

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic a suprafeței de 1440 m.p. teren aparținând domeniului privat al comunei Grădiștea, situat în tarlaua 70/3, parcela 6, înscris în cartea funciară nr. 22729 (incinta fostului sector zootehnic CAP Grădiștea)

Consiliul local al comunei Grădiștea, județul Călărași, întrunit în ședință ordinară de lucru astăzi 14 .08. 2018,

Având în vedere:

- Raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului, înregistrat la nr.8138/2018;
 - avizul comisiei de specialitate pentru programe de dezvoltare economico-socială, activități economico-financiare, administrarea domeniului public și privat al comunei, juridică și de disciplină, din cadrul consiliului local;
 - hotărârea Consiliului local al comunei Grădiștea nr. 10/27.02.2006, prin care a fost constatată apartenența la domeniul privat al comunei a acestei suprafețe de teren modificata de Hcl 26/2007 ;
 - prevederile art 13 ,alin 1 din legea 50 /1991 privind autorizarea lucrarilor de construire republicata;
 - hotărârea Consiliului local al comunei Grădiștea nr. 38/31.03.2014 prin care a fost aprobat Regulamentul privind organizarea și desfășurarea licitațiilor pentru concesiune, vânzare, închiriere de bunuri aparținând domeniului privat al comunei;
 - prevederile art. 123, alin. (1) și (2) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 – republicată, cu completările și modificările ulterioare.
 - Prevederile OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
 - prevederile art.36 alin 1,alin 5,lit b din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu completările și modificările ulterioare,
- În temeiul art. 45(1) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu completările și modificările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1.-Se aprobă concesiunea prin licitație publică deschisă, cu oferta în plic a unei suprafețe de 1440 m.p. teren intravilan aparținând domeniului privat al comunei Grădiștea, situat în sat Grădiștea, în tarlaua 70/3, parcela 6, având numărul cadastral 22729, înscris în cartea funciară nr. 22729;

Art.2.- Licităția va avea loc la sediul Primăriei comunei Grădiștea, după următorul program:

- data limită pentru solicitarea clarificărilor 07.09.2018
- până la data de 13.09.2018, ora 16.00 depunerea ofertelor;
- la data de 14.09.2018, ora 13.00, deschiderea ofertelor;
- la data de 14.09.2018, ora 15.00 desemnarea ofertantului câștigător

Art.3.(1)- Comisia de licitație va fi formată din:

- Președinte cu drept de vot – Stoian Virgil - viceprimar

- Membri: _____ reprezentant D.G.F.P.
Caraion Gheorghe Catalin - consilier local

(2) Secretariatul comisiei va fi asigurat de Glavan Oana Denisa –consilier superior

Art.4.-Însușește raportul de evaluare a terenului descris la art. 1, întocmit de TOMA A. TITU Intreprindere Individuală, pentru stabilirea valorii minime actuale de circulație a terenului. Raportul de evaluare face parte integrantă din prezenta hotărâre

Art.5.-Prețul de pornire al licitației va fi de 1844 lei/an.

Art.6.-Se aprobă studiul de oportunitate, caietul de sarcini și documentația de atribuire întocmite pentru concesionarea terenului descris la art.1, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7.-Desemnează pe d-l Corbu Constantin – primarul comunei să semneze contractul de concesiune.

Secretarul comunei va comunica prezenta hotărâre celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ticu Doina Mihaela



Contrasemnează – Secretar,
Iancu Alexandru-Marian

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Iancu Alexandru-Marian.

Nr.79

Data.14.08.2018

Adoptată în prezența a 12 consilieri din 12 în funcție, cu 12 voturi
pentru _____ împotriva _____ abțineri

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

(Instrucțiuni pentru ofertanți)

1. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI

Comuna Grădiștea, cu sediul în localitatea Grădiștea, strada Calea Călărași, nr. 132, județul Călărași, telefon – 0242 336017, fax 0242 336164, cod fiscal 4602688, e-mail primariagradisteacl@yahoo.ro

Data și locul desfășurării licitației: 14 septembrie 2018, ora 10⁰⁰, în sala de ședințe a Consiliului Local din incinta Căminului Cultural.

Termenul limită pentru obținerea documentației de atribuire: 07 septembrie 2018, ora 16⁰⁰

Termenul limită pentru depunerea ofertei: 13 septembrie 2018, ora 16⁰⁰

2. CONCEDENT

Comuna Grădiștea reprezentată de dl Constantin Corbu, în calitate de primar.

3. DURATA CONCESIUNII

Durata concesiunii este de 25 ani.

4. CONDIȚII DE PARTICIPARE

Pot participa la licitație societăți, persoane fizice/juridice române sau străine.

5. COSTUL DOCUMENTAȚIEI DE LICITAȚIE

Prețul documentației este de 50 lei și se va achita la casieria primăriei Grădiștea.

6. PERIOADA DE VALABILITATE A OFERTELOR

Ofertele sunt valabile de la data deschiderii ofertelor, până în momentul încheierii contractului de concesiune.

7. GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Valoarea garanției de participare la licitație este de 100 lei.

Dovada depunerii garanției de participare la licitație se face de către ofertant la concedent, odată cu depunerea ofertei, la secretariatul organizatoric al licitației, cu chitanța eliberată de casieria primăriei comunei Grădiștea.

În cazul ofertantului câștigător, garanția de participare la licitație va fi reținută de către concedent până în momentul încheierii contractului de concesiune și se va transfera în contul taxei de concesiune.

Garanția de participare la licitație se va pierde dacă se va retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului, sau dacă ofertantul câștigător al licitației nu semnează contractual de concesiune din culpa sa.

Pentru ofertanții neadjudecători ai licitației, garanția de participare la licitație, se va restitui în termen de 5 zile de la adjudecare.

8. TAXA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Taxa de participare la licitație se constituie de către fiecare ofertant și este în sumă de 100 lei.

9. DOCUMENTE NECESARE PARTICIPĂRII LA LICITAȚIE

a) Pentru persoane fizice:

- o fișă cu informații privind ofertantul;
- declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersaturi sau modificări;
- copie act de identitate;
- certificat de atestare fiscală privind impozitele și taxele locale;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (chitanța);
- copie după chitanțele care dovedesc achitarea taxei de participare și garanția de participare la licitație.

b) Pentru persoane juridice:

- o fișă cu informații privind ofertantul;
- declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersaturi sau modificări;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (chitanța);
- certificat de atestare fiscală privind impozitele și taxele locale;
- copie act de identitate al administratorului;
- copie după chitanțele care dovedesc achitarea taxei de participare și garanția de participare la licitație;
- documente care atestă capacitatea de exercitare a activității profesionale: certificatul constatator emis de Oficiul Registrului de Comerț (certificat emis cu cel mult 30 de zile înaintea datei limită de depunere a ofertei și va fi depus în original și copie sau copie legalizată); certificat de înmatriculare emis de Camera de Comerț și Industrie, în original și copie.

- în cazul în care sunt doi sau mai mulți asociați, declarația acestora că sunt de acord să participe la licitație.

În cazul persoanelor juridice străine trebuie să se facă dovada existenței pe teritoriul României a unei filiale, reprezentanțe, etc.

Pentru persoanele juridice străine, actele doveditoare solicitate pentru participarea la licitație, dacă sunt scrise în altă limbă decât limba română, trebuiesc traduse și autentificate de către o persoană autorizată.

10. VALOAREA INVESTIȚIEI

În spațiile concesionate, concesionarul are obligația să realizeze investiții, într-o perioadă de maxim 3 ani de la data încheierii contractului de concesiune.

Valoarea minimă a investiției fiind în cuantum de 50 000 lei.

11. PROCEDURA DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

Procedura concesiunii acestui imobil este **licitație publică deschisă cu oferte în plic sigilat.**

Ofertanții transmit ofertele în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor la registratura primăriei comunei Grădiștea, precizându-se data și ora. Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină documentația prevăzută la **pct. 9 – DOCUMENTE NECESARE ÎNSCRIERII LA LICITAȚIE.**

Ofertele depuse după termenul limită stabilit în anunțul publicitar (data și ora limită) vor fi descalificate și vor fi înapoiate nedesfăcute ofertanților.

Oferta propriu-zisă (formularele de ofertă) se introduce în plicul interior pe care se va menționa denumirea concesionarului, sediul, data și ora desfășurării licitației, precum și imobilul pentru care se depune oferta.

După deschiderea plicurilor, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor prevăzute la pct. 9. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație, este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare și operațiunile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător sau în cazul în care nu s-a desemnat nici un ofertant câștigător, cauzele respingerii.

În cazul în care nu a fost declarată nici o ofertă câștigătoare, concedentul poate iniția procedura de reluare a licitației și se va proceda în acest sens, la publicarea anunțului conform legii.

Dacă nici cea de-a doua licitație nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna această situație într-un proces verbal care va constitui temeiul de bază căruia comisia de evaluare va recurge la procedura de negociere directă.

12. PROCEDURA DE NEGOCIERE DIRECTĂ

Se va proceda la publicarea anunțului conform OUG 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune bunuri proprietate publică.

Ofertele calificate pentru procedura de licitație publică rămân calificate și pentru procedura de negociere directă.

Condițiile concesionării prin negociere directă nu pot fi inferioare celei mai bune oferte response la licitația publică.

La data prevăzută în anunțul publicitar pentru negocierea directă, concedentul programează ofertanții și îi informează în scris data și ordinea intrării la negocierea directă.

Pentru negocierea directă va fi păstrată documentația de atribuire aprobată prin licitație.

Criteriile pentru valabilitatea ofertelor sunt prevăzute în caietul de sarcini.

După încheierea negocierii directe, comisia de evaluare întocmește un proces verbal care va cuprinde concluziile negocierilor purtate și în care recomandă concedentului oferta cu cel mai mare quantum al redevenței.

13. CAIET DE SARCINI

Caietul de sarcini este prezentat în anexa 2 și este parte competentă a documentației de atribuire.

Contractul de concesionare se va încheia în termen de 10 zile de la data comunicării rezultatului licitației ofertanților participanți.

Întocmit,
Savu Nicoleta Valentina



SECRETAR



CAIET DE SARCINI

„Concesionare teren intravilan situat în zona rurală a satului Grădiștea, cu numărul cadastral 22729, tarla 70/3, parcela 6, aparținând domeniului privat al comunei Grădiștea, în vederea desfășurării unor activități economice”

1. Informații generale privind obiectul concesiunii

Obiectul prezentului caiet de sarcini este concesionarea prin **licitație publică deschisă cu oferte în plic sigilat**, a unui teren intravilan aparținând domeniului privat al comunei Grădiștea, în vederea desfășurării unor activități economice (ferme pentru creșterea animalelor, ateliere mecanice, sedii de firme, etc.).

1.1. Descrierea și identificarea bunului ce urmează a fi concesionat

Bunul imobil ce urmează să fie concesionat este un teren intravilan, în suprafață de 1440 mp., categoria curți construcții, proprietate privată a comunei Grădiștea, situat în intravilanul comunei Grădiștea, identificat în CF 22729 U.A.T. Grădiștea.

1.2. Destinația bunului ce face obiectul concesiunii

Terenul poate fi folosit pentru desfășurarea unor activități economice

1.3. Obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, urmărite de concedent

Prin concesionarea acestui teren, se urmărește:

- administrarea eficientă a domeniului privat al comunei Grădiștea, prin atragerea de venituri suplimentare la bugetul local și crearea de noi locuri de muncă.

2. Condiții generale ale concesiunii

2.1. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii

Terenul ce se va concesiona este situat în intravilanul comunei Grădiștea, aparținând domeniului privat al comunei, fiind identificat în C.F. 22729 U.A.T. Grădiștea.

Procedura de atribuire a contractului de concesionare este prin licitație publică deschisă, cu oferte în plic sigilat.

Legislația aplicabilă:

- Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind administrația publică locală (în conformitate cu prevederile art. 36 alin. 2 pct. c);
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;

2.2. Obligațiile privind protecția mediului

Concesionarul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului pe toată durata derulării contractului.

Prin activitatea desfășurată nu se va polua solul cu diverși agenți dăunători, nu vor fi infestate apele freactice sau subterane. În acest scop, concesionarul va avea în dotarea activității desfășurate toate capacitățile necesare evitării unor astfel de situații. Concesionarul va deține toate instalațiile necesare recuperării, depozitării agenților poluanți, deșeurilor ce rezultă din activitatea sa, în vederea reciclării acestora. Autoritatea publică locală, va fi îndreptățită să aplice legislația în domeniu, pentru care are atribuții, fără a se ține cont că este parte contractantă.

Obligațiile de mediu trec în sarcina concesionarului, începând cu data intrării în vigoare a contractului de concesiune. Toate cheltuielile legate de realizarea obligațiilor de mediu se vor efectua de către concesionar.

2.3. Obligațiile exploatării terenului concesionat:

Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă a terenului în regim de continuitate și de permanență a obiectului concesiunii, care constă în desfășurarea unor activități economice.

Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul ce va fi concesionat.

Toate avizele, acordurile, conectarea la utilități (inclusiv documentațiile necesare) cerute de prevederile legale aflate în vigoare în ceea ce privește destinația dată terenului, vor fi obținute de concesionar, pe cheltuieli proprii.

Pe durata concesiunii este interzisă schimbarea destinației inițiale de exploatare a terenului, pentru care s-a încheiat contractul, fără avizul scris al concedentului.

2.4. Subconcesionarea terenului

Se interzice subconcesionarea terenului, închirierea lui sau altă formă de asociere (în tot sau în parte) unei terțe părți, a terenului ce face obiectul acestui contract.

2.5. Durata concesiunii

Terenul se concesionează pe o perioadă de **25** de ani, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu maxim jumătate din durata inițială a contractului, cu aprobarea Consiliului Local al comunei Grădiștea.

2.6. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia

Redevența minimă, care reprezintă și prețul minim de pornire al licitației aprobată de Consiliul Local al comunei Grădiștea, este de 153,66 lei/ lună, respectiv 1844 lei/an.

Taxa de concesionare se va achita, de concesionar, **lunar**. Pentru primul trimestru al concesiunii, redevența se va achita în termen de 14 zile lucrătoare, de la data semnării contractului de concesiune de ambele părți, pentru perioada rămasă până la finele trimestrului.

Pentru fiecare zi de întârziere, se vor percepe penalități de 0.3% din suma datorată.

2.7. Cuantumul garanțiilor solicitate

Garanția de participare la licitație este în sumă de 100 de lei.

2.8. Obligațiile privind protecția muncii

Concesionarul are obligația, ca pe toată durata executării lucrărilor sau a derulării contractului, acolo unde este cazul, să respecte legislația în vigoare privind protecția muncii.

3. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească oferta

Forma de acordare a concesiunii este licitație publică deschisă cu oferte în plic sigilat.

Oferta se elaborează în limba română.

Oferta se depune la sediul Primăriei comunei Grădiștea, localitatea Grădiștea, strada Calea Călărași, nr. 132, județul Călărași.

Ofertanții transmit ofertele în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor în registrul intrare-ieșire, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va preciza obiectul concesiunii, pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină: o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări; acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului; acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia. Oferta financiară va fi semnată de către ofertant, fără ștersături, modificări sau completări.

În vederea inițierii procedurii de concesionare prin licitație publică, se va publica anunțul de licitație publică. Ca urmare a publicării anunțului de licitație publică, cei interesați vor primi (contra cost) caietul de sarcini și documentația de atribuire (instrucțiunile de elaborare a ofertei) în care se vor preciza ziua, ora și locul de depunere a ofertei.

Pentru a putea fi considerată valabilă, oferta trebuie să conțină cel puțin următoarele documente:

a) Pentru persoane fizice:

- o fișă cu informații privind ofertantul;
- declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- copie act de identitate;
- certificat de atestare fiscală privind impozitele și taxele locale;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (chitanța);
- copie după chitanțele care dovedesc achitarea taxei de participare și garanția de participare la licitație.

b) Pentru persoane juridice:

- o fișă cu informații privind ofertantul;
- declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (chitanța);
- certificat de atestare fiscală privind impozitele și taxele locale;
- copie act de identitate al administratorului;
- copie după chitanțele care dovedesc achitarea taxei de participare și garanția de participare la licitație;
- documente care atestă capacitatea de exercitare a activității profesionale: certificatul constatator emis de Oficiul Registrului de Comerț (certificat emis cu cel mult 30 de zile înaintea datei limită de

depunere a ofertei și va fi depus în original și copie sau copie legalizată); certificat de înmatriculare emis de Camera de Comerț și Industrie, în original și copie.

- în cazul în care sunt doi sau mai mulți asociați, declarația acestora că sunt de acord să participe la licitație.

În plicul exterior se vor regăsi toate documentele prevăzute la pct. 3, la care se adaugă:

- un opis, semnat de către ofertant, în care vor fi trecute toate documentele ce se află în interiorul plicului.

Ofertantul are obligația de a depune oferta la adresă și până la data limită de depunere, stabilite în documentația de atribuire a contractului de concesiune prin licitație publică.

Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită, sau după expirarea datei limită pentru depunere, nu va fi deschisă, fiind declarată întârziată.

4. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune

Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

- la expirarea duratei stabilită prin contractul de concesiune, în cazul în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- în cazul în care interesul național sau local o impune prin denunțare unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile, în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competența instanței de judecată;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.
- alte clauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

5. Litigii

Litigiile de orice fel ce decurg din executarea contractului de concesiune sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

6. Criterii de atribuire

Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este: cel mai mare nivel al redevenței, dar nu mai mic decât nivelul minim al redevenței stabilite, și anume 1844 lei/an.

Întocmit,

Referent Protecția Mediului,

Savu Nicoleta Valentina

PREȘEDINTE
DE ȘEDINȚĂ



SECRETAR

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului intravilan situat în zona rurală a satului Grădiștea, tarla 70/3, parcela 6 identificat în C.F. 22729

Strategia de dezvoltare economico-socială a comunei Grădiștea prin consolidarea resurselor existente, furnizează comunei stabilitate și extindere economico-socială solidă.

Dezvoltarea investițiilor care presupune crearea unui climat care să atragă atât investiții interne, cât și externe, lucru care va avea un impact pozitiv asupra comunității prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea veniturilor, etc;

Obiectul prezentului Studiu de Oportunitate îl constituie fundamentarea hotărârii Consiliului Local Grădiștea, de concesiune a unui teren intravilan în suprafață de 1440 mp., situat în satul Grădiștea și aparținând domeniului privat al U.A.T. Grădiștea, în scopul desfășurării unor activități de natură agricolă, zootehnică, etc.

1. Descrierea și identificarea terenului

Terenul intravilan în suprafață de 1440 mp., situat în zona rurală a satului Grădiștea, comuna Grădiștea, județul Călărași, aparține domeniului privat al comunei Grădiștea și este amplasat în zona unității agrozootehnice, conform PUG aprobat prin H.C.L. 25/2009.

2. Motivația concesiunii

2.1. Motive de ordin economico-financiar

Concesiunea terenului intravilan disponibil, în condițiile legii, determină o sursă de venituri proprii pentru bugetul local al comunei Grădiștea, prin stabilirea unei redevențe legale adjudecată prin licitație publică, în condițiile în care actualmente acest teren nu produce venituri ci, din potrivă, cheltuieli cu îndepărtarea buruienilor. Totodată, viitorul concesionar, va contricui cu venituri la bugetul local și de stat, prin plata impozitelor și a taxelor locale, atât ale lui, cât și ale viitorilor angajați, iar prin derularea activității se contribuie efectiv la dezvoltarea socio-economică a zonei.

2.2. Motive de ordin social

Așa cum este menționat mai sus, există șanse reale ca în activitățile ce se vor desfășura pe această concesiune, să fie angrenați muncitori, rezultând locuri de muncă, respectiv venituri pentru ei și familiile lor.

3. Modalitatea de acordare a concesiunii

Terenul poate fi acordat prin concesiune oricărei persoane fizice sau juridice, care se va angaja să respecte, prin contractul de concesiune, tot ce este menționat în caietul de sarcini, în

conformitate cu OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică prin Legea nr. 22/2007 și cele ale Hotărârii Guvernului nr. 168/2007 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a OUG nr. 54/2006, procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune a terenului în cauză va fi licitația publică, concedentul având obligația să publice într-o publicație de interes național și local anunțul la licitație.

4. Durata concesiunii

Durata propusă pentru acordarea concesiunii este de 25 ani. Contractul de concesiune poate fi prelungit cu o perioadă egală cu maxim jumătate din durata inițială a contractului.

5. Redevența

Valoarea finală a redevenței va fi stabilită în urma licitației publice ce urmează să fie organizată de UAT Grădiștea, conform legislației în vigoare.

Nivelul de pornire al redevenței este de 1844 lei/an (153,66 lei/lună) propusă în raportul de evaluare nr. 206/11.06.2018. Redevența care se adjudecă în urma licitației publice se prevede în contractul de concesiune, la fel și modalitatea de plată.

Redevența se plătește **lunar**.

Redevența obținută, ca urmare a concesiunii, se va face venit la bugetul propriu al comunei Grădiștea.

6. Condiții de mediu

Concesionarul va respecta legislația în vigoare privind protecția mediului și va obține, în funcție de activitatea pe care o va desfășura, toate autorizațiile și avizele necesare.

7. Investiții și modernizări

Pentru atingerea obiectivelor propuse în prezentul studiu de oportunitate, sunt necesare o serie de funcțiuni, cum ar fi: întreținerea corespunzătoare a terenului, folosirea lui doar în sensul celor menționate în caietul de sarcini.

Contractul de concesiune va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate imobiliară în termen de 30 de zile calendaristice de la data încheierii acestuia.

Lucrările necesare obiectivului propus vor fi executate de către concesionar, cu finanțare proprie, fără crearea unor sarcini către UAT Grădiștea.

8. Concluzii


Având în vedere analiza efectuată în prezentul Studiu de Oportunitate asupra situației actuale a respectivului teren, precum și obiectivele strategiei de dezvoltare a comunei Grădiștea, este evident faptul că alternativa concesionării reprezintă soluția optimă pentru susținerea investițiilor locale și obținerea unor venituri suplimentare la bugetul local.

Referent Protecția Mediului,


Savu Nicoleta Valentina



PRESEDINTE
DE SEDINTA



SECRETAR



TOMA TITU

Mun. Călărași, str. Victoriei nr. 1, bloc G 7, apt. 11, jud. Călărași

Mobil: 0722 423356, E-mail: titus.toma@gmail.com

6414

18

CE

2018

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan (1.440 mp)



Nr. 206 / 11-06-2018

Solicitant: CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GRĂDIȘTEA, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

Obiect: Evaluarea bunului imobil ce urmează a fi concesionat

Data întocmirii raportului: 11-06-2018

Curs EURO la data evaluării: 4,6586 Lei / EUR

Evaluator autorizat, *evaluări de bunuri imobile – E.P.I.*

ing. Titu TOMA, membru titular ANEVAR - legitimația nr. 16729



- Iunie 2018 -

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 autorizat

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

OBIECTUL CONCESIUNII

Obiectivul propus pentru concesiune, este un teren în suprafață de 1.440 mp, situat în intravilanul comunei Grădiștea, jud Călărași.

DURATA CONCESIUNII

Concesiunea suprafețelor de teren situate în intravilanul comunei Grădiștea, se va face pentru o perioadă de 25 ani, cu posibilitatea prelungirii contractului la solicitarea scrisă a concesionarului, cu acordul Consiliului Local al Comunei Grădiștea, jud. Călărași.

PROPRIETAR

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI GRĂDIȘTEA, JUDEȚUL CĂLĂRAȘI

BENEFICIAR

Cetățeni ai comunei Grădiștea, jud. Călărași.

EVALUATOR

Identificarea evaluatorului

ing. Toma Titu, evaluator autorizat, legitimația membru ANEVAR nr. 16729
Nr. telefon : 0722 423 356

CONDIȚII LIMITATIVE PRIVIND TRANZACȚIA

Conform documentelor, actelor și informațiilor puse la dispoziția evaluatorului, rezultă că activul NU este supus la condiții limitative și restricții.

SARCINI DE CARE ESTE GREVAT ACTIVUL

Nu este cazul.

REZULTATELE OBTINUTE PRIN METODELE DE EVALUARE

Metoda comparațiilor de piață: **46.100 lei**

VALOAREA DE PIAȚĂ PROPUȘĂ PENTRU CONCESIUNE PE AN

V_p = 1.844 lei (1.440 mp)

Valoarea de concesiune a bunului imobil cu destinație de teren intravilan, situat în comuna Grădiștea, județ Călărași.

a. Dacă se concesionează pe 25 ani, rezultă o taxă de concesiune de 1.844 lei/an, adică 398 euro/an pentru terenul aferent (1.440 mp).

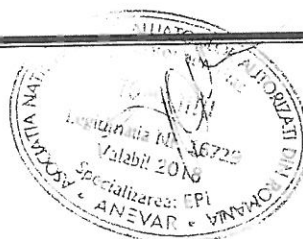
JUSTIFICAREA VALORII PROPUSE PENTRU CONCESIUNE ȘI A METODEI DE EVALUARE UTILIZATĂ

Acest ACTIV este amplasat în zona RURALĂ, comuna Grădiștea, jud. Călărași.

Metoda comparației directe: Metoda constă în compararea valorii de piață a unor active similare, de aceeași natură și care au făcut obiectul vânzării în condiții normale de piață.

Această metodă reflectă și valoarea propusă pentru concesiunea acestui activ, cunoscându-se valorile de tranzacționare a terenurilor intravilane.

Cea mai bună utilizare a activului este aceea de investiție agrozootehnică având în vedere că necesită un maxim de lucrări de investiții, pentru a putea funcționa.



CAPITOLUL I. GENERALITĂȚI

Executantul lucrării:

Ing. Titu TOMA, membru titular al ANEVAR, cu legitimația nr. 16729, în baza solicitării Consiliului Local al Comunei Grădiștea, jud. Călărași, am efectuat raportul de evaluare al proprietății: teren intravilan situat în com. Grădiștea, proprietate privată a Consiliului Local al Comunei Grădiștea, jud. Călărași.

1.1. Obiectul supus evaluării este constituit din:

Dreptul de proprietate asupra terenului cu regim juridic și economic intravilan, situat în com. Grădiștea, jud. Călărași.

1.2. Scopul acestui raport de evaluare este determinarea valorii de piață a terenului, în vederea închirierii.

1.3. Baza de evaluare o reprezintă estimarea valorii de piață a terenului evaluat. Pentru determinarea valorii de concesiune, va trebui determinată valoarea de piață.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018 (SEV 100 Cadrul general), **valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

1.4. Data evaluării: Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la 11.06.2018 . Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4.6586 lei.**

Inspekția proprietății a fost realizată la data de 21.05.2018 de către evaluatorul autorizat Toma TITU și reprezentantul Primăriei. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

1.5. Reglementări și cadru legal: în elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde promovate și recomandate de către ANEVAR, aplicabile acestui tip de valoare specific scopului evaluării.

Standardele de evaluare a bunurilor 2018 sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2013, cu Standardele Europene de Evaluare (EVS), ediția 2016.

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 Implementare (IVS 102)
SEV 103 Raportare (IVS 103)
SEV 104 Tipuri ale valorii

Standarde pentru active, Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

SEV 400 Verificarea evaluării

Glosar 2018



1.6. Procedura de evaluare

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR. Baza evaluării în prezentul raport este estimarea *valorii de concesiune*.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția bunului imobil;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea abordărilor pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

1.7. Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.8. Ipoteze și condiții limitative

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

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul terenului 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; 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 solului 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 terenului, 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;
- Valoarea de concesiune 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;
- 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;



valorii exprimate și de informațiile disponibile.

CAPITOLUL II. PROPRIETATEA IMOBILIARĂ

2.1. Dreptul de proprietate

Amplasamentul situat în com. Grădiștea, este proprietatea Consiliul Local al Comunei Grădiștea, jud. Călărași.

2.2. Descrierea proprietății

Caracteristicile terenului sunt următoarele:

- Regimul Juridic:

Teren intravilan domeniu privat al Comunei Grădiștea, jud. Călărași.



CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Piața specifică

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chirieșilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

Piața specifică a proprietății evaluate este reprezentată de piața terenurilor extravilane din zona periferică comunei Grădiștea în analiza acestei piețe specifice am investigat aspecte legate de situația economico-socială și dezvoltarea urbanistică a zonei și subzonei, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

3.2. Oferta competitivă

Pe segmentul de piață la care ne referim, respectiv terenuri libere, în zona agroindustrială a satului Grădiștea, Comuna Grădiștea, jud. Călărași unde este situat terenul evaluat există puține terenuri libere în zonă iar prețurile sunt cuprinse între 30 - 50 lei/m.p. în funcție de amplasament, utilități, forma și suprafața.

Bineînțeles că pe fundalul unei crize economice ca cea actuală negocierile ținând până la reduceri de 25% din prețul oferit, uneori negocierile ajungând să scadă foarte mult prețul vânzătorilor.

3.3. Analiza cererii

Criza economico-financiară începută la sfârșitul anului 2008 a afectat atât profiturile investitorilor imobiliari cât și puterea financiară a cumpărătorilor medii.

Cererea este mică în comparație cu oferta pe piața terenurilor, aceasta datorită faptului că potențialii investitori sunt rari.

3.4. Echilibrul pieței. Raportul cerere - ofertă

În prezent punctul de echilibru al subpieței terenurilor nu este atins. Se poate considera că piața este o piață a cumpărătorilor, datorită în principal îngreunării accesului la capital.

Se observă o lipsă a ofertelor de cumpărare pentru terenuri de peste 10.000 EUR. Numărul cel mai redus de tranzacții s-a înregistrat în cazul terenurilor extravilane de suprafețe mari, în condițiile actuale de instabilitate economică.

Se poate considera că piața terenurilor este în scădere. Scăderea prețurilor s-a atenuat în ultimele 12 luni, în ceea ce privește piața terenurilor, cererea s-a orientat către proprietăți cu suprafețe medii cca 10.000-50.000 mp.

Punctul de echilibru între cerere și ofertă nu s-a atins și nu se va întâmpla acest lucru nici în viitorul apropiat în condițiile în care economia trece printr-o criză profundă.



CAPITOLUL IV. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

4.1. ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizarea sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Tehnicile de evaluare a terenului liber utilizate în practica profesională sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparație directă), abordarea prin venit și abordarea prin cost. Acestea sunt:

Comparația directă

Tehnici alternative:

- Extracția

- Alocarea

- Tehnicile capitalizării venitului:

- Capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului

- Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare

- Actualizarea: Analiza fluxului de numerar actualizat – Analiza parcelării și dezvoltării.

Cea mai credibilă metodă de estimare a valorii terenului este comparația directă. Doar atunci când nu se găsesc decât puține informații despre vânzări sau oferte care să îndeplinească cerințele de comparabile, sau când indicațiile de valoare obținute prin comparația directă au nevoie de confirmare prin alte tehnici, se poate aplica tehnica extracției sau cea a alocării. Celelalte metode de evaluare a terenului, toate având la bază tehnici de capitalizare a venitului, sunt supuse mai multor limitări și se folosesc mai rar în practica curentă de evaluare.

Comparația directă

Toate prevederile generale menționate la “Abordarea prin piață”, sunt valabile și pentru evaluarea terenurilor când se aplică această metodă.

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile informații despre vânzări/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările/ofertele și alte date pentru loturi similare, în scopul identificării unei indicații a valorii pentru terenul de evaluat.

În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de concesiune așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2018. Având în vedere elementele caracteristice ale bunului imobil, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicată următoarea metodă/tehnică de evaluare:

- **metoda comparației vânzărilor.**

4.1.1. Metoda comparației vânzărilor

Premisa majoră a metodei comparației vânzărilor este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile..

Procedura de bază în aplicarea metodei comparației vânzărilor constă în parcurgerea următoarelor etape:

- cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare similare cu proprietatea de evaluat în ceea ce privește tipul de proprietate, dată vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea;

- alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile sau dacă nu e posibilă compararea, se trece la scoaterea din categoria comparabile;
- analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unor valori unice sau unui interval de valori. Într-o piață nedecisă și foarte dinamică, un interval de valori poate fi o concluzie mai bună decât o singură valoare.

Elementele de comparație sunt:

- drepturile de proprietate;
- condițiile de piață, finanțare;
- topografie, deschidere;
- caracteristicile fizice;
- utilitățile disponibile.

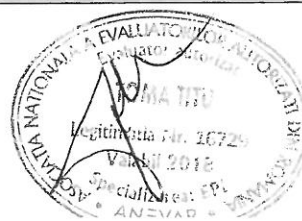
Au fost utilizate 3 proprietăți similare astfel:

Caracteristicile terenului:

TERENUL DE EVALUAT:

- amplasament = sat Grădiștea, com. Grădiștea, jud. Călărași
- drept de proprietate transmis = integral
- condiții de vânzare = cash
- se încadrează în PUG
- data evaluării = 11.06.2018
- utilități = energie electrică și apă fără racordare; da.

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții
2	Restricții legale	fără restricții	similare	similare	similare
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pieței:	prezent	mai 2018	mai 2018	mai 2018
6	Localizare:	Intravilan com. Grădiștea	Intravilan com. Grădiștea	Intravilan com. Grădiștea	Intravilan com. Grădiștea
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp)	1.440	1.045	1.000	1.500
	Forma/raport front/adâncime	rectangulară	rectangulară	rectangulară	rectangulară
	Front stradal – aprox.	-	-	-	-
	Topografie	drept	drept	drept	drept
8	Utilități (en.el.)	În zonă	similar	similar	similar
9	Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
10	Cea mai bună utilizare	agroindustrial	rezidențial-comercial	rezidențial-comercial	rezidențial-comercial
	Preț total (lei)		50.000	46.303	48.618
	Preț / mp (lei)		47	46	32



4.2. Reconcilierea valorii. Opinia evaluatorului

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Procesul de evaluare a constat în aplicarea tehnici adecvate proprietății subiect și anume:

- metoda comparației vânzărilor 46.100 LEI

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Rezultatul final, obținut în urma aplicării a celor două metode enunțate, poate fi o valoare sau un interval de valori, în funcție de datele avute la dispoziție și scopul evaluării. Aceste valori sunt de obicei diferite, iar valoarea finală este obținută în urma unei analize atât a informațiilor cât și a metodelor utilizate.

Rezultatul final poate fi o valoare sau un interval de valori, în funcție de datele avute la dispoziție și scopul evaluării.

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție este de:

46.100 LEI echivalent 9.896 EURO

Valorile nu conțin TVA.



CAPITOLUL V. DETERMINAREA VALORII DE CONCESIUNE

Conform prevederilor legale "Limita minimă a prețului de concesiune se stabilește, după caz, prin hotărârea Consiliului Județean sau a Consiliului Local, astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".

În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri suplimentare, deci limita minimă a închirierii se va stabili astfel încât să asigure numai recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului.

Concesiunea acestui bun imobil oferă oportunitatea unei exploatare și utilizări viabile a bunului patrimonial, a utilizării viabile a acestui bun imobil, vizând astfel mărirea substanțială a dezvoltării economico - sociale a zonei cât și a Comunei Grădiștea, jud. Călărași.

Astfel, nivelul de concesiune pentru terenul analizat este de:

Valoarea de piață teren	9.896	euro
	46.100	Lei
Valoarea de piață teren / mp	32	Lei / mp
Valoarea de piață teren / mp	7	Euro / mp
Valoare de concesiune / an	1.844	Lei / an
Valoare de concesiune / an	398	Euro / an
Valoare de concesiune lunară pentru teren analizat	154	Lei / lună
Valoare de concesiune lunară pentru teren analizat	33	Euro / lună

În opinia evaluatorului valoarea de concesiune propusă pentru bunul imobil în cauză este de 398 Euro / an, echivalent 1.844 Lei / an.

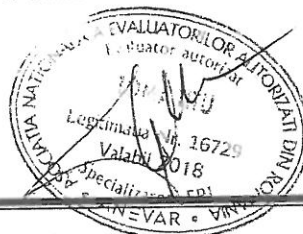
Valoarea nu reprezintă un fapt ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru un bun sau serviciu, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării bunului imobil trebuie considerată ca fiind "cea mai buna estimare", a valorii bunului imobil în condițiile date de definiția *valorii de piață*, așa cum apare ea în Standardele de evaluare a bunurilor 2018.

ing. Titu TOMA

Evaluator autorizat - evaluări de bunuri imobile
membru titular ANEVAR – 16729



DECLARAȚIA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă față de activele care fac obiectul prezentului raport de evaluare.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile noastre precum și prezentul raport au fost efectuate în conformitate cu Codul de etică al ANEVAR și cu Standardele de Evaluare a Bunurilor , ediția 2018, cu excepțiile menționate expres în acest raport.

Raportul de evaluare tipizat a fost solicitat de beneficiar.

Activele au fost inspectate de către Toma Titu, în prezența reprezentantului Consiliului Local al Comunei Jegălia.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistența semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR și a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă a membrilor titulari ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

ing. Titu TOMA

Evaluator autorizat - evaluări de bunuri imobile

membru titular ANEVAR – 16729



PRESEDINTE
DE SEDINTA



SECRETAR