ROMÂNIA
JUDEŢUL VÂLCEA
COMUNA ŞIRINEASA
-CONSILIUL LOCAL -

HOTĂRÂREA nr. 29

Privitor la: - aprobarea studiului de oportunitate, documentaţie de atribuire şi raport de evaluare pentru concesionare teren situate în comuna Şirineasa, satul Ciorăşti, punctul „FERMĂ" judeţul Vâlcea;

Consiliul Local Şirineasa întrunit în şedinţă ordinară din data de 27 iulie 2022, la care participă un număr de 11 consilieri din totalul de 11 consilieri în funcţie;

Văzând că prin Hotărârea nr.19 din 07 aprilie 2022, domnul Săraru Dan-Cătălin, a fost ales preşedinte de şedinţă;

Având în vedere referat de aprobare nr.3817 din 21.07.2022, întocmit de primarul comunei, prin care se propune aprobarea studiului de oportunitate, documentaţie de atribuire şi raport de evaluare pentru concesioanre teren situate în comuna Şirineasa, satul Ciorăşti, punctul „FERMĂ" judeţul Vâlcea;

Ţinând seama de raportul de specialitate nr.3818 din 21.07.2022, întocmit de al compartimentul registrul agricol, contabilitate, respectiv impozite şi taxe locale, precum şi avizul comisiilor de specialitate ale consiliului local, prin care se admite proiectul de hotărâre, înregistrat la nr. 3944 din 29.07.2022;

Luând în considerare raportul de avizare sub aspectul legalităţii a proiectului de hotărâre întocmit de secretarul general al comunei, înregistrat sub nr.3819 din 21.07.2022;

În conformitate cu dispoziţiile art. 129 alin.2 lit.c, art. 297, alin.1,lit. b, art. 302-331, art. 362 alin.1 şi 3 din O.U.G. nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

În temeiul art.139 coroborat cu art.196, alin.1, lit.a din O.U.G. nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, cu un număr de 9 voturi pentru, 2 voturi împotrivă, adoptă următoarea:

HOTĂRÂRE

Art.1 - Se aprobă studiul de oportunitate, documentaţie de atribuire şi raport de evaluare pentru concesionare teren situate în comuna Şirineasa, satul Ciorăşti, punctul „FERMĂ" judeţul Vâlcea, conform anexelor ce fac parte intregrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. - Se aprobă concesionarea prin licitaţie publică a terenului situat în comuna Şirineasa, satul Ciorăşti, punctul „FERMĂ" judeţul Vâlcea, aparţinând domeniului privat al comunei pe o durată maximă de 49 de ani.

Valoarea anuală a redevenței este de 1 235 euro/an, respectiv lunară de 103 euro/lună, pentru terenul în suprafață de 20 219 mp.

Art.3 – Se aprobă taxa de participare la licitație în cuantum de 100 lei.

Art.4 - Primarul comunei prin compartimentele registrul agricol, contabilitate, respectiv impozite și taxe locale, va asigura aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, ce se va comunica:

- primarului comunei;
- compartimentelor registrul agricol, contabilitate, respectiv impozite și taxe locale.
- Instituției Prefectului, județul Vâlcea, pentru controlul de legalitate;

ȘIRINEASA, 29.07.2022

Președinte de ședință,,

Dan-Cătălin SĂRARU

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general al comunei,

jurist Paul Gh.POPESCU

Tehn.red.-P.G.P.; Nr.ex.-6

S.C. ALPINTOUR CONSULTING S.R.L.
SEDIUL: *VLĂDEŞTI, STRADA PRINCIPALĂ, NR. 171 (fostă șoseaua Olănești, nr. 414), JUDEŢUL VÂLCEA*
TELEFON: *0350.809.322, 0740.228.591,* email: *mihai.prundeanu@gmail.com*

A N E XĂ la HOTĂRÂREA nr. 29 din 29.07.2022

STUDIU DE OPORTUNITATE

PENTRU CONCESIONAREA TERENULUI SITUAT ÎN COMUNA ȘIRINEASA, SATUL CIORĂȘTI, PUNCTUL ”FERMĂ”, JUDEŢUL VÂLCEA

DESTINATAR

COMUNA ȘIRINEASA

EVALUATOR AUTORIZAT

ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU

IUNIE 2022

EXEMPLAR 1

CUPRINS

CAPITOLUL I	PREZENTARE GENERALĂ	3
1.1.	Scopul concesionării	3
1.2.	Descrierea zonei	3
CAPITOLUL II	NECESITATEA ŞI OPORTUNITATEA CONCESIONĂRII	4
2.1.	Motivaţia pentru componenta legislativă	4
2.2.	Motivaţia pentru componenta economico-financiară	5
2.3.	Motivaţia pentru componenta socială	5
2.4.	Motivaţia pentru componenta de mediu	5
CAPITOLUL III	INVESTIŢII NECESARE	6
CAPITOLUL IV	NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI	6
CAPITOLUL V	ATRIBUIREA CONCESIONĂRII	6
CAPITOLUL VI	DURATA CONCESIONĂRII	6
CAPITOLUL VII	TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE	7

1. PREZENTARE GENERALĂ

1.1. SCOPUL CONCESIONĂRII

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin consolidarea resurselor existente, furnizează comunei stabilitate şi extindere economică solidă. Dezvoltarea investiţiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă şi investiţii externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunităţii, prin creşterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creşterea salariilor, a vânzărilor.

Consiliul Local al comunei Șirineasa concesionează terenul cu suprafața de 20.219 mp, situat în intravilanul comunei Șirineasa, satul Ciorăști, punctul "Fermă" ce figurează ca fiind proprietate privată a comunei Șirineasa.

Terenul se concesionează pentru amenajarea şi exploatarea superioară a acestuia în scopul utilizării comerciale de către concesionar.

Durata concesiunii se stabilește de către Consiliul Local al comunei Șirineasa pe baza studiului de oportunitate. Contractul de concesionare de bunuri proprietate publică sau private poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă. Prin aceasta se urmăreşte obţinerea unor efecte economice, sociale şi promovarea dezvoltării durabile.

Forma de concesionare se va realiza în conformitate cu prevederile nr. O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

1.2. DESCRIEREA ZONEI

Comuna Șirineasa este amplasată în zona central-estică a judeţului Vâlcea, în apropierea văii râului Olt. Faţă de Râmnicu Vâlcea este situată la circa 26 - 27 km, iar faţă de şoseaua Râmnicu Vâlcea – Drăgăşani (DN-64) la circa 5 km vest. Accesul se face pe şoseaua Galicea – Popești (DJ-677F).

La nord, comuna Șirineasa se învecinează cu oraşul Băbeni, la est cu orașul Băbeni și cu comuna Ionești, la sud cu comuna Pesceana și cu comuna Scundu, iar la vest cu comuna Popești.

Populaţia comunei Șirineasa este de 2.404 locuitori (conform recensământului din anul 2011), în scădere faţă de recensământul din anul 2002, când erau înregistraţi 2.612 de locuitori.

Comuna este așezată în partea central-sudică a României, în zona Subcarpaților Vâlcii, de-alungul văii râului Luncavăț.

Are în componența sa următoarele sate: Aricioaia, Ciorăști, Slăvitești, Șirineasa (reședința) și Valea Alunișului.

Comuna Șirineasa are o suprafaţă de 4.699 ha, din care 324 ha situate în intravilan şi 4.372 ha situate în extravilan. Pe teritoriul comunai sunt amplasate 1.153 de gospodării cu 1.375 de locuinţe, 3 şcoli şi 3 grădiniţe.

Actităţile economice principale sunt legate de creşterea animalelor, pomicultură, grădinărit şi exploatarea lemnului.

Zona din apropriere are o situare mediană în cadrul comunei Șirineasa, respectiv o situare centrală în cadrul satului Ciorăști, beneficiind de vecinătatea unor amplasamente specifice unei zone mixte rezidenţiale, comerciale, administrative şi sociale. Are o densitate relativ mare de construcţii.

Ea beneficiază de următoarele dotări edilitare:

- energie electrică;
- rețea de apă potabilă;
- reţea de cablu TV/telefonie fixă/internet.

Se poate spune că este o zonă relativ căutată din comuna Șirineasa pentru amplasamente de tip rezidenţial, servicii sau comercial.

Există reţea de transport în comun.

Datele geografice sunt următoarele:

Suprafaţa	4.696 ha, din care intravilan 324 ha şi extravilan 4.372 ha
Populaţia	2.404
Gospodării	1.153
Locuinţe	1.375
Grădiniţe	3
Şcoli	3
Activităţi specifice zonei	Agricultură Creşterea animalelor Pomicultură Grădinărit
Activităţi economice principale	Creşterea animalelor Pomicultură Grădinărit Exploatarea lemnului

Terenul propus spre concesionare este o proprietate imobiliară situată în comuna Șirineasa, satul Ciorăști. Amplasamentul este pe partea nord-vestică a drumului comunal Ciorăști – Valea Alunișului (DC-118) și pe malul sud-vestic al râului Luncavăț.

Zona în care este situat terenul este o zonă relativ dens populată a comunei Șirineasa, beneficiind de toate dotările edilitare, precum şi de utilităţile zonei (reţele de energie electrică, de apă potabilă şi telefonie fixă/TV/internet, etc.).

Planurile de urbanism nu prevăd pentru perioada următoare schimbări deosebite ale zonei, terenul fiind situat în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Suprafaţa terenului este de 20.219 mp mp şi este încadrat în categoria de folosință curţi construcţii.

Are deschidere directă de 186,13 m la stradă (drumul comunal Ciorăști – Valea Alunișului).

Imobilul are numărul cadastral 35542 și este înscris în Cartea Funciară 35542 a localității Șirineasa.

2. NECESITATEA ŞI OPORTUNITATEA CONCESIONĂRII

Concesionarea terenului este indicată de următoarele motive de ordin legislativ, economic-financiar, social şi de mediu:

2.1. MOTIVAŢIA PENTRU COMPONENTA LEGISLATIVĂ

- prevederile secțiunii a 4-a din O.U.G 57/2019 privind Codul Administrativ cu completările și modificările ulterioare, respectiv articolele 302 – 330 din actul normativ menționat, referitoare la concesionarea bunurilor proprietate publică;

- prevederile art. 13 alin. 1 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, conform cărora bunurile aparţinând domeniului privat al unităţilor administrativ teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitaţie publică, potrivit legii, în condiţiile respectării prevederilor documentaţiilor de urbanism şi de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcţiei;

- prevederile O.U.G. nr. 114/2007, pentru modificarea şi completarea O.U.G. nr. 195/2005, privind protecţia mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006.

2.2. MOTIVAŢIA PENTRU COMPONENTA ECONOMICO-FINANCIARĂ

Principalele avantaje ale concesionării terenului cu suprafața de 20.219 mp situat în comuna Șirineasa, satul Ciorăști, punctul "Fermă":

- Amenajarea corespunzătoare a terenului pentru o utilizare adecvată şi profesionistă. Ţinând cont de faptul că actualmente imobilul respectiv nu este utilizat, concesionarea acestuia va contribui la dezvoltarea zonei, a comunei Șirineasa, aducând un aport la modernizarea infrastructurii.

- Concesionarul va avea obligaţia să amenajeze terenul și să construiască clăirile și construcțiile necesare, în condiţiile ce se vor impune prin autorizaţia/autorizaţiile de construire şi prin autorizaţia de funcţionare.

- Concesionarul va achita autorității contractante, în contravaloarea terenului concesionat, o redevență anuală stabilită prin hotărâre a Consiliului Local (inclusiv taxele şi impozitele către bugetul de stat şi bugetul local, conform prevederilor legale în vigoare).

- Concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu).

- Concesionarea încurajează gestionarea judicioasă, de către concesionar, a patrimoniului concesionat.

- Concesionarul se va obliga, va justifica şi va fi responsabil pentru calitatea amenajărilor sau a construcţiilor executate şi va acoperi în întregime costurile ridicate de întreţinerea şi exploatarea acestora, respectiv a destinației pentru care concesionează proprietatea în cauză.

2.3. MOTIVAŢIA PENTRU COMPONENTA SOCIALĂ

Concesionarea terenului cu suprafața de 20.219 mp situat în comuna Șirineasa, satul Ciorăști, punctul "Fermă" reprezintă un dublu interes, atât pentru municipalitate, prin valorificarea superioară a bunurilor aflate în proprietatea privată a comunei, cât şi pentru cetăţenii comunei, prin modernizarea şi amenajarea superioară a unor locaţii actualmente neutilizate.

De asemenea, se vor crea şi menţine locuri de muncă, atât pe perioada lucrărilor de construire și amenajare, cât şi pe timpul exploatării obiectivului.

2.4. MOTIVAŢIA PENTRU COMPONENTA DE MEDIU

Concesionarul va avea obligaţia, prin contractul de concesionare, să respecte

toată legislaţia în vigoare pe probleme de mediu.

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

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea şi evitarea poluării solului şi a apei subterane, cu efecte asupra sănătăţii populaţiei;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- reducerea pierderilor prin practici de bună gospodărire;
- asigurarea integrităţii şi dezvoltarea spaţiilor verzi, gazonului, arborilor, arbuştilor, florilor din zona obiectivului concesionat;
- gestionarea eficientă a deşeurilor şi menţinerea cu stricteţe a condiţiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

3. INVESTIŢII NECESARE

Investiţiile necesare vor fi stabilite de către concesionar în funcţie de activitatea economică desfăşurată, de priorităţile investiţionale ale acestuia, coroborate cu respectarea legislaţiei şi a hotărârilor Consiliului Local.

4. NIVELUL REDEVENȚEI

Redevența cuvenită autorității contractante, Consiliul Local al comunei Șirineasa este exprimată **în sumă fixă de minim 1.235 euro/an echivalent 6.106 lei/an**, pentru imobilul concesionat – teren cu suprafața de 20.219 mp situat în comuna Șirineasa, satul Ciorăști, punctul "Fermă".

Această valoare minimă a redevenței, conform OUG 57/2019, va sta la baza procedurilor de atribuire: licitaţie, respectiv atribuire directă, neputându-se prevedea, conform aceluiaşi act normativ o valoare maximă a redevenței.

Valoarea redevenței, conform OUG 57/2019 reprezintă redevența minimă, ea urmând să fie actualizată la cursul de schimb valutar, stabilit de BNR, la data semnării contractului, dar nu poate fi mai mică decât redevența propusă în această lucrare.

De asemenea, valoarea redevenței este aceeaşi, indiferent de perioada de concesionare, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Redevența se plăteşte **lunar/trimestrial/semestrial/anual**, începând cu data încheiarii contractului de concesiune.

Redevența obţinută ca urmare a concesionării se face venit la bugetul Consiliului Local al comunei Șirineasa.

5. ATRIBUIREA CONCESIONĂRII

Modalitatea de acordare a concesionării se va face în conformitate cu OUG nr. 57/2019, articolele 318 și 319, este de licitaţie deschisă sau atribuire directă, în anumite condiţii.

Criteriile de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică sunt următoarele:

a) cel mai mare nivel al redevenței;
b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
c) protecția mediului înconjurător;

d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat.

Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raționale și eficiente economic a bunului concesionat. Concedentul trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire.

6. DURATA CONCESIONĂRII

Contractul de concesionare se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naţionalitatea sau de cetăţenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

Durata concesionării se stabileşte de către autoritatea contractantă pe baza acestui studiu de oportunitate.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Contractul de concesionare poate fi prelungit, prin simplul acord de voinţă al părţilor.

7. TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Desemnarea câştigătorului licitaţiei pentru concesionare se va face în conformitate cu prevederile legale în vigoare, respectiv OUG 57/2019 cu modificările și completările ulterioare contractelor de concesionare de bunuri proprietate publică.

În baza prezentului studiu de oportunitate, a caietelor de sarcini şi a instrucţiunilor privind organizarea şi desfăşurarea procedurii de concesionare, se va organiza licitaţia publică deschisă sau atribuirea directă, conform prevederilor legale în vigoare.

Termenul minim preconizat pentru realizarea procedurii de concesionare este apreciată la 45 zile de la depunerea documentaţiei de concesionare.

Întocmit

Evaluator Autorizat

ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU

Președinte de ședință,,

Dan-Cătălin SĂRARU

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general al comunei,

jurist Paul Gh.POPESCU

PRUNDEANU MIHAI-ADRIAN
EVALUATOR AUTORIZAT
EXPERT TEHNIC JUDICIAR

SEDIUL: ***VLĂDEŞTI, STRADA PRINCIPALĂ, NR. 171 (fostă şoseaua Olăneşti, nr. 414), JUDEŢUL VÂLCEA***
TELEFON: ***0350.809.322, 0740.228.591,*** email: ***mihai.prundeanu@gmail.com***

Nr. 87 din 8 iunie 2022

A N E X Ă la HOTĂRÂREA nr.29 din 29.07.2022

RAPORT DE EVALUARE

AL BUNULUI IMOBIL TEREN SITUAT ÎN COMUNA ŞIRINEASA, SATUL CIORĂŞTI, PUNCTUL "FERMĂ", JUDEŢUL VÂLCEA

BENEFICIAR

COMUNA ŞIRINEASA

EVALUATOR AUTORIZAT

ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU

IUNIE 2022

EXEMPLAR 1

Această evaluare poate fi folosită în exclusivitate pentru scopul în care este în mod specific furnizată, conform prevederilor contractuale. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată sau întrebuinţată integral sau parţial, direct sau indirect în alt scop, sau de catre altă persoană decât de către beneficiarul şi destinatarul său fără permisiunea prealabilă a evaluatorului, ing. Mihai Adrian Prundeanu, acordată legal, în scris.

DECLARAŢIE DE CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita informaţiilor deţinute, certific că afirmaţiile prezentate în acest raport sunt adevărate şi corecte.

De asemenea certific că analizele, opinile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate şi de condiţiile limitative specifice şi sunt analize, opinii şi concluzii personale, neinfluenţate de nici un factor perturbator extern principiilor de evaluare.

În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă faţă de proprietatea imobiliară ce face subiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate.

Evaluarea se conformează Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, conforme cu Standardele Internaţionale de Evaluare IVS 2020.

Evaluatorul dispune de competenţele profesionale cerute de standardele profesionale amintite, este independent şi nu are conflicte de interese actuale sau posibile în legatură cu proprietatea evaluată sau cu părţile interesate.

Suma ce-i revine evaluatorului pentru prestaţia sa nu are nici o legătură cu valoarea de piaţă estimată în cuprinsul lucrării, fiind stabilită înainte de efectuarea lucrării şi bazându-se exclusiv pe volumul de muncă necesar întocmirii lucrării la nivelul calitativ cerut de beneficiar şi impus de standardele profesionale.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

Serviciul prestat de un expert este un serviciu de credibilizare, de certificare, de asigurare. Evaluarea este o forma de a aplica o serie de metode care să-i dea încredere beneficiarului că acea valoare este apropiată de valoarea exactă.

În această lucrare s-au promovat la nivelul publicului și s-au implementat la nivelul profesiei, *cele mai bune practici* profesionale în evaluare.

IUNIE 2022
RÂMNICU VÂLCEA

EVALUATOR AUTORIZAT
ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU

MOTTO:
„Când prezint fapte pe care le cunosc, condiser că ar trebui să fiu crezut".
Winston Churchil, Memories, III, I, pp. 51 - 56

CUPRINS

CAPITOLUL I	**SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE**	5
1.1.	**Identificarea proprietăţii**	5
1.2.	**Data evaluării**	5
1.3.	**Amplasament**	5
1.4.	**Scopul evaluării**	5
1.5.	**Definirea valorii estimate şi exprimarea acesteia**	6
CAPITOLUL II	**TERMENII DE REFERINŢĂ AI EVALUĂRII**	7
2.1.	**Conformitatea cu Standardele ANEVAR**	7
2.2.	**Ipoteze şi ipoteze speciale**	7
2.3.	**Surse de informare**	10
2.4.	**Precizări suplimentare**	10
CAPITOLUL III	**PREZENTAREA PROPRIETĂŢII EVALUATE**	12
3.1.	**Dreptul de proprietate evaluat**	12
3.2.	**Identificarea proprietăţii**	12
3.3.	**Zona şi vecinătăţile**	12
3.4.	**Descrierea terenului**	13
CAPITOLUL IV	**ANALIZA PIEŢEI**	14
4.1.	**Analiza pieţei – date generale**	14
4.2.	**Definirea pieţei specifice**	15
4.3.	**Analiza cererii**	16
4.4.	**Analiza ofertei**	16
4.5.	**Analiza echilibrului pieţei**	17
CAPITOLUL V	**ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI**	19
5.1.	**Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber**	19
5.2.	**Cea mai bună utilizare a proprietăţii construite**	20
CAPITOLUL VII	**ESTIMAREA VALORII PROPRIETĂŢII**	21
6.1.	**Estimarea valorii terenului**	21
6.2.	**Estimarea valorii cuantumului redevenței**	24
CAPITOLUL VII	**ALEGEREA VALORII FINALE**	26
7.1.	**Recapitularea rezultatelor**	26
7.2.	**Reconcilierea valorilor şi concluzii**	26

Bibliografie 28

ANEXE

ANEXA nr. 1: Titlu de proprietate
ANEXA nr. 2: Plan de amplasament și delimitare
ANEXA nr. 3: Extras de Carte Funciară
ANEXA nr. 4: Imagini fotografice
ANEXA nr. 5: Localizare amplasament
ANEXA nr. 6: Grila date de piață terenuri libere

CAPITOLUL I SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

BENEFICIAR: COMUNA ȘIRINEASA, cu sediul în comuna Șirineasa, str. Șirineasa, nr. 1, judeţul Vâlcea, reprezentată de către domnul Streinu Ion, primar

EXECUTANT: Ing. Prundeanu Mihai-Adrian, evaluator autorizat – membru titular ANEVAR şi expert tehnic judiciar, *cu sediul în comuna Vlădeşti, str. Principală, nr. 171 (fostă şoseaua Olăneşti nr. 414), judeţul Vâlcea, cod poştal 247740 Tel. 0350.809.322; 0740.228.591, e-mail: mihai.prundeanu@gmail.com*

1.1. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Imobilul evaluat este un activ corporal de tip teren situat în comuna Șirineasa, satul Ciorăști, punctul "Fermă", judeţul Vâlcea.

Dreptul de proprietate asupra bunului evaluat este deţinut integral de către comuna Șirineasa.

1.2. DATA EVALUĂRII

Evaluarea proprietăţii s-a realizat în luna iunie 2022, luându-se în calcul următorul curs valutar: 1 EURO = 4,9426 LEI (cursul din 08.06.2022 – data inspectării proprietăţii).

Inspecţia proprietății imobiliare s-a desfăşurat în data de 8 iunie 2022 în prezenţa reprezentanților Primăriei Șirineasa.

Finalizarea raportului de evaluare s-a făcut în data de 15 iunie 2022.

1.3. AMPLASAMENT

Activul ce a fost evaluat în lucrarea de faţă este amplasat pe teritoriul comunei Șirineasa, în satul Ciorăști, la sud-vest de râul Luncavăț, pe partea nord-vestică a drumului comunal Ciorăști – Valea Alunișului (DC-118).

1.4. SCOPUL EVALUĂRII

Acest raport de evaluare a fost elaborat la cererea beneficiarului, comuna Șărăneasa, cu scopul de a **estima valoarea de piaţă şi cuantumul redevenţei pentru imobilul de tip teren situat în comuna Şirineasa, satul Ciorăști, punctul "Fermă" la data de 8 iunie 2022 în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, în vederea concesionării acestui imobil**.

1.5. DEFINIREA VALORII ESTIMATE ŞI EXPRIMAREA ACESTEIA

Definirea valorii de piaţă, în conformitate cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022,** este ***"Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere"***.

Estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare de tip teren situată în comuna Șirineasa, satul Ciorăști, punctul "Fermă", judeţul Vâlcea, la data de 8 iunie 2022, a condus la obţinerea unei valori de piaţă de:

20.600 euro echivalent cu **101.800 lei,**

ceea ce reprezintă o valoare unitară de:

1 euro/mp echivalent cu **5 lei/mp**

Estimarea cuantumului redevenţei anuale este de:

1.235 euro/an echivalent cu **6.106 lei/an**

respectiv

103 euro/lună echivalent cu **509 lei/lună**

Valorile nu conţin T.V.A..

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

- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile şi aprecierile exprimate în prezentul raport;
- cursul de schimb folosit este de 4,9426 lei pentru 1 euro;
- valoarea estimată în EURO este valabilă atât timp cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea terenului, starea pieţii, nivelul cererii şi al ofertei, etc.) nu se modifică semnificativ. Pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului şi variaţia lor raportată la cursul euro nu este liniară;
- valoarea este o predicţie;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori. Deşi este o concluzie imparţială şi rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe o analiză a tuturor informaţiilor relevante, rămâne totuşi o opinie. Ea reprezintă percepţia evaluatorului referitor la cel mai probabil preţ obţinut într-o tranzacţie obiectivă.

Raportul de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022, a recomandărilor şi metodologiei de lucru recomandată de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România).

CAPITOLUL II TERMENII DE REFERINŢĂ AI EVALUĂRII

Acest raport de evaluare este destinat pentru uzul exclusiv al Beneficiarului, comuna Șirineasa, judeţul Vâlcea, cu scopul de a estima, la data de 8 iunie 2022, valoarea de piață și valoarea redevenței pentru terenul situat în comuna Șrineasa, satul Ciorăști, punctul "Fermă", județul Vâlcea, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022, în vederea concesionării acestui teren.

Prezentul raport de evaluare este valabil numai prezentat în ansamblu sau şi pentru scopul precizat.

Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă numai la data evaluarii şi precizăm că la orice altă dată valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condițiile pieței sau în caracteristicile proprietății.

Raportul de evaluare sau oricare referire la acesta nu poate fi inclusă într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului şi cu specificarea contextului în care urmează să apară.

Publicarea parţială sau integrală precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele menţionate mai sus atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.

Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor legat de eventuala comercializare a proprietăţii imobiliare în cauză. Raportul este confidenţial pentru destinatar şi evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o persoană, niciodată şi în nici o circumstanţă.

Având în vedere statutul ANEVAR şi Codul Deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul îşi asumă întreaga responsabilitate numai faţă de beneficiarul raportului, pentru opiniile exprimate în prezentul raport.

2.1. CONFORMITATEA CU STANDARDELE ANEVAR

La elaborarea lucrării s-au avut în vedere următoarele standarde şi ghiduri metodologice de evaluare:

- SEV 100 – Cadru general;
- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluaării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230);
- GEV 630 - Ghid metodologic de evaluare – Evaluarea bunurilor imobile.

2.2. IPOTEZE ŞI IPOTEZE SPECIALE

Prezentul raport este considerat ca o analiză limitată de unele restricţii, conform cu standardele de evaluare emise de ANEVAR. Raportul de evaluare a fost întocmit pornind de la acceptarea prealabilă de către Beneficiar a ipotezelor şi condiţiilor limitative mai jos enunţate.

Nu s-au desfăşurat investigaţii oficiale în legatură cu drepturile de proprietate asupra activului (proprietăţii), ci ne-am bazat pe informaţiile furnizate de client.

Nu am desfăşurat investigaţii oficiale la Autorităţile locale de urbanism cu privire la situaţia urbanistică a proprietăţii, ci ne-am bazat pe informaţiile furnizate de client.

Nu s-au desfăşurat investigaţii oficiale la Autorităţile locale de mediu cu privire la situaţia proprietăţii în ceea ce priveşte mediul.

Nu s-au desfăşurat investigaţii oficiale cu privire la corectitudinea vreunei informaţii sau document pus la dispoziţie de către Client, şi s-a presupus că toate acestea sunt corecte şi valide, iar dacă acestea se dovedesc a fi false, evaluarea va fi revizuită.

Am făcut anumite presupuneri cu privire la faptele, condiţiile sau situaţiile care afectează subiectul pe care nu le-am verificat ca parte din procesul de evaluare, ci pe care le-am tratat ca ''presupunere considerată reală". În cazul în care oricare dintre aceste premise se dovedeşte a fi incorectă, atunci evaluare va fi revizuită.

Am făcut presupunerea că proprietatea este bună şi vandabilă deşi nu este liberă de drepturi de prioritate sau sarcini, înţelegeri restrictive, dispute sau cheltuieli cu titlu oneros sau neobişnuite. De asemenea, am constatat că proprietatea este ipotecată şi este grevată de datorii şi de alte sarcini.

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricţii în afară celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmaţiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti.

Se presupune o deţinere responsabilă și un management competent al proprietăţii.

Se presupune că toate studiile inginereşti puse de proprietar / destinatar la dispoziţia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situaţie și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietăţii.

Evaluatorul nu are nici o informaţie privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de reţele magistrale de utilităţi sau zone de restricţionare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecţiei pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricţie; evaluatorul nu a făcut nici o investigaţie suplimentară pentru a descoperi aceste restricţii și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricţie sau nu.

Evaluatorul a estimat valoarea terenului la cea mai buna utilizare a sa iar îmbunătăţirile sale ca și contribuţie la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și îmbunătăţirilor acestora nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricţiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Nu am realizat o analiză structurală a clădirii sau construcţiilor speciale, nici nu am inspectat acele părţi care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informaţiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părţilor neinspectate și acest raport nu trebuie înţeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcţiilor.

Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecţie neinvazivă a proprietăţii și nu s-a intenţionat a se scoate în evidenţă defecte sau deteriorări ale construcţiilor sau instalaţiilor, altele decât cele care sunt prin execuţie aparente. Prezenţa unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidenţă ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienţilor preocupaţi de un asemenea potenţial negativ să angajeze experţi tehnici care să investigheze astfel de aspecte.

Nu am realizat nici un fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale proprietăţii, solului, sau structurii care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţi despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi. Nu am realizat nici un fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi.

Se presupune că toate autorizaţiile și acordurile de funcţionare precum și orice alte cerinţe legale necesare funcţionării au fost sau pot fi obţinute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport.

Se presupune utilizarea terenului, a îmbunătaţirilor acestuia şi a construcţiilor în interiorul limitelor și graniţelor proprietăţii aşa cum sunt descrise în acest raport.

Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate.

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei și a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Orice referinţă în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credinţă, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. S-a considerat că aceste date prezentate nu au nici un efect asupra valorii de piaţă a proprietăţii evaluate.

Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerinţelor de acces pentru persoane cu dizabilităţi. Nu au fost efectuate investigaţii în aces sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.

Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietăţii/proprietăţilor. Dimensiunile proprietăţii au fost preluate din descrierea legală a proprietăţii; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentaţii. Toate planurile construcţiilor, schiţele, planurile de situaţie puse la dispoziţia evaluatorului se consideră a fi corecte şi nu se asumă nici o responsabilitate în această privinţă.

Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere şi nu îşi asumă nici o responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

Evaluatorul nu are cunoştinţă de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăţi care să afecteze proprietatea evaluată.

Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune.

Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Având în vedere scopul declarat al evaluării, prezentul raport a fost întocmit în ipoteza neexistenţei nici unei diferenţe între situaţia juridică de la data evaluării şi documentele furnizate, beneficiarul şi clientul fiind singurul responsabil pentru corectitudinea acestora.

IPOTEZE SPECIALE

Evaluarea terenului ocupat cu construcții s-a făcut în ipoteza că acesta este liber, neconstruit, beneficiarul lucrării fiind interest de valoarea de piață a terenului ca și când acesta ar fi liber.

Clădirile și construcțiile existe pe teren nu aparțin beneficiarului – comuna Șirineasa, ci unei personae fizice – domnul Cîmpeanu Daniel-Mihail.

2.3. SURSE DE INFORMARE

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare au fost consultate documente puse la dispozitie din următoarele surse:

1. Beneficiar (proprietar):
   - Titlu de proprietate;
   - Contract de vânzare;
   - Plan de amplasament și delimitare;
   - Extras de Carte Funciară;
2. Agenţii imobiliare din municipiul Râmnicu Vâlcea;
3. ANEVAR – Buletine informative;
4. Comisia Naţională de Statistică – buletine informative;
5. Site-uri de publicitate imobiliară, reviste de specialitate, ziare de mică publicitate;

2.4. PRECIZĂRI SUPLIMENTARE

Prezentul raport a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor de Evaluare, cu normele şi cu metodologia de lucru recomandate de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România, şi cu ipotezele şi ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

Evaluatorul nu are nici o relaţie particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Proprietatea a fost inspectată personal (proprietarul nu a permis inspectarea interioară) de către evaluator, astfel încât inspecţia imobilului s-a efectuat numai la exterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România, a îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională continuă al Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România şi are competenta necesara întocmirii acestui raport.

CAPITOLUL III PREZENTAREA ACTIVULUI EVALUAT

3.1. DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Dreptul de proprietate asupra terenului evaluat în această lucrare este deţinut integral de către comuna Șirineasa.

Aceasta deține dreptul deplin de proprietate asupra terenului respectiv în baza Titlului de proprietate nr. 11493/03.02.2009 emis de Comisia județeană Vâlcea pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor.

3.2. IDENTIFICAREA PROPRIETĂŢII

Activul evaluat (imobil de tip teren este situat pe teritoriul comunei Șirineasa, satul Ciorăști, pe partea nord-vestică a drumului comunal Ciorăști – Valea Alunișului (DC-118) și pe malul sud-vestic al râului Luncavăț.

Imobilul are numărul cadastral 35542 și este înscris în Cartea Funciară 35542 a localității Șirineasa.

3.3. DESCRIERE ZONEI

Comuna Șirineasa este amplasată în zona central-estică a judeţului Vâlcea, la circa 5 kilometri vest de rîul Olt. Este situată la circa 27 km de Râmnicu Vâlcea.

Are în componenţă următoarele sate: Aricioaia, Ciorăști, Slăvitești, Șirineasa (reședința) și Valea Alunișului. Se întinde pe o lungime de 9 km, în valea Râului Luncavăț.

Suprafaţa comunei este de 4.696 ha, din care în intravilan sunt încadrate 324 ha.

Populaţia comunei este 2.404 persoane, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 2.612 locuitori.

Majoritatea locuitorilor sunt români (96,92 %). Pentru 2,7 % din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (97,13 %). Pentru 2,7 % din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

În comună sunt 1.153 de gospodării cu 1.375 de locuinţe.

Există 3 şcoli şi 3 grădiniţe. Comuna dispune de un cămin cultural și dispensar medical uman.

Comuna Șirineasa are o existenţă îndelungată. Prima atestare documentara datează din 8 martie 1615.

Comuna Șirineasa este străbătută de şoseua Galicea - Popești (DJ-677F), de-a lungul râului Muereasca și de calea ferată Băbeni – Alunu (acum cu traficul abandonat).

Zona din apropriere are o situare centrală în cadrul satului Ciorăști şi în mediană în cadrul comunei Șirineasa, beneficiind de vecinătatea unor amplasamente specifice unei

zone mixte rezidenţiale, comerciale, administrative şi sociale. Are o densitate relativ mare de construcţii.

Ea beneficiază de următoarele dotări edilitare:

- energie electrică;
- apă potabilă;
- reţea de cablu TV/telefonie fixă/internet.

Se poate spune că este o zonă relativ căutată din comuna Șirineasa pentru amplasamente de tip rezidenţial, servicii sau comercial.

Există reţea de transport în comun.

Terenurile libere, pe care să se poată construi fără restricţii sunt relativ căutate.

Planurile de urbanism nu prevăd pentru perioada următoare schimbări deosebite ale zonei (lărgiri de străzi, ecologizări zonale etc.).

În imediata vecinătate sunt situate câteva proprietăţi rezidenţiale de tip unifamiliar, gospodării ţărăneşti, terenuri agricole, spații comerciale de tipul magazinelor mixte sătești, biserica, râul Luncavăț.

3.4. DESCRIEREA TERENULUI

Terenul aferent proprietăţii evaluate se află în intravilanul localităţii Ciorăști, având o formă neregulată.

Terenul este delimitat prin împrejmuire cu gard din panouri metalice la stradă (drumul comunal) și cu plasă de sârmă pe celelalte laturi.

Suprafaţa terenului este de 20.219 mp din măsurători (20.284 mp din act) şi este încadrat în categoria de folosință curţi construcţii conform extrasului de Carte Funciară.

Are deschidere directă de 186,13 m la stradă (drumul comunal DC-118), drum ce este asfaltat.

Proprietatea este racordată numai la rețeaua publică de electricitate.

Pe terenul descris mai sus sunt situate 16 clădiri și construcții de tip agrozootehnic, anexe sau de tip special. Ele nu fac obiectul acestei lucrări.

Terenul este plan, bun de fundare.

CAPITOLUL IV ANALIZA PIEŢEI

4.1. ANALIZA PIEŢEI – DATE GENERALE

Analiza pieţei constituie procesul de identificare şi studiere a pieţei unui anumit bun sau serviciu.

Se realizează pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) şi pentru a determina conformarea pieţei pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) şi pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și oferta afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului).

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact unii cu alţii în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale.

Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare poate tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori este atins, în realitate existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

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 supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru.

Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent şi în condiţii de totală transparenţă. Astfel, de multe ori, informaţiile despre preţurile de tranzacţionare, sau nivelul ofertei, nu sunt imediat disponibile.

Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Pieţele sunt puţin lichide şi, de obicei, procesul de vânzare este îndelungat.

În condițiile în care la începutul anului 2021 ne aşteptam la o evoluție moderată, ritmul de creştere anual al prețurilor solicitate pentru proprietățile rezidențiale a accelerat din nou în a doua parte a anului, ajungând în ultimul trimestru la 7,4 %. Avansul anual în 2021 a fost mai mare decât cel înregistrat în 2019 și în 2020, când proprietățile rezidențiale s-au apreciat cu 5,3 % (în medie la nivel de țară).

În ceea ce priveşte prețurile de tranzacționare a terenurilor la nivel național, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru al treilea trimestru din 2021, o creştere anuală de 3,9 %, în timp ce media europeană a fost de 4,1 %.

Legile economiei se aplică şi în piața imobiliară: prețurile au crescut mai mult pentru că s-a împuținat oferta de proprietăți ofertate la vânzare. Oferta în al treilea trimestru din 2021 a scăzut cu 18 % față de anul anterior şi cu 58 % din 2014.

Deşi concurența pentru achiziția de terenuri a crescut, cumpărătorii nu acționează sub presiune, perioada de vânzare a crescut în 2021.

Deficitul de oferte existente este şi motivul pentru care anul trecut s-au vândut 540.000 de imobile, cu 4,1 % mai puțin decât în 2020. Deşi mai puține decât în 2020, totuşi tranzacțiile au avut un trend crescător pe întreg parcursul anului 2021. De remarcat polarizarea puternică (peste 50 % din tranzacțiile la nivel național se fac în şase județe - Timiş, Cluj, Iaşi, Braşov, Constanța, Ilfov - şi în Bucureşti) şi evoluțiile diferite la nivel regional (creşteri puternice în Bucureşti +21 %, județul Ilfov +17 % şi județul Braşov; scăderi importante în județele Constanța -28 % şi Iaşi -29 %).

Tranzacțiile din 2022 vor depinde de fluxul de proprietăți listate la vânzare. Din păcate, în trimestrul trei din 2021 au fost listate în piața veche cu 33 % mai puține proprietăți decât în anul anterior.

Îmbunătăţirea condiţiilor de creditare, coroborat cu apetitul crescut al băncilor şi al investitorilor mari pentru produse de calitate ridicată nu fac decât să incurajeze noile investiţii în domeniul imobiliar.

Piaţa imobiliară nu a rămas neinfectată de virusul chinezesc, ci, dimpotrivă, resimte deja febra pandemiei şi se pare că, potrivit specialiştilor, îşi va reveni mai greu decât economia.

Implicaţiile sociale şi efectele asupra pieţei imobiliare a COVID-19 ar putea fi resimţite şi în anii următori, deoarece vor avea loc schimbări semnificative asupra modului de a trăi şi de a lucra, apreciază experţii din cadrul JLL. Aceştia arată că munca la distanţă, cumpărăturile online, deglobalizarea lanţurilor de aprovizionare, iniţiativele de sustenabilitate şi integrare a tehnologiei ar putea fi modificate fundamental de această criză globală.

De asemenea conflictul militar din Ucraina a avut un impact dur asupra economiei în general, dar și asupra pieței imobiliare și ale cărui rezultate încă nu pot fi cuantificate. Criza econimică produsă dar și indusă atât de factori politici statali cât și de către facoti economici multinaționali este încă la început.

Un alt factor cu implicații asupra economiei dar și pieței imobiliare este criza energetică indusă de anumiți factori geopolitici, care a dus deja la efecte marcante asupra prețurilor materialelor, carburanților, energiei și nu numai. Efectele acestor manevre speculative sunt capabile să modifice radical evoluția economiei mondiale, generând o criză cu efecte globale. Noua criză ce se prefigurează, anunțată atât de factori politici cât și de diverși vectori informaționali, poate fi generatoarea unui întreg evantai de crize, atât de ordin economic, politic, social și de alte categorii.

Însă, investitorii vor redeveni precauţi, având în vedere nivelul de incertitudine, şi îşi vor îndrepta atenţia, probabil, către activele care le oferă venituri mai stabile. De asemenea, aceştia vor examina mai atent a activele precum hoteluri, retail şi spaţii de birouri flexibil.

4.2. DEFINIREA PIEŢEI SPECIFICE

Pentru identificarea pieţei imobiliare specifice imobilului evaluat, s-au luat în calcul următorii factori:

1. Tipul proprietăţii analizate: proprietate de tip teren considerat liber;
2. Caracteristicile proprietăţii: teren considerat liber situat în intravilan;
3. Aria pieţei definite din punct de vedere geografic este o piaţa rurală, din zona comunei Șrineasa;
4. Proprietăţi similare/comparabile având o atractivitate la concurenţă, cu aria analizată sunt proprietăţile imobiliare de tip teren liber situate în intravilan în comuna Șirineasa.

Proprietatea subiect fiind o proprietate de tip teren situată în mediul rural, piaţa specifică proprietăţii este cea a proprietăţilor comerciale de tip teren cu caracteristici medii situate în zona comunei Șirineasa, dar şi din proprietățile de substituţie localizate în zone apropiate sau similare ca și atractivitate.

Piaţa proprietăţiilor imobiliare de orice tip a cunoscut o lungă perioadă de creştere după anul 1990. De la un an la altul preţurile de tranzacţionare au crescut. Cele mai ridicate preţuri au fost în a doua parte a anului 2007. Începând cu anul 2008 cererea pentru proprietăţi de orice tip s-a redus pe fondul crizei economice. Actualmente piaţa imobiliară este în revenire.

4.3. ANALIZA CERERII

Cererea reflectă nevoile, dorinţele, puterea de cumpărare şi preferinţele consumatorilor.

Pentru că pe o piaţă imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul şi tipul cererii, valoarea proprietăţilor tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influenţată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ şi cantitativ.

Luând în considerare amplasarea proprietăţii şi ţinând cont de caracteristicile sale intrinseci (stare fizică, facilităţi şi utilităţi existente, amplasament la un drum communal asfaltat) se poate aprecia că aceasta este atractivă pentru o investiţie pe termen lung.

Cei interesaţi în achiziţia unei astfel de proprietăți ar putea fi persoane juridice implicate în domeniul industriei, creșterii animalelor sau prestării de servicii. În ceea ce privește închirierea sau concesionarea unor proprietăţi similare cu cea analizată potențialii chiriași sunt din rândul firmelor implicate în domeniul industrial, al zootehniei sau prestării de servicii.

Referitor la comportamentul consumatorului, se constată o schimbare a acestuia, faţă de perioada anterioară. Față de perioada de boom, când deciziile de achiziţiile se luau rapid, sub presiunea timpului și a prețurilor în rapidă ascensiune, astăzi cumpărătorii își permit să-și aloce mult mai mult timp pentru a sonda piața, pentru a analiza cu atenție opțiunile pe care le au la dispoziție.

În concluzie, putem aprecia că cererea solvabilă (formată din firme implicate în domeniul comercial sau al prestării de servicii) este în creştere, bazată pe tendinţa uşoară de dezvoltare economic locală.

4.4. ANALIZA OFERTEI

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţa dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Piaţa imobiliară din judeţul Vâlcea a cunoscut o dezvoltare pe toate segmentele sale: rezidenţial, comercial sau industrial. În ultimii 10 ani cele mai mari investiţii s-au făcut în zona comercială. Dezvoltarea zonelor comerciale sau industriale de la periferia municipiului Râmnicu Vâlcea şi din apropiere se datorează venirii unor mari companii din alte judeţe sau din străinatate pe piaţa locală şi în acelaşi timp a introducerii noii legislaţii privind mediul prin care platformele industriale din interiorul oraşului urmează sa fie

"mutate" în parcurile industriale. Piaţa spaţiilor industriale este reprezentata de Zona Industriala Sud, zonă preferată de majoritatea companiilor (peste 30 de companii), şi de cele două parcuri industriale din Budeşti şi Bujoreni.

Ofertele de proprietăţi de tip teren liber provin din partea deţinătorilor de astfel de imobile, persoane juridice sau fizice. Există și oferte de astfel de imobile provenite din partea unor instituții ale statului.

Oferta de proprietăţi este însă în continuare limitată la vânzare iar condiţiile netransparente. Nu au putut fi selectate date de piaţă coerente, verificabile şi în cantitate suficiente despre proprietăţi similare tranzacţionate sau ofertate pentru vânzare.

Segmentul proprietăţilor imobiliare de tip similar este în stagnare pentru zona rurală a judeţului Vâlcea, fiind influenţată de potenţialul economic relativ limitat al zonei, de capacitatea amplasamentelor existente de a reuşi să acopere necesarul de terenuri pentru investiții în zona rurală, dar și de puterea de cumpărare submedie la nivelul județului.

4.5. ANALIZA ECHILIBRULUI PIEŢEI

În ceea ce priveşte echilibrul pieţei imobiliare, faţă de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piaţa imobiliară aceasta devenind o piaţă a cumpărătorului începând cu ultima parte a anului 2008. Transformarea pieţei imobiliare într-o piaţă a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital şi a creşterii costurilor cu acesta – context de criză cunoscut în mediile de afaceri şi de participanţii pe piaţă - coroborat cu scăderea numărului tranzacţiilor pe segmentul imobiliar.

Din informaţiile pe care le deţinem, trazacţiile realizate în ultimii ani în zona județului Vâlcea cu proprietăţi similare au fost destul de reduse, piaţa fiind puţin activă.

În baza informaţiilor prezentate referitoare la tranzacţii încheiate, a informaţiilor privind oferte de proprietăţi similare pentru vânzare și închiriere, în urma analizei și interpretării datelor, în cele ce urmează am realizat o sinteză a valorilor.

Analizând dinamica investiţiilor pe piaţa specifică se constată că nu există un dezechilibru major pe această piaţă.

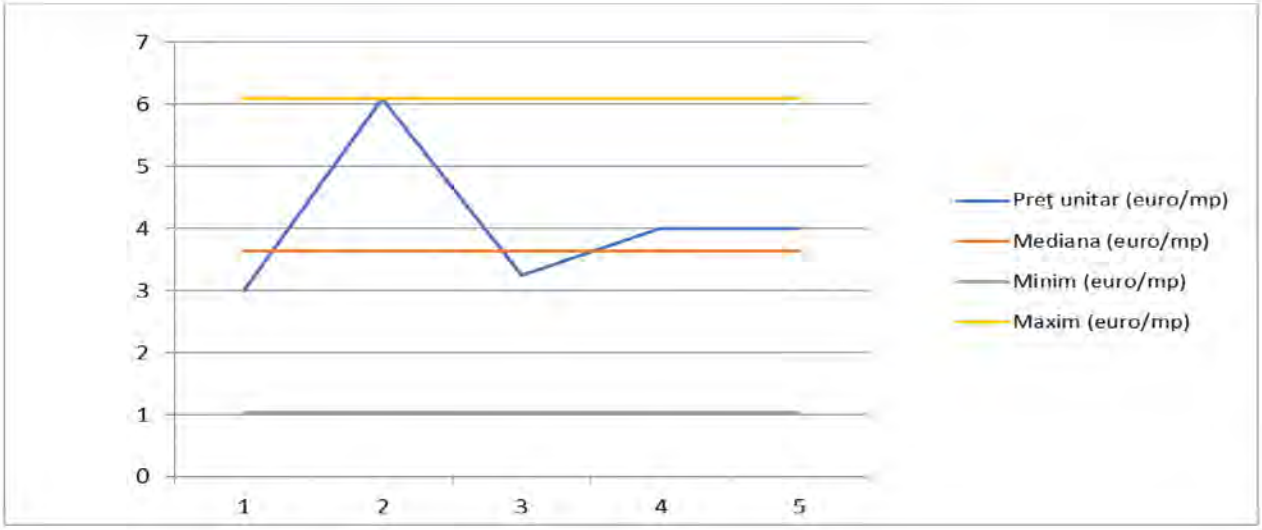
În formarea unei imagini de ansamblu asupra pieţei studiate s-a ţinut cont şi de analizele şi rezultatele prezentate de marile companii imobiliare care acţionează la nivel naţional, informaţii preluate din Revista Valoarea editată de către ANEVAR.

Pentru proprietăţile de tip teren liber, din informaţiile culese de pe piaţa imobiliară (agenţii imobiliare, vânzători, cumpărători), privind tranzacţii şi oferte de vânzare cu proprietăţi similare, s-au identificat mai multe oferte, din care s-au selectat 6 comparabile evidenţiate în tabelul din Anexa nr. 6. Selectarea acestora a avut la bază situarea faţă de subiectul analizat şi suprafaţa de teren.

Studiul de piaţă al celor 6 comparabile de tip teren propuse pentru vânzare este prezentat în continuare:

Nr. crt.	Detalii ofertă	Suprafaţa (mp)	Preţ ofertă (euro)	Preţ unitar (euro/mp)	Mediana (euro/mp)	Minim (euro/mp)	Maxim (euro/mp)
1	Teren Șirineasa, sat Șirineasa, drum comunal	11.707	12.000	**1,03**	3,6	1	6,1
2	Teren Roești, sat Roești, DN-65C	3.840	11.520	**3**	3,6	1	6,1
3	Teren Popești, sat Dăești, DN-65C	1.640	10.000	**6,1**	3,6	1	6,1
4	Teren Ionești, sat Marcea, DN-64	6.000	19.500	**3,25**	3,6	1	6,1
5	Teren Băbeni, fosta fabrică de armament	8.781	35.126	**4**	3,6	1	6,1

6	Teren Frâncești, sat Frâncești, DJ-646	12.872	51.488	**4**	3,6	1	6,1



De menționat că în acest studiu de piață s-au luat în calcul valorile de ofertare pentru vânzare neajustate, așa cum au fost ele înscrise de către ofertanți.

De asemenea menționăm că a fost calculată mediana matematică și nu media aritmetică.

CAPITOLUL V ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

Definiţia CMBU (celei mai bune utilizări) conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor - ediția 2022 este: "*Cea mai bună utilizare a unei proprietăţii imobiliare, din optica participanţilor de pe piaţă, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare".*

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

1. Permisă legal – evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. Trebuie să fie analizate reglementările privind zonarea, restricţiile de construire, normativele de construire, restricţiile privind construcţiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

2. Posibilă fizic – dimensiunile și forma, suprafaţa, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundaţii, etc.). Se iau în considerație capacitatea și disponibilitatea utilităţilor publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.).

3. Fezabilă financiar – utilizările care au îndeplinit criteriile permise legal și posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare și amortizarea capitalului.

4. Maxim productivă – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru aceea utilizare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situaţii:

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

5.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcţiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebui să ţină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale. Având în vedere specificul proprietății studiate cea mai bună utilizare a terenului este în ipoteza terenului construit.

a. Testul permisibilităţii legale.

Conform prevederilor actualului PUG al comunei Șirineasa, în vigoare la data evaluării, zona este destinată exclusiv construcțiilor cu destinație rezidenţială sau comercială.

b. Testul posibilităţii fizice.

Zona în care se află terenul de evaluat nu este expusă riscurilor de inundaţii, sau cutremure, etc.. Suprafaţa și deschiderea la drum permit construirea de proprietăți comerciale, administrative sau socio culturale. Structura geologică a solului permite acest tip de construcţii. Utilităţile sunt disponibile în zonă și au capacitatea necesară unui amplasament de tip rezidențial sau comercial.

c. Testul fezabilităţii financiare

Utilizările care au îndeplinit deja cele două criterii prezentate anterior sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ar putea genera un venit care să acopere toate costurile de construire, în cazul terenului liber sau de conversie în cazul proprietăţii imobiliare construite. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate a fi fezabile financiar. În concluzie este fezabilă dezvoltarea terenului cu construcţii şi amenajări pentru activitate comercială.

d. Testul productivităţii maxime

Pentru analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat a fi liber, ţinând cont de restricţiile legale, am analizat cea mai bună alternativă de construire a unei proprietăți comerciale, în limitele impuse de urbanismul local.

5.2. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂŢII CONSTRUITE

CMBU a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăţi imobiliare prin construcţiile ce-i aparţin. CMBU a terenului construit identifică utilizarea proprietăţii imobiliare care va asigura cea mai înaltă fructificare a capitalului investit.

În urma analizei CMBU a terenului considerat liber am ajuns la concluzia că aceasta este pentru teren construit. Având în vedere restricțiile impuse de PUG-ul local şi de legislaţia în domeniu singurele funcțiuni premise pentru construcții sunt cele rezidențiale sau comerciale.

Din datele prezentate anterior, prin prisma criteriilor care definesc noţiunea de CMBU, se deduc următoarele concluzii:

- este permisă legal și
- posibilă fizic conform studiilor, proiectelor și avizelor care susţin această utilizare comercială sau industrială;
- este fezabilă financiar deoarece venitul produs acoperă cheltuielile de exploatare ale proprietarului;
- este maxim productivă nefiind permisă, probabilă și fundamentată adecvat o altă utilizare.

Ţinând cont de amplasamentul central şi de premiza de maximă productivitate, de amplasamentul celorlalte clădiri, de poziţionarea faţă de acestea, de utilitatea oferită, cea mai bună utilizare a terenului construit este cea de **clădiri de tip industrial / logistic**.

CAPITOLUL VI ESTIMAREA VALORII PROPRIETĂȚII

Există trei abordari ce pot fi folosite pentru a estima valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare: abordarea prin piaţă, abordarea prin venit şi abordarea prin cost.

Abordarea prin cost nu a putut fi aplicată pentru estimarea valorii de piață a terenului, fiind improprie spre aplicare unor astfel de proprietăți.

Nici abordarea prin venit nu afost aplicată, datele şi informaţiile necesare acestei abordări nefiind disponibile, nici pentru metoda actualizării veniturilor, nici pentru metoda capitalizării veniturilor.

6.1. ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Terenul intravilan are suprafaţa de 20.219 mp, din categoria de folosinţă curți construcții.

Pentru estimarea valorii terenului liber s-a utilizat metoda comparaţiei directe (pe perechi de date).

Din informaţiile culese de pe piaţa imobiliară (agenţii imobiliare, vânzători, cumpărători), privind tranzacţii şi oferte cu proprietăţi similare, s-au identificat 6 oferte evidenţiate în tabelul din Anexa nr. 6. Dintre acestea, pentru analiză s-au selectat 4 oferte, selectarea acestora a avut la bază suprafaţa de teren.

În continuare este prezentată, în tabelul următor, estimarea valorii de piaţă a terenului extravilan prin metoda comparaţiei directe:

Nr. crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Ajustări specifice tranzacţiei						
1	Preţ tranzacţie/ofertă (euro/mp)		1,03	3,25	4	4
	Suprafaţa (mp)	20.219,00	11.707	6.000	8.781	12.872
	Tip tranzacţie		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
	Ajustare pentru negociere (%)		-10%	-10%	-10%	-30%
	Valoare ajustare (euro)		-0,1	-0,3	-0,4	-1,2
	Valoare ajustată (euro/mp)		0,9	2,9	3,6	2,8
	Justificare ajustare	Marja de negociere se corelează în funcţie de preţul solicitat, urmărindu-se aducerea comparabilelor la posibile preţuri de tranzacţionare, cât mai apropiate de realitate, adică credibile şi coerente. Ajustările pentru acest tip de proprietate în prezent este cuprins între -5 % şi -30 %, deci s-au aplicat ajustările respective.				
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		0,9	2,9	3,6	2,8
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecărei comparabile este deplin ca şi în cazul proprietăţii subiect, nefiind necesare ajustări.				

3	Condiţii de finanţare	La piaţă	La piaţă	La piaţă	La piaţă	La piaţă
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		0,9	2,9	3,6	2,8
	Justificare ajustare	Nu au putut fi evidenţiate diferenţieri, deci nu s-au aplicat ajustări.				
4	Condiţii de vânzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		0,9	2,9	3,6	2,8
	Justificare ajustare	Condiţiile de vânzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele, deci nu au fost necesare ajustări				
5	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		0,9	2,9	3,6	2,8
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare cheltuieli imediat după cumparare la nici o comparabilă, deci nu s-au aplicat ajustări				
6	Condiţii de piaţă	08.06.2022	Similar	Similar	Similar	Similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		0,9	2,9	3,60	2,80
	Justificare ajustare	Toate comparabilele sunt de dată recentă, deci nu sunt necesare ajustări.				
	Ajustări specifice proprietăţii					
7	Amplasament	Șirineasa	similar	mult mai bun	mai bun	mai bun
	Ajustare (%)		0%	-10%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	-0,3	-0,2	-0,1
	Valoare ajustată (euro/mp)		0,93	2,63	3,42	2,66
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustări negative de 10 % pentru comparabila 2 (ce are un amplasament mult mai bun) și ajustări negative de 5 % pentru comparabilele 3 și 4 (ce au un amplasament mai bun), conform informaţiilor de piaţă şi a percepţiei pieţei imobiliare locale.				
8	Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum betonat	drum asfaltat	drum asfaltat
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustată (euro/mp)		0,93	2,63	3,42	2,66
	Justificare ajustare	Nu s-au efectuat ajustări, toate terenurile comparabile având accesul din drumuri publice asfaltate sau betonate, la fel ca şi terenul analizat.				
9	Topografia	plan	plan	plan	plan	plan
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustată (euro/mp)		0,93	2,63	3,42	2,66
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustări, terenurile comparabile fiind plane, la fel ca şi terenul analizat.				
10	Utilizare	comercială	rezidenţial	rezidenţial	comercial	rezidenţial
	Ajustare (%)		5%	5%	0%	5%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,1	0,0	0,1
	Valoare ajustată (euro/mp)		0,97	2,78	3,42	2,80
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustări pozitive de 5 % pentru comparabilele 1, 2 și 4, piaţa percepând astfel de diferenţieri în funcţie de utilizarea actuală sau potenţială a terenurilor în zona analizată.				

11	Suprafaţa (mp)	20.219	11.707	6.000	8.781	12.872
	Ajustare (%)		-5,00%	-10,00%	-7,00%	-5,00%
	Valoare ajustare (euro)		-0,05	-0,29	-0,25	-0,14
	Valoare ajustată (euro/mp)		0,93	2,49	3,17	2,66
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustări proporţionale cu diferenţa de suprafaţă dintre comparabile, ponderate în funcţie de informaţiile reieşite din piaţă şi din studiile de specialitate.				
12	Deschidere (m) / Raportul laturilor	186,1	29	20,7	245	134
	Ajustare (%)		10,0%	10,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (euro)		0,09	0,25	0,00	0,00
	Valoare ajustată (euro/mp)		1,02	3,17	3,17	2,66
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustări ajustări pozitive de 10 % pentru comparabilele 1 şi 2 (cu un raport lungime deschidere mult mai mare), piaţa recunoscând astfel de diferenţieri.				
13	Utilităţi	electricitate	electricitate	electricitate, apă, canalizare	toate	electricitate, apă
	Ajustare (%)		0%	-5%	-10%	-5%
	Valoare ajustare (euro)		0,00	-0,15	-0,36	-0,14
	Valoare ajustată (euro/mp)		1,02	3,03	2,81	2,52
	Justificare ajustare	Au fost efectuate ajustări negative de 5 % pentru comparabilele 2 şi 4 (au la limita de proprietate reţelele publice de electricitate şi apă) şi ajustări negative de 10 % pentru comparabila 3 (are la limita de proprietate toate reţelele publice de utilităţi), diferenţierile fiind conforme cu percepţia pieţei imobiliare locale.				
14.1	POT	nu	n/a	n/a	n/a	n/a
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		1,02	3,03	2,81	2,52
	Justificare ajustare	Nu au putut fi evidenţiate diferenţieri, deci nu s-au aplicat ajustări.				
14.2	CUT	nu	n/a	n/a	n/a	n/a
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		1,02	3,03	2,81	2,52
	Justificare ajustare	Nu au putut fi evidenţiate diferenţieri, deci nu s-au aplicat ajustări.				
15	Construcţii pe teren	considerat liber	liber	liber	liber	liber
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,00	0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		1,02	3,03	2,81	2,52
	Justificare ajustare	Nu au fost efectuate ajustări, terenurile comparabile fiind libere.				
16	Alţi factori	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		1,02	3,03	2,81	2,52
	Justificare ajustare	Nu au putut fi evidenţiate diferenţieri, deci nu s-au aplicat ajustări.				
	Ajustare NETĂ		0,1	-0,3	-0,8	-0,3
	Ajustare NETĂ (%)		10%	-12%	-22%	-10%
	Ajustare BRUTĂ		0,2	1,1	0,8	0,6
	Ajustare BRUTĂ (%)		20%	40%	22%	20%
	Valoare ajustată (euro/mp)		**1,02**	**2,59**	**2,81**	**2,52**

Valoare unitară adoptată (euro/mp)		1,02			euro/mp
Valoare teren (euro)		20.617	rotunjit	20.600	1
Valoare teren (lei)				101.800	5
Data evaluării:	08.06.2022				
1 euro =	4,9426				

Valoarea aleasă pentru terenul analizat este mai aproape de comparabila 1, aceasta având ajustarea totală brută cea mai mică.

Se adoptă valoarea de:

1 euro/mp echivalent cu **5 lei/mp**

Deci, o valoare totală a terenului de:

20.600 euro echivalent cu **101.800 lei**

6.2. ESTIMAREA VALORII CUNATUMULUI REDEVENŢEI

Actul normativ care reglementează regimul general al concesiunilor, respectiv concesionarea bunurilor, activităţilor sau serviciilor publice din diferite domenii de activitate este O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

Bunurile proprietate publică pot fi concesionate de către stat sau de către unitățile administrativ-teritoriale în baza unui contract de concesiune de bunuri proprietate publică.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe.

Conform art. 307, alin.(5) din O.U.G. nr. 57/2019 "La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:

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

Având în vedere că valoarea proprietăţii concesionate este suma dintre valoarea dreptului de folosinţă cedat pe durata contractului şi valoarea terminală, iar prima dintre cele două valori este diferită de valoarea de piaţă, baza de evaluare va fi **valoarea de utilizare**.

În schimb, evaluarea drepturilor primite de concesionar se face în baza datelor de piaţă (veniturile obtenabile din exploatarea proprietăţii) şi deci pentru acesta baza de evaluare poate fi **valoarea de piaţă**.

În cazul evaluării proprietăţilor concesionate, abordarea prin comparaţia vânzărilor este limitată practic de inexistenţa unor comparabile credibile iar abordarea prin cost este limitată prin faptul că nu poate cuantifica incidenţa unui eveniment viitor, respectiv transferul proprietăţii, cu sau fără plată, la expirarea contractului de concesiune.

Ca urmare, singura abordare credibilă în evaluarea drepturilor cedate sau primite este abordarea pe bază de venit.

Aşa cum am arătat anterior, pentru evaluarea proprietăţii concesionate se vor evalua:

- Drepturile de folosinţă cedate pe durata contractului;
- Valoarea terminală a proprietăţii la finele contractului.

Întrucât contractul ce concesiune are o durată de viaţă economică finită, evaluarea dreptului de folosinţă cedat se face prin actualizarea redevenţei pe durata rămasă a contractului (un potenţial cumpărător va fi dispus să plătească numai contravaloarea actualizată a veniturilor pe care le va încasa în viitor).

Valoarea dreptului de folosinţă cedat estimată prin metoda actualizării veniturilor, pentru plăţi anuale pe n ani ale redevenţei se scrie:

$$Vf = R \times (1 - (1/(1 + f))^{25})/K$$

unde:

Vf (valoarea dreptului de folosinţă cedat)
R (redevenţa anuală) = 4.072 lei = 101.800 lei / 25 ani
f (factor de capitalizare) = 0,09
K (rata de actualizare) = 0,06

$$Vf = 4.072 \times (1 - (1/(1 + 0,09))^{25})/0,06 = 59.996 \text{ lei}$$

$$Vpf = Vp + Vf$$

unde:

Vp = valoare de piaţă = 101.800 lei
Vpf = valoare de piaţă finală (la încetarea contractului)

$$Vpf = 101.800 \text{ lei} + 59.996 \text{ lei} = 161.796 \text{ lei}$$

$$Vt = Vpf / (1 + K)$$

unde:

Vt = valoare terminală actualizată

$$Vt = 101.796 \text{ lei} / (1 + 0,06) = 152.638 \text{ lei}$$ echivalent 30.882 euro

Valoarea terminală actualizată = valoarea de utilizare a terenului recuperabilă în 25 de ani

Valoare concesiune anuală	6.106 lei / an	echivalent	1.235 euro / an
Valoare concesiune lunară	509 lei / lună	echivalent	103 euro / lună

CAPITOLUL VII ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1. RECAPITULAREA REZULTATELOR

Adecvarea, precizia şi *cantitatea* informaţiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul formulează o concluzie finală, clară și bine fundamentată asupra valorii proprietăţii subiect.

În urma aplicării abordării în evaluare adecvate şi prezentate în raport, au fost obținute următoarele valori:

Valoarea proprietăţii de tip teren considerat liber estimată utilizând abordarea prin piață:

Vpc = 101.800 lei echivalent 20.600 euro

Valoarea redevenţei anuale:

V_R = 6.106 lei/an echivalent 1.235 euro/an

Valoarea redevenţei lunare:

V_{RL} = 509 lei/lună echivalent 103 euro/lună

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

Adecvarea unei abordări cu utilizarea propusă a evaluarii. Având în vedere scopul evaluării dar și tipul imobilului, cea mai pretabilă abordare este abordarea prin piață, ţinând cont de faptul că piaţa vânzării unor astfel de proprietăţi este relativ activă.

Precizia – se apreciază acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabilă analizată. Din analiza de piață, acuratețea informațiilor privind tranzacţiile sau ofertele de vânzare este relativ precisă.

Cantitatea informaţiilor. Informațiile privind vânzările sunt suficiente, credibile şi verificabile. De asemenea, sunt mult mai numeroase decât informaţiile privind închiriereaa unor astfel de proprietăţi. Practic acestea sunt aproape inexistente, ceea ce a şi făcut ca abordarea prin venit să nu se poată aplica.

7.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Având în vedere 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, valoarea estimată pentru

proprietatea în discuţie va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin piață.**

Astfel:

Valoarea de piață a proprietăţii este:

20.600 euro, respectiv **101.800 lei.**

Valoarea redevenţei anuale:

1.235 euro/an, respectiv **6.106 lei/an**

Evaluator autorizat

ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU

BIBLIOGRAFIE:

- International Valuation Standards Council – Standardele Internaţionale de Evaluarea 2020
- Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România – Standarde de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022
- Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România – Evaluarea proprietăţilor imobiliare
- Darian DRS – Analiza pieţei imobiliare, România semestrul II 2020, segmentul rezidenţial şi terenuri
- Darian DRS – Analiza pieţei imobiliare, România semestrul I 2020, segmentul rezidenţial şi terenuri
- Darian DRS – Analiza pieţei imobiliare, România semestrul I 2020, segmentul birouri, spaţii comerciale şi spaţii industriale
- NAI Romania – Studiu de piaţă imobiliară Romania -2016
- Constantin Peştişanu şi Corneliu Şchiopu – Clădiri, sisteme-subsisteme constructive, ANEVAR
- Corneliu Şchiopu – Ghid pentru inspecţia clădirilor, ANEVAR
- Corneliu Şchiopu - Costuri de reconstrucţie – Costuri de înlocuire, clădiri industriale, comerciale, agricole şi construcţii speciale, IROVAL 2014
- Corneliu Şchiopu - Costuri de reconstrucţie – Costuri de înlocuire, clădiri rezidenţiale, IROVAL 2014
- Corneliu Şchiopu – Deprecierea construcţiilor, IROVAL 2009
- Sorin Turcuş, Aurel Cristian - Îndreptar tehnic pentru evaluarea rapidă la preţul zilei a costurilor elementelor şi construcţiilor de locuinţe, procentual şi valoric, editura Matrix Rom, Bucureşti decembrie 2020
- Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România – Buletine Informative 2000 – 2020
- OG 24/2011 – privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor

Contrasemnează pentru legalitate,

Președinte de ședință,, Secretar general al comunei,

Dan-Cătălin SĂRARU jurist Paul Gh.POPESCU

A N E X Ă la HOTĂRÂREA nr.29 din 29.07.2022

PRIMĂRIA COMUNEI ȘIRINEASA
JUDEŢUL VÂLCEA

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

PENTRU CONCESIONAREA TEREN SITUAT ÎN COMUNA ȘIRINEASA, SATUL CIORĂȘTI, PUNCTUL ”FERMĂ”, JUDEŢUL VÂLCEA

Prezenta documentaţie este întocmită în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Secţiunea a 3-a, Concesionarea bunurilor proprietate publică.

Obiectul concesiunii îl constituie imobilul teren ocupat cu construcții situat în comuna Șirineasa, satul Ciorăști, punctul ”Fermă”.

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Concedent: U.A.T. Comuna Șirineasa, județul Vâlcea

Cod Fiscal: 2541134

Adresa: comuna Șirineasa, str. Principală, nr. 1

Telefon: 0250.755.730 / fax: 0250.755.731

e-mail:

sirineasa@vl.e-adm.ro

Persoana de contact: …… – Compartimentul registrul agricol

II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

I.1. Organizarea

(1) Anunțul de licitație se va publica cu cel puțin 20 de zile calendaristice în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, întrun cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe pagina de internet a instituției – www.primariasirineasa.ro (Anexa nr. 1 la documentație).

(2) Persoana interesată are dreptul de a solicita și obține documentația de atribuire, precum și clarificările privind documentația (dacă e cazul).

(3) Autoritatea contractantă va asigura accesul direct, nerestricționat și deplin la conținutul documentației de atribuire, conform prevederilor art. 312 alin. (8) lit. a) Cod Adminitrativ, prin publicarea acesteia pe site-ul instituției, la adresa www.primariasirineasa.ro.

(4) Autoritatea contractantă are obligaţia de a răspunde, în mod clar, complet şi fără ambiguităţi, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(5) Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut, în condiţiile prezentei secţiuni, documentaţia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(6) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (4), autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 5 zile lucrătoare înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor.

(7) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (12), acesta din urmă are obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data - limită de depunere a ofertelor.

(8) Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai dacă în urma publicării anunţului de licitaţie au fost depuse cel puţin două oferte valabile.

(9) În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligat să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1) - (13) ale art. 314 Cod Administrativ

(10) În cazul organizării unei noi licitaţii potrivit alin. (9), procedura este valabilă în situaţia în care a fost depusă cel puţin o ofertă valabilă.

(11) Pentru cea de-a doua licitaţie va fi păstrată documentaţia de atribuire aprobată pentru prima licitaţie.

(12) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitaţie publică nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea constractantă anulează procedura de licitaţie.

I.2. Desfășurarea

(1) Pentu desfășurarea procedurii licitației, este obligatorie participarea ofertanților, precum si prezența tuturor membrilor comisiei de evaluare.

(2) Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai dacă în urma publicării anunţului de licitaţie au fost depuse cel puţin două oferte valabile.

(3) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(4) Înainte de deschiderea plicurilor de către comisia de evaluare, fiecare membru va semna o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate, conform modelului din Anexa nr. 2 la documentație.

(5) Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puţin două oferte să întrunească condiţiile prevăzute la aliniatul (4) din Cap. II. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.

(6) După analizarea conţinutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul - verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

(7) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului - verbal prevăzut la alin. (6) de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.

(8) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesionării.

(9) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces - verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele

excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul - verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.

(10) În baza procesului - verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la alin. (9), comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contratante.

(11) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(12) Raportul prevăzut la alin. (10) se depune la dosarul concesionării.

(13) Comisia de evaluare stabileşte punctajul fiecărei oferte, ţinând seama de ponderile prevăzute în documentația de atribuire. Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(14) În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

(15) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul - verbal care trebuie semnat de toţi membrii comisiei.

(16) În baza procesului - verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la alin. (9), comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(17) Autoritatea contractantă are obligaţia de a încheia contractul de concesionare cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare.

(18) Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a, un anunţ de atribuire a contractului de concesionare, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesionare prevăzute de prezenta secţiune (Anexa nr. 11 la documentație).

I.3. Reguli privind oferta

(1) Oferta depusă are caracter obligatoriu pe toată perioada de valabilitate a ofertei (de la depunere și până la încheierea contractului de concesionare cu ofertantul declarat câștigător).

(2) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere stabilite în anunțul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei cad în sarcina persoanei interesate.

(3) Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(4) După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor prevăzute la aliniatele (2) – (5) din Cap. II. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.

III. CAIET DE SARCINI

PRIVIND CONCESIONAREA IMOBILULUI TEREN SITUAT ÎN COMUNA ȘIRINEASA, SATUL CIORĂȘTI, PUNCTUL "FERMĂ", JUDEŢUL VÂLCEA

1. OBIECTUL CONCESIONĂRII

1.1. Se supune licitaţiei publice deschise în vederea concesionării imobilul teren situat în comuna Șirineasa, satul Ciorăști, punctul "Fermă".

1.2. Datele de identificare sunt prevăzute în schița anexată la prezentul caiet de sarcini.

1.3. Imobilul menţionat mai sus face parte din domeniul privat al comunei Șirineasa.

2. MOTIVAȚIA CONCESIONĂRII

Motivele de ordin legislativ, economic şi social care impun concesionarea imobilului spațiu comercial sunt următoarele:

- prevederile art. 302 din O.U.G. nr. 57/2019;

- prevederile art. 303 din O.U.G. nr. 57/2019, alin. 1, alin. 2 și alin. 5:

" *(1) Bunurile proprietate publică pot fi concesionate de către stat sau de către unitățile administrativ-teritoriale în baza unui contract de concesiune de bunuri proprietate publică.*

(2) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe.

(5) Comuna, orașul sau municipiul, după caz, are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, fiind reprezentat, în

acest sens, de către primarul comunei, al orașului sau al municipiului, respectiv de către primarul general al municipiului București."

- Sumele obținute din concesionarea acestui imobil se vor constitui venit la bugetul Consiliului Local Șirineasa (conform art. 307, alin. 3 din O.U.G. nr. 57/2019).

- Amenajarea corespunzătoare a imobilului teren pentru o utilizare adecvată şi profesionistă. Ţinând cont de faptul că actualmente imobilul respectiv este aferent unor clădiri și construcții ce au aparținut unei foste ferme zootehnice, concesionarea acestuia va contribui la dezvoltarea zonei, a comunei Șirineasa, aducând un aport la modernizarea infrastructurii.

- Concesionarul va avea obligaţia să întreţină corespunzător imobilul concesionat, în condiţiile ce se vor impune prin autorizaţia/autorizaţiile de funcţionare.

- Se vor crea şi menţine locuri de muncă, atât pe perioada eventualelor lucrări de amenajare a terenului, cât şi pe timpul exploatării obiectivului.

- Concesionarul va avea obligația de a respecta legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul de concesionare transferă viitorului concesionar responsabilitatea cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului.

3. CONDIŢII GENERALE ALE CONCESIONĂRII

Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii:

a) bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit şi libere de orice sarcini concendentului (autorității contractante) la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată, sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum şi cele care au rezultat în urma investiţiilor impuse prin caietul de sarcini. În cazul de față, bunul de retur este format din terenul considerat liber.

b) bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată rămân în proprietatea autorității contractante. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparţinut concesionarului şi au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii. În cazul de față, bunul propriu al concesionarului va fi reprezentat de terenul considerat liber, de clădirile, construcțiile și amenajările ce au fost edificate în urma contractului de concesiune și a autorizației / autoriațiilor de construire. Nu constituie bunuri propria bunurile existente deja pe terenul respectiv și care aparțin domnului Cîmpeanu Daniel-Mihail.

Aceste prevederi se aplică coroborat cu prevederile din Contractul de Concesiune ce va fi semnat de părți – modelul acestuia face parte din documentația de atribuire.

Pe parcursul exploatării imobilului, se vor respecta normele de protecție a mediului impuse de legislația în vigoare.

Imobilul concesionat va fi folosit în regim de continuitate și permanență, pentru scopul pentru care a fost concesionat, eventualele schimbări de destinație fiind strict interzise.

Este obligatoriu ca în termen de 2 ani de la data emiterii autorizației de construire concesionarul să înceapă exploatarea bunului concesionat pentru scopul precizat în contractual de concesiune.

Este interzisă subconcesionarea imobilului. Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit.

Concesionarul nu poate închiria bunul concesionat.

4. DURATA CONCESIUNII

Imobilul se concesionează pe o perioadă de .... de ani, conform prevederilor art. 306 Cod Administrativ, începând de la data semnării lui.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

5. REDEVENȚA MINIMĂ ȘI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA

Având în vedere Raportul de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat Prundeanu Mihai-Adrian, precum și prevederile art. 307 alin (1), (4) și (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ coroborate cu prevederile art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia "limita maximă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea Consiliului județean, a Consiliului general al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al imobilului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente", prețul propus pentru concesionarea prin licitație este:

1.235 euro / an echivlent **6.106 lei / an**

6. NATURA ŞI CUANTUMUL GARANŢIILOR SOLICITATE DE CĂTRE CONCENDENT

Pentru participarea la licitația organizată în vederea concesionării imobilului teren ocupat cu construcții, persoanele fizice sau juridice interesate trebuie să obțină de la primărie documentația de atribuire, după achitarea următoarelor taxe:

- contravaloarea Documentației de atribuire (ce include și Caietul de Sarcini) – fără taxă – documentele vor fi publicate pe pagina de internet a primăriei, în format ".pdf" si ".doc";

- Taxa de participare la licitaţie este de ..... lei;

- Garanția de participare, în cuantum de 500 lei – sumă ce se va restitui ofertanților declarați necâștigători / sumă ce va constitui avans al redevenței pentru ofertanții declarați câștigători.

Autoritatea contractantă (concendentul) are obligația să restituie garanția de participare în termen de 10 zile calendaristice, în urma solicitării scrise din partea ofertantului declarat necâștigător.

Autoritatea contractantă (concendentul) are obligația de a reține garanția de participare atunci când ofertantul se află în oricare din următoarele situații:

- refuză să semneze contractul de concesionare;

- dacă nu-și menține oferta depusă, în termenul de valabilitate al acesteia, așa cum s-a angajat semnând Anexa nr. 3 la Documentația de atribuire.

În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanţie (garanție de executare), o sumă fixă reprezentând o cotă - parte de 30 % din suma obligaţiei de plată către concedent (autoritatea contractantă), stabilită de acesta şi datorată pentru primul an de exploatare.

Din această sumă sunt reţinute, dacă este cazul, penalităţile şi alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

7. CONDIȚII DE VALABILITATE A OFERTELOR

Ofertele vor fi transmise (depuse) până la data de _____ ora ____ (conform anunțului de licitație), riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, rămânând exclusiv în sarcina persoanei interesate.

Oferta va fi transmisă în două plicuri închise și sigilate, unul exterior care va conține documentele prevăzute în Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor din documentația de atribuire și unul interior, care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant. Modul detaliat de prezentare și documentele necesare sunt prevăzute în documentația de atribuire.

Oferta este valabilă pe toată perioada desfășurării licitației (de la depunere și până la încheierea contractului de concesiomare cu ofertantul declarat câștigător), are caracter obligatoriu și este confidențială până la deschiderea plicurilor de către comisia de evaluare, la data și ora stabilită prin anunțul de licitație.

8. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIONARE

Încetarea contractului de concesionare poate avea loc în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesionare de bunuri proprietate publică/privată, în măsura în care părţile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condiţiile prevăzute de lege;

b) în cazul exploatării, în condiţiile contractului de concesionare de bunuri proprietate publică/privată, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;

c) în cazul în care la 2 ani de la data emiterii autorizației de construire concesionarul nu începe exploatarea comercială a bunului concesionat;

d) în cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunţarea unilaterală de către autoritatea contractantă;

e) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către autoritatea contractantă, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

f) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către autoritatea contractantă, prin reziliere de către concesionar;

g) la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilităţii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri.

Situațiile de încetare a contractului de concesionare se completează în mod corespunzător cu prevederile din Contractul de concesionare – modelul prevăzut în Documentația de atribuire.

IV.INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

(1) Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire (formular cf. Anexa nr. 3 la documentație).

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul autorității contractante, însoțite de o srisoare de înaintare (formular Anexa nr. 4 la documentație), în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data şi ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta ("Pentru concesionare imobil teren ocupat cu construcții). Plicul exterior va trebui să conţină:

a) o fişă cu informaţii privind ofertantul (formular Anexa nr. 5 la documentatie) şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări (formular Anexa nr. 6 la documentatie);

b) declarația pe propria răspundere a ofertantului că are capacitatea de a respecta oferta depusă, o descriere privind investiția ce va fi făcută pe terenul concesionat (Anexa nr. 7 la documentatie), precum și o declarație de eligibilitate – conform Anexa nr. 8 la documentație;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

d) certificate de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și a contribuțiilor sociale și plata taxelor și impozitelor locale, eliberate de DGFP si Primaria Comunei Șirineasa.

e) copie de pe buletinul / cartea de identitate a ofertantului.

(5) Pe plicul interior, care conţine oferta propriu - zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(6) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă – până la încheierea contractului de concesionare.

(9) Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data - limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(11) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei - limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(12) Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritătea contractantă urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.

V. INFORMAȚII DETALIATE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Analizând prevederile coroborate ale art. 318 și 319 Cod administrativ, criteriile de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică sunt următoarele:

a) cel mai mare nivel al redevenței;

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;

c) protecția mediului înconjurător;

d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat.

Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raționale și eficiente economic a bunului concesionat.

Concedentul trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire.

VI. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, concesionarea, executarea, modificarea, încetarea contractului de concesionare, precum și a celor

privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

VII. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTULAE OBLIGATORII

Contractul de concesionare – model cadru – este prevăzut în Anexă și face parte integrantă din prezenta documentație de atribuire.

ANEXA NR. 1 LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

ANUNȚ DE LICITAȚIE

Primăria Comunei Șirineasa, județul Vâlcea, cu sediul în comuna Șirineasa, str. Principală, nr. 1, CUI 2541134, tel 0250.765.050 / fax: 0250.765.050, e-mail sirineasa@vl.e-adm.ro, organizează în data de _____, licitație în vederea concesionării imobilului teren, situat în satul Ciorăști, punctul ”Fermă”, ce face parte din domeniul privat al comunei Șirineasa.

Informații privind documentația de atribuire

Documentația de atribuire va putea fi achiziționată fără taxă – documentele vor fi publicate pe pagina de internet a primăriei, în format “.pdf” si ”.doc”, conform art. 312 alin.(8) Cod Administrativ.

De achitat:

- Garanția de participare, în cuantum de 500 lei – sumă ce se va restitui ofertanților declarați necâștigători / sumă ce va constitui avans al redevenței pentru ofertanții declarați câștigători;

- taxa de participare în cuantum de …… lei.

Garanția se va achita în numerar sau cu cardul la casieria primăriei sau prin OP/virament bancar în conturile – caietul de sarcini și taxa de participare și – garanția de participare.

Solicitările de clarificări vor fi soluționate cu cel mult cinci zile înainte de data-limită de depunere a ofertelor sau mai târziu – doar 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, conform specificațiilor din documentația de atribuire.

Data limită de depunere a ofertelor este _____, orele 16.00, la sediul primăriei, compartiment patrimoniu, întrun singur exemplar original.

Ședința publică de deschidere a ofertelor se va desfășura în data de _____, ora _____, la sediul Primăriei Comunei Șirineasa, în sala de consiliu.

ANEXA NR. 2 LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

DECLARATIE

privind compatibilitatea, imparțialitatea, confidențialitatea precum și conflictul de interese

1. Subsemnatul _____(*numele în clar al persoanei fizice*), având calitatea de _____, în Comisia de evaluare a ofertelor, numită în baza _____, declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 din Noul Cod Penal cu privire la falsul în declaraţii, că, la procedura de _____ (*se menţionează procedura*), având ca obiect _____ , la data de _____ (*zi/lună/an*), organizata de _____(*denumirea instituției*), urmatoarele:

Nu sunt:

a) nu fac parte din consiliul de administraţie/organul de conducere sau de supervizare a unuia dintre ofertanţi;

b) nu am calitatea de soţ/soţie, rudă sau afin, până la gradul al patrulea inclusiv, cu persoane care fac parte din consiliul de administraţie/organul de conducere sau de supervizare a unuia dintre ofertanţi;

c) nu am nici un interes de natură să afecteze imparţialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor.

Totodată, mă angajez că voi păstra confidențialitatea asupra conținutului ofertelor, precum și asupra altor informații prezentate de către ofertanți a căror dezvăluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a-și proteja proprietatea intelectuală sau secretele, precum și asupra lucrărilor comisiei de evaluare.

Înteleg că în cazul în care voi divulga aceste informații sunt pasibil de încălcarea prevederilor art. 326 din Noul Cod Penal cu privire la divulgarea informaţiilor secrete de serviciu sau nepublice.

Data .....

Nume si prenume.....

Semnatura ……

ANEXA NR. 3 LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

OFERTANT

_____

(Numele și prenumele)

FORMULAR DE OFERTĂ

CĂTRE

U.A.T. COMUNA ȘIRINEASA

1. După examinarea anuntului publicitar din data de_____ și a documentației de atribuire puse la dispoziția noastră de către dumneavoastră, oferim în speranța adjudecării concesionării imobilului teren, situat în satul Ciorăști, suma de _____lei/an.

2. Ne obligăm să menținem oferta pe toată perioada de valabilitate a ofertei, respectiv de la depunere și până la încheierea contractului de concesionare, începand cu data deschiderii ofertelor, respectiv până la data de _____ și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

3. Până la încheierea și semnarea contractului de concesionare, această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Datata azi:_____

Semnătura ofertantului_____

ANEXA NR. 4 LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

OFERTANT

_____

(Numele și prenumele)

SCRISOARE DE ÎNAINTARE

Către

U.A.T. COMUNA ŞIRINEASA

Ca urmare a anunţului de licitatie nr. _____.din_____(*ziua/luna/anul*), privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesionare cu privire la imobilul teren, situat în satul Ciorăști,

Subsemnatul,_____

_____(*numele și prenumele ofertantului*) vă transmit alăturat următoarele:

Coletul sigilat şi marcat în mod vizibil, conţinând, în original, următoarele:

a) oferta

b) documentele care însoţesc oferta.

Avem speranţa că oferta noastră este corespunzătoare şi vă satisface cerinţele.

Data completării _____

Cu stimă,

Ofertant,

_____

(*semnătura*)

ANEXA NR. 5 LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea / Numele și prenumele ofertantului _____
2. CUI / CNP _____
3. Sediul / Domiciliul _____
4. Telefon _____
5. E-mail ____ ___

Ofertant,

Numele și prenumele_____

Semnătura _____

ANEXA NR. 6 LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

OFERTANT

_____

(Denumirea / Numele și prenumele)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

CĂTRE

UAT Comuna Şirineasa

Subsemnatul, …… (*numele și prenumele*), declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 din Noul Cod Penal cu privire la falsul în declarații, că, la procedura pentru atribuirea contractului de concesionare cu privire la ……, situat în satul Ciorăști, organizată de Primăria comunei Șirineasa, în data de ……, particip și depun ofertă ÎN NUME PROPRIU / REPREZENTANT LEGAL AL …….

Subsemnatul, declar că am luat la cunoștință de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii ofertelor, condițiile de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în documentația de atribuire și Caietul de sarcini ale licitației și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Data _____

Semnătura ofertant _____

ANEXA NR. 7 LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

OFERTANT

_____

(Denumirea / Numele și prenumele)

DECLARAȚIE DE ELIGIBILITATE

Subsemnatul, _____ (*numele și prenumele ofertantului*), declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 din Noul Cod Penal cu privire la falsul în declarații, că la procedura pentru atribuirea contractului de concesionare cu privire la …….. situat în satul Ciorăști, organizată de Primăria comunei Șirineasa, în data de ……, declar următoarele, sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire:

- nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/sau spălare de bani;

- mi-am îndeplinit toate obligațiile de plată a impozitelor și taxelor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispun.

Data completării _____

Semnătura ofertantului _____

ANEXA NR. 8 LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

CONTRACT DE CONCESIONARE

CAPITOLUL I: Părțile contractante

Încheiat între:

U.A.T. Comuna Șirineasa, județul Vâlcea, cu sediul în comuna Șirineasa, str. Principală, nr. 1, CUI 2541134, tel 0250.765.050 / fax: 0250.765.050, e-mail sirineasa@vl.e-adm.ro, în calitate de autoritate contractantă, reprezentată legal prin Primar Streinu Ion, pe de o parte, și

……, persoană juridică / fizică, CUI / CNP ……., cu sediul / domiciliul în ……, , în calitate de concesionar, pe de altă parte

La data de ……., la sediul autorității contractante,

În temeiul O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, al Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și al Hotarârii Consiliului Local nr. ……. de aprobare a concesionării prin licitație a imobilului teren situat în satul Ciorăști, punctul ”Fermă”, din domeniu privat al comunei Șirineasa, s-a încheiat prezentul contract de concesionare.

CAPITOLUL II: Obiectul contractului de concesionare

Art. 1

1.1. Obiectul contractului de concesionare este concesionarea imobilului teren situat în satul Ciorăști, punctul ”Fermă”, conform planului de amplasament și delimitare a imobilului, anexă la prezentul contract,

1.2. Imobilul se concesionează în vederea

……

CAPITOLUL III: Termenul

Art. 2

2.1. Durata concesionării este de ..... de ani, începând de la data de semnării prezentului contract, și anume ……

CAPITOLUL IV: Redevența

Art. 3

3.1. Redevența este de ……. lei / an, platită în două tranșe semestriale, până la 31 martie, respectiv 30 septembrie ale fiecărui an.

3.2. Redevența va fi indexată anual cu rata de inflație și în conformitate cu alte prevederi legale în materie.

CAPITOLUL V: Plata redevenței

Art. 4

4.1. Plata redevenței se va face în contul autorității contractante ……, deschis la Trezoreria Râmnicu Vâlcea sau în numerar, la casieria autorității contractante.

4.2. Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a aceste obligații atrage majorări de întârziere. Majorările de întârziere vor fi cele stabilite de lege și de hotărârea consiliului local pentru veniturile bugetului local din taxe și impozite.

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

CAPITOLUL VI: Drepturile părților

Art. 5: Drepturile cconcesionarului

5.1. În temeiul contractului de concesionare, concesionarul dobândeşte dreptul de a exploata, pe riscul şi pe răspunderea sa, bunul imobil ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către autoritatea contractantă.

5.2. Concesionarul are dreptul de a exploata imobilul concesionat, de a executa lucrările de construcție necesare, de a executa toate lucrările de instalații și alte lucrări necesare folosirii bunului închiriat, în vederea atingerii scopului concesionării, pe cheltuiala sa.

Art. 6: Drepturile autorității contractante

6.1. Autoritatea contractantă are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, să verifice respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

6.2. Verificarea prevăzută la art. 6.1. se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului, la o dată și o oră stabilite de comun acord.

6.3. Autoritatea contractantă are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesionare, doar în cazurile prevăzute de lege, conform articolului 326 alin. (5) Cod Administrativ

6.4. Autoritatea contractantă poate rezilia contractul de concesionare dacă în termen de 2 ani de la data emiterii autorizației de construire concesionarul nu a început exploatarea comercială bunului concesionat pentru scopul precizat.

6.5. Autoritatea contractantă poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesionare, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local, după caz.

CAPITOLUL VII: Obligațiile părților

Art. 7: Obligațiile concesionarului

7.1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunului ce face obiectul concesionării, pe toată durata contractului, potrivit obiectivelor stabilite de catre autoritatea contractantă.

7.2. Concesionarul are obligația ca pentru toate lucrările de construcții ce le va efectua să solicite acordul prealabil a autorității contractante.

7.3. Concesionarul este obligat să înceapă în termen de 2 ani de la data emiterii autorizației de construire exploatarea comercială a bunului concesionat pentru scopul precizat.

7.4. Concesionarul are obligația ca, în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, contravaloarea a 30 % din redevența datorată pentru primul an de exploatare.

7.5. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului (autorității contractante) de către concesionar, în baza contractului de concesionare.

7.6. În caz de nerespectare a obligațiilor prevăzute la art. 7.2., contractul de concesionare se consideră reziliat de plin drept, aplicându-se în mod corespunzător prevederile art. 1.552 Cod Civil.

7.7. Concesionarul va obține toate avizele, autorizațiile și alte documente necesare exploatării imobilului concesionat conform legislației în vigoare, pe cheltuiala sa. Concesionarul va suporta cheltuielile necesare proiectării, autorizării, construirii, exploatării și întreținerii imobilului concesionat. Concesionarul va lua toate măsurile în vederea exploatării în condiții optime de siguranță și funcționare a imobilului concesionat.

7.8. Concesionarul este obligat sa exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

7.9. Concesionarului îi este interzisă subconcesionarea bunului imobil ce face obiectul concesionării.

7.10. Concesionarul este obligat să plătească redevența.

7.11. Concesionarul este obligat să plătească taxele și impozitele pentru obiectul concesionării, funcție de legislația în domeniu.

7.12. Concesionarul este obligat să respecte legile române pe toată durata concesionării, în toate acțiunile pe care le întreprinde pentru realizarea contractului.

7.13. În caz de nerespectare a obligațiilor prevăzute la art. 7.9., contractul de concesionare se consideră reziliat de plin drept, aplicându-se în mod corespunzător prevederile art. 1.552 Cod Civil.

7.14. Concesionarul se va conforma prevederilor legale privind asigurarea exercițiului funcțiunii organelor de poliție, pompieri, salvare, protecție civilă, apărare națională, companiilor de gaz, electricitate, apa și canal și alte asemenea.

7.15. Concesionarul are obligația întreținerii imobilului concesionat, pe întreaga perioadă a derulării contractului de concesionare.

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

7.17. Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.). Concesionarul va respecta prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, precum și a altor prevederi în vigoare.

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

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

7.20. Concesionarul este obligat să pună la dispoziția organelor de control ale autorității contractante toate evidențele și informațiile solicitate, legate de obiectul concesionării.

7.21. În cazul modificării unilaterale a contractului de concesionare, în condițiile art. 6.3. și 6.4. din prezentul contract și ale art. 326 alin. (5) și (6) Cod Administrativ, concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiţii stabilite de proprietar, fără a putea solicita încetarea contractului de concesionare.

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

7.23. În caz de dezacord între proprietar (autoritatea contractantă) şi concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanţa judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligaţiilor contractuale de către concesionar.

Art. 8: Obligațiile autorității contractante

8.1. Autoritatea contractantă este obligată sa nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesionare.

8.2. Autoritatea contractantă este obligată să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

8.3. Autoritatea contractantă este obligată să predea imobilul ce face obiectul prezentului contract de concesionare, liber de orice sarcini, în termen de 5 zile de la data semnării contractului, pe bază de proces-verbal.

8.4. Autoritatea contractantă este obligată să procedeze la înțărușarea imobilului în momentul predării.

CAPITOLUL VIII: Încetarea contractului de concesionare

Art. 9

Prezentul contract de concesionare înceteaza în urmatoare situatii:

9.1. La expirarea duratei inițiale stabilite în contractul de concesionare, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

9.2. În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către autoritatea contractantă.

9.3. În cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către autoritatea contractantă, prin reziliere de către concesionar;

9.4. La dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilităţii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri.

Art. 10

10.1. În cazul încetării contractului în situația prevăzută la art. 9 pct. 9.1. din prezentul contract, concesionarul va fi obligat la cumpărarea imobilului concesionat, la valoarea stabilită prin raport de evaluare executat de un evaluator autorizat conform legii. Se va avea în vedere prețul imobilului de la momentul cumpărării acestuia, nicidecum de la data încheierii prezentului contract.

10.2. În cazul încetării contractului în situațiile prevăzute la art. 9 pct. 9.2 și 9.3., radierea din Cartea Funciară se va face în baza declarației unilaterale de reziliere a autorității contractante sau concesionarului, după caz, conform Art. 327 alin. (8) Cod administrativ.

10.3. În cazul încetării contractului în situația art. 9 pct. 9.4., radierea din Cartea Funciară se va face în baza declarației unilaterale de renunțare la concesionare a concesionarului, conform art. 327 alin. (8) Cod administrativ.

CAPITOLUL IX: Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesionării

a) bunurile de retur – imobilul concesionat – ce va urma regimul stabilit la Capitolul VIII Încetarea contractului de concesionare

b) bunurile proprii – bunurile care au aparținut concesionarulu și au fost utilizate de către acesta pe durata concesionării edificate de acesta în baza contractului de concesionare – bunuri ce vor urma regimul stabilit la Capitolul VIII Încetarea contractului de concesionare.

CAPITOLUL X: Răspunderea contractuală

Art. 11

11.1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesionare atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

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

CAPITOLUL XI: Decăderea din drepturi a concesionarului

Art. 12

12.1. Decăderea din drepturi a concesionarului echivalează cu retragerea concesionării și are drept consecință încetarea contractului de concesionare din culpa concesionarului.

Decăderea din drepturi se pronunță de către instanța de judecată. Această sancțiune se aplică în cazul când concesionarul:

a) ignoră sistematic prevederile contractului de concesionare;

b) abandonează sau întrerupe activitățile legate de realizarea obiectivului concesionării;

c) alte situații care conduc la nerealizarea obiectivului concesionării.

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

12.2. Decăderea din drepturi a concesionarului conduce la încetarea de drept a contractului de concesionare și obligă pe concesionar la acoperirea tuturor prejudiciilor suportate de autoritatea contractantă.

CAPITOLUL XII: Litigii

Art. 13

13.1. Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesionare se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

CAPITOLUL XIII: Alte clauze (de exemplu: clauze de reziliere convențională, clauze penale)

Art. 14

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

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

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

CAPITOLUL XIV: Definiții

Art. 15

15.1. Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesionare, se întelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

15.2. Prin caz fortuit se înteleg acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovatia concesionarului, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

CAPITOLUL XV: Dispoziții finale

Art. 16

16.1. Prezentul contract se completează în mod corespunzător cu prevederile Codului administrativ și cu prevederile Codului Civil. Prezentul contract de concesionare a fost încheiat în 2 (două) exemplare, astăzi, data de ……., data semnării lui, la sediul Primăriei comunei Șirineasa, județul Vâlcea.

AUTORITATE CONTRACTANTĂ

……..

CONCESIONAR

……

Președinte de ședință,,

Dan-Cătălin SĂRARU

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general al comunei,

jurist Paul Gh.POPESCU