2. Prezentarea datelor	10
Identificarea proprietății, descrierea juridică, istoric	10
Tipul proprietății; definirea pieței	13
Scurtă analiză a pieței imobiliare	13
Capitolul 3. Analiza datelor și concluziilor	17
Cea mai bună utilizare	17
Modul de abordare a valorii	18
Evaluarea terenului	18
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	24

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Proprietar	COMUNA OITUZ		
Solicitant	COMUNA OITUZ		
Data raportului de evaluare	29.11.2019		
Data inspecției	02.10.2019		
Data evaluării	29.11.2019		
Evaluator autorizat	Berian Corina Ioana, Evaluator Autorizat EPI, EBM Legitimație 10665		
Compania de evaluare	S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L., Membru Corporativ ANEVAR, Autorizatie 0658, Polița de asigurare de răspundere profesională seria G, nr.961134/18.12.2018		
Reprezentant – funcția	Berian Corina Ioana – Evaluator autorizat		
Tip proprietate	Teren intravilan (pășune și pădure)		
Adresa proprietății	Oraș Slănic-Moldova, județ Bacău		
Cartier / amplasare	Zona marginală		
Utilități	Curent electric la limita proprietatii		
Teren	5 teren -17.269 mp intravilan pășune -49.708 mp Intravilan pădure, -23.023 intravilan pășune.		
Proprietar	COMUNA OITUZ		
Utilizare existentă	Conform categoriei de folosință		
Curs de schimb valutar	4,7788/EUR		
VALOAREA DE PIATĂ estimată teren intravilan	126.318	EUR	603.648 LEI
Dreptul de proprietate	C.F. nr cerere 21568 din 23.08.2019 considerat deplin		
Sarcini înregistrate	-		
Descriere anexe	-		
Observații speciale	-		

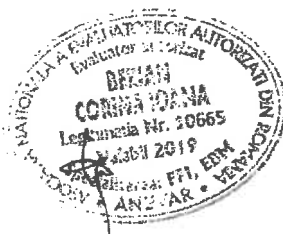
2. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și destinatarul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- Nu am nicio părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

Evaluator Autorizat EPI, EBM
Berian Corina Ioana

Evaluator Autorizat EPI, EI
Postoile Neculai



[Handwritten signature]

Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

Evaluator, competente, certificarea valorii

Evaluarea este realizată de către S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L., membru corporativ al ANEVAR, cu autorizația de membru corporativ nr.0658/2019, prin Berian Corina Ioana membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 10665. La data prezentei, evaluatorul detine competența de a realiza evaluarea și are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Omnisig.

Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării

Proprietar : **COMUNA OITUZ**

Utilizator : **COMUNA OITUZ**

Scopul evaluării

Estimarea **valorii de piață** a proprietății menționate mai sus așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018, în vederea concesiunii.

Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o altă persoană, nicidecum și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Identificarea activului supus evaluării

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară (Teren intravilan), situată în localitatea Slanic-Moldova, județ Bacău, cu suprafața totală de 90.000 mp, înscris în C.F. 62058 Slanic-Moldova, cu destinația islaz și categoriile de folosință:

- 17.269 mp intravilan pășune ,
- 49.708 mp intravilan pădure,
- 23.023 mp intravilan pășune.

A fost evaluat dreptul de proprietate asupra proprietății integrale, respectiv asupra terenului, detinut de proprietar (descriș mai sus).

Tipul valorii; definiții

Luând în considerare obiectul evaluării și scopul acesteia, tipul de valoare adecvat este „valoarea de piață”, așa cum este definită în SEV 100 – Cadrul general:

Valoarea de piață – 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.

Data evaluării; moneda raportului

Inspecția a fost realizată de evaluator Berian Corina Ioana, pe data de 02.10.2019. Cu această ocazie a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată. Data evaluării (la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru) este data de 29.11.2019. Valoarea este raportată în EURO, fără TVA. Conversia valorii în LEI s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,7788 RON, valabil pentru data de 29.11.2019. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

Amploarea investigației

Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare evaluate s-au făcut fotografii și s-au inspectat locația și vecinătățile.

Natura și sursa informațiilor

Documentele și schițele puse la dispoziție de către client, respectiv:

- Act administrativ nr. 1276/25.02.1937 emis de Tribunalul Bacău, Secția I,
- HCL nr. 68/23.08.2012, emisă de Consiliul Local al comunei Ȑituz,
- Act de dezlipire nr. 1964/13.07.2016 emis de BNP Didel Ghihaniș,
- HCL nr. 98/ 12.07.2019 emis de Consiliul Local Ȑituz,
- Certificat de urbanism nr.52/11.11.2019,
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului,
- Extras de C.F. 62058/23.08.2019.
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
 - Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
 - Articole din presă.

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Ipoteze și ipoteze speciale:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către utilizatorul evaluării și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Nu ne asumăm nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate; acestea se bazează pe documente furnizate de către utilizatorul evaluării respectiv – Act administrativ nr. 1276/25.02.1937 , HCL nr. 68/23.08.2012, Act de dezlipire nr. 1964/13.07.2016, HCL nr. 98/ 12.07.2019 , Certificat de urbanism, Extras de C.F. 62058/23.08.2019, Plan de amplasament.
- Se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute în afara celor ce ar fi descrise explicit în raport
- Estimarea valorii ține seama de dreptul de proprietate asupra terenului; dreptul asupra terenului este de folosință;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății.
- Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor.
- Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze speciale:

- Evaluatorul, la abordarea prin capitalizarea directă – tehnica reziduală, a folosit în calcul previziuni care au un grad de risc în realizare, în situația în care pentru proiectul construirii unei STÂNE TURISTICE nu exista un buget întocmit.
- **EVALUATORUL A CALCULAT VALOAREA TERENULUI ÎN SITUAȚIA UTILIZĂRII ACESTUIA CONFORM HCL 98 DIN 12.07.2019 PRIVIND REALIZAREA UNUI OBIECTIV INVESTIȚIONAL**

Demersul realizat în vederea evaluării este definit de următoarele aspecte ce țin seama de drep-turile de proprietate deținute și evaluate:

- pentru proprietatea evaluată a fost determinată valoarea de piață;
- evaluarea vizează valorile drepturilor deținute

Acest raport a fost elaborat în următoarele ipoteze dar și a altora ce ar putea fi prezentate în cadrul raportului:

- estimarea valorii din acest raport se aplică proprietății în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare, în afara eventualelor cazuri pentru care divizarea ar fi evidențiată concret în raport
- previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței; prin urmare aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la capitolul Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării, la pag. 7. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte entități, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, nicidecum și în nicio circumstanță.

Evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță; necesitatea unor astfel de solicitări ar fi trebuit convenită prealabil în scris de către părți. Raportul

S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L. Evaluare teren intravilan (padure si pasune) din Slanic Moldova, CF. 62058, județ Bacău
de evaluare, în întregime, parțial sau referințe, nu poate fi inclus în nici un document, circulară sau declarație publică și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea scrisă a consultantului, referitor la forma și contextul în care ar putea apărea

Conformitatea evaluării cu SEV

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor 2018:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Implementarea (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipurile valorii (IVS 104)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Nici clauzele contractuale sau instrucțiunile evaluării, nici alte fapte sau considerații nu au impus devierea prezentului raport de la respectivele Standarde.

Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în IVS 103 – Raportarea evaluării, fără nicio excludere.

Abordarea în evaluare

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile (care vor fi prezentate detaliat în capitolul 3 „Abordări ale evaluării”):

1. Metoda comparației directe
2. Metoda proporției
3. Metoda extracției
4. Metoda parcelării
5. Metoda reziduală
6. Metoda capitalizării rentei de bază

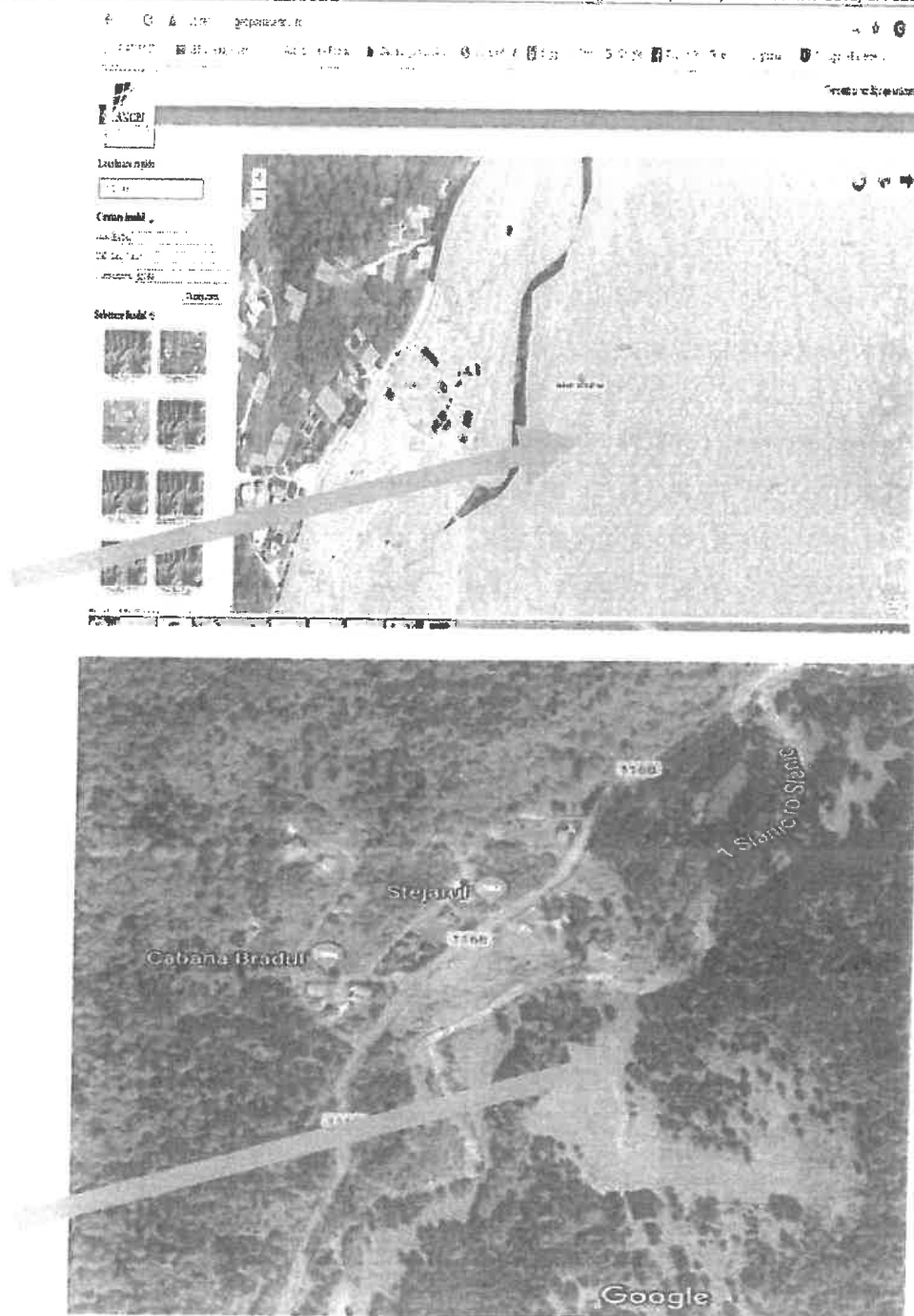
Pentru cazul concret al evaluării proprietății ce face obiectul raportului de față, considerăm ca adecvata abordarea prin piață – comparația directă și metoda reziduală.

Capitolul 2. Prezentarea datelor

Identificarea proprietății, descrierea juridică, istoric

Proprietatea evaluată este constituită dintr-un teren intravilan, cu suprafața totală 90.000 mp, din care : 17.269 mp intravilan pășune, 49.708 mp intravilan pădure, 23.023 intravilan pășune (conf. Extras C.F. nr cerere 21568 din 23.08.2019), ce are adresa: Localitatea Slănic-Moldova, jud. Bacău.

Date despre zonă și localizare:

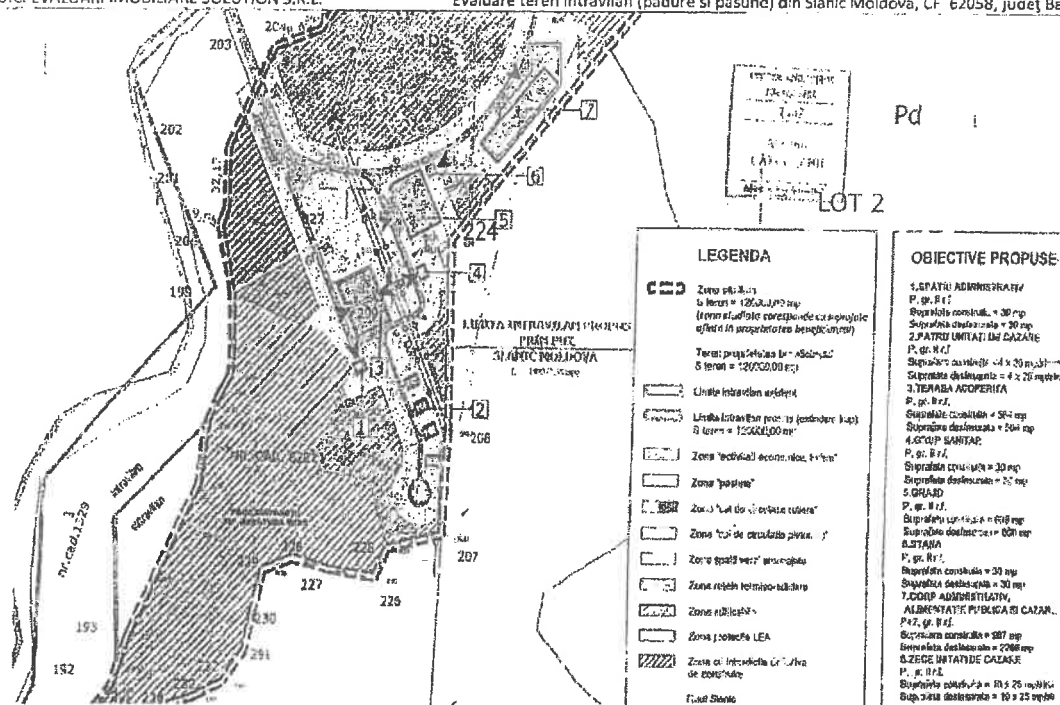


Proprietatea este situată în localitatea Slănic Moldova, județ Bacău.

Fara utilitati pe teren. Curentul electric la poarta. Terenul este partial inclinat si nu prezinta pericol de inundatie. Se afla la aproximativ 4 Km sud-vest de partea de ski Nemira. In partea de vest curge raul Slanic, iar in apropiere este Pensiunea Stejarul si Cabana Bradul.

Vecini:

- la Nord – pasune, proprietatea Parohiei Sf.Spiridon Iasi;
- la Est – padure si pasune;
- la Sud – numarul cadastral 62011;



Proprietatea evaluată este un teren în formă neregulată. Terenul este parțial înclinat.
Utilități la limita proprietatii: curent electric.

Tipul proprietății; definirea pieței

Această proprietate imobiliară se încadrează în subpiața terenurilor libere din intravilanul orașului Slanic Moldova și împrejurimi, amplasată în zona adecvată unor noi dezvoltări nerezidențiale. Piața acestor terenuri este o piață rurală/urbană cu caracter regional, pe care activează atât persoane fizice cât și agenți economici din comuna, județ și chiar din țară.

Piața specifică a acestui teren, din punct de vedere geografic, cuprinde localitatea Slanic Moldova și împrejurimi.

În localitatea Slanic-Moldova piața terenurilor este bine segmentată și cu o dinamică semnificativă, dar cu tranzacții medii datorită dinamicii dezvoltării zonei locale.

Prețurile sunt în relativă stagnare; în zona de localizare a terenului piața este puțin activă, deoarece amplasamentele libere adecvate unor dezvoltări imobiliare atractive sunt de dimensiuni mari, iar ofertele nu fac distincție între o suprafață optimă de dezvoltare și una cu mult teren în exces. În zona de localizare a amplasamentului tranzacții nu sunt cunoscute.

Scurtă analiză a pieței imobiliare

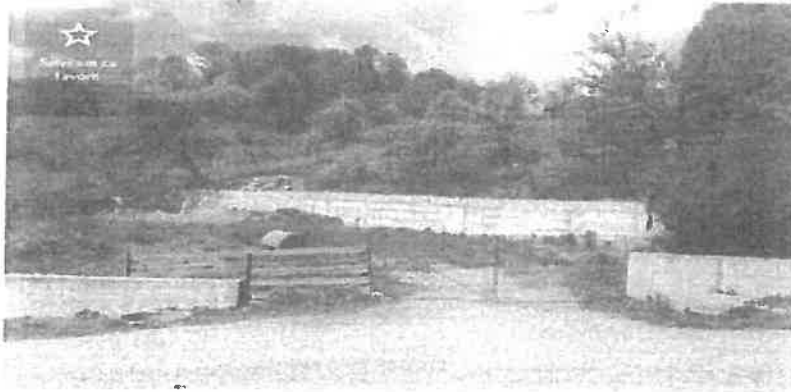
Definirea pieței

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme 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 ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar

Comparabila 2

<https://www.olx.ro/oferta/teren-5km-de-partia-nemira-IDcmUp0.html#a0c15f03d5>



Teren 5km de pârția Nemira

8 €

Trimite mesaj

0752 126 470

Trimite mesaj

0752 126 470

Trimite mesaj

0752 126 470

Prezentat

Intravilan

4 300 m²

2.800 lei net pe lună? Vino Manager Trainee la Mec

Teren în apropiere de stațiunea Slanic Moldova, cu toate utilitatile, amenajat pentru casa/pensiune, gard, canalizare, fosele (cires), se afla la aproximativ 50m de la seszaua principala cu intrare in drum forestier.

Si, poate continua cu proiectul făcut de mine pe zona per. Lina.
Pentru detalii contactați-mă!

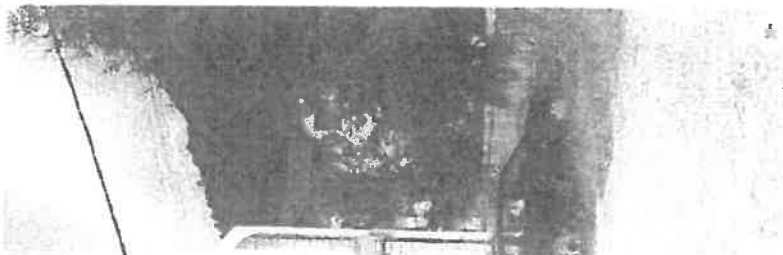
Comparabila 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/ de-vanzare/ terenuri/ teren-ptr-casa/ anunt/ vand-teren/77847387e79e7fe2278h9h117040f9eh.html>

Vand teren
 v. Echip. 3.000.000 € v. Vezi pe hartă

10 EUR

0728862145



Prețurile acceptate sunt pe pag. cu o maximă număr de 10 zile

Specificatii

Suprafata terenului 1600.0 m²

Descriere Imobiliare

Vand teren in Slanic Moldova, Jud Bacau, str Izvor
 Suprafata teren: 1600 m2
 Detalii la numerele: 0728362143
 +37369223267

ALTE OFERTE

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/case/casa-de-vacanta/anunt/vila-slanic-moldova/78086670786f6a51.html>

Vila slanic moldova
 Bacău, Slanic Moldova, Județul Bacău

60 000 EUR

0722358297

Specificatii

Stadiul constructiei	Finalizat	Suprafata terenului	180,0 m ²
Suprafata utila	105,0 m ²	Numar camere	4
Numar bai	4	Incalzire	alte
Numar niveluri	1	Locuri parcare	1
Destinatia	Comercial,De vacanta	Structura de rezistenta	lemn
Invelitoare acoperis	Sindrila	Numar bucatarii	1
Numar balcoane	1	Numar garaje	1
Suprafata desfasurata	128	Numar terase	1
Suprafata terase	8 m ²	Numar fronturi	2
Front stradal	2	Vicii	Nu
Utilitati generale	Apa,Curent,CATV,Cure ...	Sistem incalzire	Centrala proprie
Acces internet	Wireless	Stare interior	Renovat,Buna
Ferestre cu geam termopan	PVC	Usa intrare	PVC
Izolatii termice	Exterior,Interior	Podete	Gresie Parchet
Usi interior	Lemn	Pereti	Falantia,Lambriu,Vopsea

Vila Bradul Polna Soareta! numar etaj: 1, numar camere: 4, numar loc de parcare: 1, numar bai: 4, suprafata utila: 128, suprafata totala: 180, anul constructiei: 2000

Alte caracteristici:

Nr. Bucatarii: 1
 Nr. Balcoane: 1
 Nr. Terasa: 1
 Suprafata terase: 8
 Nr. Fronturi: 2
 Front stradal: 2
 Destinatia: Comercial, De vacanta
 Invelitoare acoperis: Sindrila
 Structura rezistenta: lemn
 Nr. Garaje: 1
 Suprafata desfasurata: 128
 Vicii: Nu
 Utilitati:
 Utilitati Generale: Apa, Curent, CATV, Curent trifazic, Gasa septica, Telefon
 Sistem incalzire: Centrala proprie
 Acces Internet: "Wi-Fi" wireless
 Finisaje:
 Stare Interior: Renovat, Buna
 Ferestre cu geam termopan: PVC
 Usa intrare: PVC
 Izolatii termice: Exterior, Interior
 Podele: Gresie, Parchet
 Usi Interior: Lemn
 Pereti: Falantia, Lambriu, Vopsea lavabila
 Dotari:
 Alte spatii utile: WC Serviciu, Anexe
 Bucatarie: Mobilata, Utilata
 Mobilat: Completata

https://imobiliare.orasultau.ro/sfantu_gheorgh_e-o/vand-vila-in-statiunea-slanic-moldova-ima23038

[Mapa](#) [Descrie Pagina](#) **VAND VILA IN STATIUNEA SLANIC MOLDOVA**
 Slanic Moldova, judet Bacau REF05000183250
 Particular


Vand vila construita din lemn, in Slanic Moldova, zona Poiana Soareului (la marginea padurii) , p+ etaj, 6 camere, living 40m. p. 2 bai, 1 terasa, bucatarie, dispune de toate utilitatile, total teren 620 m. p. din care 120 amprenta ia s

Analiza cererii

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preturi, pe o plața dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În anul 2019, se observă o relativă stagnare a pieței imobiliare, numărul de tranzacții cu proprietăți similare s-a menținut la același nivel ca în anii precedenți, practic se înregistrează tranzacții de vânzare normale, investitorii prefera să aștepte condiții mai bune pe piața, aceasta fiind relativ ridicată.

Echilibrul pieței. Date de piață

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în relativ echilibru, oferta asigurând cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate este mediu. În aceste condiții se poate estima că avem o **pieță în relativ echilibru**.

Capitolul 3. Analiza datelor și concluziilor

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă

o fezabilă financiar

o maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Tinând seama de aceste considerente în cazul de față cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului liber.

Prin premisa criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abortare: *este permisibilă legal; îndeplinește condiția de fizic posibilă; este fezabilă financiar și este maxim productivă.*

Evaluarea s-a făcut pentru utilizarea actuală, fiind destinată concesiunii.

Modul de abordare a valorii

Există șase metode de evaluare pentru terenul liber sau considerat liber. Acestea sunt:

1. metoda comparației directe – cea mai utilizată atunci când există date de piață pentru parcele similare care au fost tranzacționate recent sau sunt oferite la data evaluării;
2. metoda proporției – spune că, în general, există un raport tipic între valoarea terenului și cea a proprietății integrale, pe categorii de proprietăți; aceasta se petrece pe piețe imobiliare bine segmentate și în care există un volum mare de tranzacții; ea se aplică, în general, proprietăților tip sau foarte asemănătoare; piața specifică nu face posibilă aplicarea acestei metode;
3. metoda extracției – valoarea terenului aferent unei proprietăți imobiliare se obține prin scăderea din valoarea de piață a proprietății integrale a contribuției construcției estimată prin costuri; se aplică în general pentru cazuri în care construcția deja există dar și pentru clădiri ipotetice, ce pot fi dezvoltate în acord cu reglementările urbanistice; este posibil de aplicat în cazul acestei evaluări pe baza concluziilor analizei CMBU; are o foarte bună precizie deoarece valoarea de piață se poate determina pentru că nu avem toate elementele necesare, iar costul dezvoltării sunt bine stăpânite;
4. metoda parcelării – utilizată la evaluarea terenurilor pentru care parcelarea reprezintă CMBU; nu este cazul prezentei evaluări;
5. metoda reziduală – utilizată când valoarea clădirilor este cunoscută sau poate fi determinată cu precizie, venitul anual generat de proprietate este cunoscut sau poate fi estimat și se pot extrage de pe piață ratele de capitalizare separate pentru clădiri și teren; dacă celelalte elemente pot fi fundamentate pentru prezenta evaluare pe baze de piață, ratele de capitalizare separate nu pot fi determinate;
6. metoda capitalizării rentei de bază – aceasta este destul de precisă atunci când cazuistica închirierilor (concesiunilor) este destul de mare, iar taxele de concesiune (redevențele) au valori realiste, formulate după rezultate ale licitațiilor sau negocierilor precedente;

Dintre cele 6 metode posibile, s-a considerat relevantă doar metoda comparației și metoda reziduală (capitalizarea directă).

Evaluarea terenului

1. Determinarea valorii de piață Abordarea prin Piața

Metodologie

Evaluarea amplasamentului 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 tranzacții/oferte și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metodă 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 zonă (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 analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea ,de evaluat’.

Premisa 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 sau ofertate 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 fisele de calcul tabelar. S-au trecut în revistă elementele de comparație necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacțiilor/ofertelor recente.

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

- ✓ Valoare unitară teren intravilan = 1,4 euro/mp
- ✓ Se menționează că acest preț unitar este aplică suprafeței de 90.000 mp.
Astfel, valoarea amplasamentului este:
- ✓ Vamplasament = 126.318 Euro

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp) PASUNE SI PADURE	90.000	4.633	4.300	1.600
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		11,0	8,0	10,0
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea ajustare %		-5%	-5%	-5%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		-0,55	-0,40	-0,50
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		10,45	7,60	9,50
1	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		10,45	7,60	9,50
2	Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		10,45	7,60	9,50
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		10,45	7,60	9,50
4	Conditii de plata (data)	data evaluarii	noiembrie-19	noiembrie-19	noiembrie-19
	Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		10,45	7,60	9,50
5	Localizare	zona Poiana Soarelui	zona semicentrala	la 5 Km de partea Nemira, spre Tg.Ocna	str.Izvor
	Valoarea ajustare (%)		-15%	0%	-15%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		-1,57	0,00	-1,43
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		8,88	7,60	8,08
Caracteristici fizice					
6	Suprafata (mp)	90.000	4.633	4.300	1.600
	Valoarea ajustare (%)		-77%	-77%	-80%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		-6,82	-5,86	-6,42
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		2,06	1,74	1,65
7	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan /mix padure si pasune	intravilan / faneata	intravilan / curti constructii	intravilan / curti constructii
	Valoarea ajustare (%)		0%	-5%	-5%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0,00	-0,09	-0,08
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		2,06	1,65	1,57
8	Utilitati	Curent la poarta	toate utilitatile la poarta	toate utilitatile la poarta	toate utilitatile la poarta
	Valoarea ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		-0,31	-0,25	-0,24
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		1,75	1,40	1,33
9	Acces / deschidere	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		1,75	1,40	1,33
10	Forma	regulata	similar	similar	similar
	Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		1,75	1,40	1,33
ajustare totala bruta absoluta (Euro)			9,25	6,60	8,67
ajustare totala bruta absoluta (%)			84%	82%	87%
Numar corectii					
ajustare bruta cea mai mica s-a efectuat la		2			
VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) - rotund		1,4			
Valoarea de plata totala propusa (Euro)		126.318			
Valoarea de plata totala propusa (Lei)		603.648			

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

▪ *Pret oferta/vanzare:* S-au ajustat comparabilele 1, 2 si 3 pentru oferta cu -5%, interval mediu de negociere identificat pe piață pentru acest tip de proprietate, în localizări și condiții similare de atractivitate

▪ *Drept de proprietate transmis :*

○ nu au fost necesare ajustari;

▪ *Condiții de finantare:*

○ nu au fost necesare ajustari;

▪ *Condiții de vanzare:*

○ nu au fost necesare ajustari;

▪ *Condiții de piață:*

○ Nu au fost necesare ajustari;

▪ *Localizare:*

○ A fost aplicata ajustare negativa comparabilei 1 si 3 deoarece au o localizare mai buna in cadrul localitatii fata de subiect.

▪ *Caracteristici fizice :*

○ Se apreciaza o Ajustare de 0,09% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus.

▪ *Destinatia (utilizarea terenului)*

○ Nu au fost necesare ajustari

▪ *Utilități disponibile*

○ S-au aplicat ajustari negative comparabilei 1,2 si 3 pentru existenta utilitatilor.

▪ *Acces deschidere:*

○ Nu au fost necesare ajustari,

▪ *Alte caracteristici – forma planeitate:*

○ Nu au fost necesare ajustari;

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila proprietatii comparabile 2 deoarece proprietatii 2 i-au fost aduse cele mai putine corectii (corectia totala bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate.

Tinand seama de considerentele prezentate, valoarea estimata a terenului supus evaluarii este:

Vteren = 126.318 Euro, echivalent a 603.648 Lei

2. Capitalizarea directa. Tehnica reziduala.

Abordarea prin tehnica reziduala presupune efectuarea unei investitii. Conform HCL nr.98/2019 privind aprobarea documentatie PUZ se va construi "STÂNĂ TURȘITICĂ", situat pe str. Nicolae Balcescu (DC 116B), fn, zona Camping.

Proiectul cuprinde inclusiv suprafata de teren de 90.000 mp cu numar cadastral 62058, Astfel vor fi construite:

NR CRT	LUCRARI DE CONSTRUIRE
1	Stana turistica
2	Corp administrativ, alimentatie publica si cazare
3	10 unitati cazare (10X25)
4	Alei pietruite latime 2 m
5	Platforma betonata 13 locuri parcare
6	Drum acces latimea 7 m + trotuar 1m
7	Put foraj pentru apa conducta PEHD
8	Conducta canalizare de 200 mm

TOTAL BUGET PREVIZIONAT

NR CRT	LUCRARI DE CONSTRUIRE	Ad/l	COST UNITAR EUR	COST ESTIMAT EUR
1	Stana turistica	30	50	1.500
2	Corp administrativ, alimentatie publica si cazare	2.259	150	338.850
3	10 unitati cazare (10X25)	250	100	25.000
4	Alei pietruite latime 2 m	400	20	8.000
5	Platforma betonata 13 locuri parcare	130	20	2.600
6	Drum acces latimea 7 m + trotuar 1m	1.600	50	80.000
7	Put foraj pentru apa conducta PEHD	1	1.500	1.500
8	Conducta canalizare de 200 mm	300	25	7.500
TOTAL		4.970		464.950

SITUATIE PREVIZIONATA DE VENITURI SI CHELTUIELI ANUALA

NR CRT	SURSE	CANT.	CONSUM LEI	VENITURI / AN LEI	CHELTUIELI/ AN LEI	Procentaj cheltuieli
1	Numar zilnic clienti- ponderat anual la 60%	50	100	1.080.000		
2	Salarii	4	3.000		144.000	20,2%
3	Amortizare investitie 25 ani				88.861	12,5%
4	Concesionare teren				19.605	2,7%
5	Cheltuieli materiale	20	20		144.000	20,2%
6	Cheltuieli cazare	10	10		36.000	5,0%
7	Cheltuieli management	1	5.000		60.000	8,4%
8	Cheltuieli impozit 1,5%				33.323	4,7%
9	Cheltuieli asigurare 1,5%				33.329	4,7%
10	Cheltuieli utilitati				144.000	20,2%
11	Alte cheltuieli				10.000	1,4%
TOTAL				1.080.000	713.118	100%
Profit Brut LEI		33,97%		366.882		
Profit BRUT EURO				76.773		
Profit NET EURO				64.489		

VALOAREA ESTIMATA PE BAZA		
STANA TURISTICA		
TIP		P
Chiria lunara (EUR/luna)		2.000
Venit brut potential VBP (EUR/an)		24.000
Grad de ocupare		60%
Venit brut efectiv VBE (EUR/an)		14.400
Cheltuieli de exploatare		
- Fixe		EUR
- Taxe proprietate	1,5	216
- Asigurare	1,5	216
- Altele	0	0
Subtotal cheltuieli fixe		432
- Variabile	%	
- Management	1,0%	144
- Administrator	0,0%	0
- Salarii personal intretinere	0,0%	0
- Utilitati spatii comune	0,0%	0
- Reparatii-intretinere	1,0%	144
- Altele	0,1%	14
Subtotal cheltuieli variabile		302
Total cheltuieli de exploatare (EUR/an)		734
Rata cheltuielilor de exploatare		5%
Venit net din exploatare (EUR/an)		13.666
Rata venit net din exploatare		95%
Rata de capitalizare		11%
Valoare randament total (eur) rotund		124.233
		124.230 €
Valoare randament stadiu actual		124.230 €
		593.700 lei
Valoare venit		124.230 €

Vteren tehnica reziduala = 124.230 Eur

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

- **Abordarea prin piața teren intravilan 126.318 EURO**
- **Abordarea prin tehnica reziduala 124.230 EURO**

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul **criteriul adecvării**, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (teren intravilan, pășune și pădure) și scopul evaluării (concesionării), este abordarea prin piață. Această metodă îndeplinește **criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.**

Estimarea finală a valorii se realizează, având în vedere criteriile specifice, respectiv:

specificație	Abordarea prin piața	Tehnica reziduala
adecvarea	bună	mai slabă
precizia	folosește numai date de piață precise	folosește numai date de piață precise
cantitatea de informații	mare	suficientă

Având în vedere faptul că abordarea prin piață este precisă, estimăm că valoarea de piață pentru proprietatea imobiliară „Teren intravilan (pășune și pădure)” situată în localitatea Slănic Moldova, județ Bacău, proprietatea : COMUNA OITUZ la data de 29.11.2019 este cea dată de abordarea pe piață respectiv: (rotunjit):

126.318 EURO, echivalent 603.648 lei
Valoarea contine TVA

Estimarea valorii concesiunii**Abordarea prin venit**

Abordarea prin venit se bazează pe capacitatea beneficiară, adică obținerea unui profit, prin care investitorul să-și amortizeze (recupereze) capitalul investit și să realizeze un venit suplimentar. S-a luat în calcul profitul net previzionat din concesiunea proprietății (teren) pentru perioada 2019-2043. Ipotezele pe care s-a bazat concesiunea:

- Perioada de 25 ani 2019 -2043;
- Rata de actualizare calculată 8%;
- Creștere anuală a cifrei de afaceri de 2%;
- Costuri aferente cifrei de afaceri de 1,3%;
- Cheltuieli de administrare de 0,5%;
- Impozit pe profit 16%.

1. Metoda actualizării fluxurilor-venituri realizate din concesiune (cash-flow actualizat)

Capacitatea beneficiară este obținerea unui profit, prin care investitorul să-și amortizeze (recupereze) capitalul investit și să realizeze un venit suplimentar.

S-a luat în calcul profitul net previzionat din închirierea proprietății (teren) pentru perioada 2020-2044.

Capacitatea anuală a activului de a genera venituri este estimată la

concesiune	eur/mp	suprafata	Venit/an
teren	0,109	1,000	0,109

	Cifra de afaceri (CA)- creștere 2%	Costuri aferente CA (impozit) 1,3%	Cheltuieli administrare 0,5%	Profitul brut	Impozit pe profit 16%	Profit net	Factori de actualizare la t =	Venit net actualizat
2019	0,1090	0,0014	0,0005	0,1070	0,0171	0,0899	0,9259	0,0833
2020	0,1112	0,0014	0,0006	0,1092	0,0175	0,0917	0,8573	0,0786
2021	0,1134	0,0015	0,0006	0,1114	0,0178	0,0935	0,7938	0,0743
2022	0,1157	0,0015	0,0006	0,1136	0,0182	0,0954	0,7350	0,0701
2023	0,1180	0,0015	0,0006	0,1159	0,0185	0,0973	0,6806	0,0662
2024	0,1203	0,0016	0,0006	0,1182	0,0189	0,0993	0,6302	0,0626
2025	0,1228	0,0016	0,0006	0,1205	0,0193	0,1013	0,5835	0,0591
2026	0,1252	0,0016	0,0006	0,1230	0,0197	0,1033	0,5403	0,0558
2027	0,1277	0,0017	0,0006	0,1254	0,0201	0,1053	0,5002	0,0527
2028	0,1303	0,0017	0,0007	0,1279	0,0205	0,1075	0,4632	0,0498
2029	0,1329	0,0017	0,0007	0,1305	0,0209	0,1096	0,4289	0,0470
2030	0,1355	0,0018	0,0007	0,1331	0,0213	0,1118	0,3971	0,0444
2031	0,1382	0,0018	0,0007	0,1358	0,0217	0,1140	0,3677	0,0419
2032	0,1410	0,0018	0,0007	0,1385	0,0222	0,1163	0,3405	0,0396
2033	0,1438	0,0019	0,0007	0,1412	0,0226	0,1186	0,3152	0,0374
2034	0,1467	0,0019	0,0007	0,1441	0,0230	0,1210	0,2919	0,0353
2035	0,1496	0,0019	0,0007	0,1469	0,0235	0,1234	0,2703	0,0334
2036	0,1526	0,0020	0,0008	0,1499	0,0240	0,1259	0,2502	0,0315
2037	0,1557	0,0020	0,0008	0,1529	0,0245	0,1284	0,2317	0,0298
2038	0,1588	0,0021	0,0008	0,1559	0,0249	0,1310	0,2145	0,0281
2039	0,1620	0,0021	0,0008	0,1591	0,0254	0,1336	0,1987	0,0265
2040	0,1652	0,0021	0,0008	0,1622	0,0260	0,1363	0,1839	0,0251
2041	0,1685	0,0022	0,0008	0,1655	0,0265	0,1390	0,1703	0,0237
2042	0,1719	0,0022	0,0009	0,1688	0,0270	0,1418	0,1577	0,0224
2043	0,1753	0,0023	0,0009	0,1722	0,0275	0,1446	0,1460	0,0211
	Valoare prezenta actualizata							1,4035

Nr. Crt	An	Valoare concesiune anuală egala EUR	Valoare concesiune lunara egala EURO	Valoare concesiune lunara egala LEI
1	2020	4.102,44	342	1.634
2	2021	4.102,44	342	1.634
3	2022	4.102,44	342	1.634
4	2023	4.102,44	342	1.634
5	2024	4.102,44	342	1.634
6	2025	4.102,44	342	1.634
7	2026	4.102,44	342	1.634
8	2027	4.102,44	342	1.634
9	2028	4.102,44	342	1.634
10	2029	4.102,44	342	1.634
11	2030	4.102,44	342	1.634
12	2031	4.102,44	342	1.634
13	2032	4.102,44	342	1.634
14	2033	4.102,44	342	1.634
15	2034	4.102,44	342	1.634
16	2035	4.102,44	342	1.634
17	2036	4.102,44	342	1.634
18	2037	4.102,44	342	1.634
19	2038	4.102,44	342	1.634
20	2039	4.102,44	342	1.634
21	2040	4.102,44	342	1.634
22	2041	4.102,44	342	1.634
23	2042	4.102,44	342	1.634
24	2043	4.102,44	342	1.634
25	2044	4.102,44	342	1.634

IL CONFORM CU ORIGINEA

Vconcesionare teren 90.000 mp = 342 EURO/LUNA , echivalent a 1.634 LEI/LUNA

S.C. EVALUARI IMOBILIARE SOLUTION S.R.L.

Membru Corporativ al ANEVAR

EVALUATOR AUTORIZAT,

Berian Corina Ioana

Membru Titular ANEVAR (EPI, EBM)

EVALUATOR AUTORIZAT,

Postole Neculai

Membru Titular ANEVAR (EPI, EI)



- 26 -

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL CONVIOS,
LETTER LARISA-ADICA

PREZENTAM AȘA ȘI ȘI
UNGUREANU VASILE

