

## H O T A R A R E

**privind : aprobarea concesiunii prin licitatie publica a unor bunuri apartinand domeniului public al comunei Fundeni**

Consiliul local al *comunei Fundeni*, judetul Calarasi, intrunit in sedinta ordinara din 16.02.2023

**Analizand :**

- referatul de aprobare al Primarului comunei in calitate de initiator, inregistrat la nr. 1214 din 06.02.2023;
- raportul responsabilului urbanism inregistrat la nr. 1202 din 06.02.2023, prin care se propune aprobarea concesiunii prin licitatie publica a unor bunuri apartinand domeniului public al comunei Fundeni ;
- HCL nr. 19/1999 Privind insusirea bunurilor care apartin domeniului public al comunei Fundeni, judetul Calarasi ,completata de HCL nr.. 32 /2018
- pozitia nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al judetului Calarasi-comunei Fundeni
- HCL 50/17.09.2021 privind aprobarea Regulamentului de concesiune a bunurilor imobile aflate in domeniul public /privat al comunei Fundeni ,judetul Calarasi modificata prin HCL NR. 4/2022 si HCL nr. 16/2023
- avizul nr. 3314/[S/3.11.2022,3315/PS/3.11.2022,3316PS/3.11.2022 al Administratiei Nationale a Rezervelor de Stat si Probleme Speciale ;
- Cartea funciara nr. 23575,23557,23576-comuna Fundeni , inregistrata la OCPI Oltenita - Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Calarasi;

**Luand act** de avizul favorabil al Comisiei pentru dezvoltare urbanistica, amenajarea teritoriului, patrimoniul, administrarea domeniului public si privat, servicii publice si comert, Comisiei pentru cultura, stiinta, invatamant, sanatate, protectie sociale, turism, ecologie, sport si culte si al Comisiei pentru administratie locala , juridica, ordine publica, drepturile omului;

**In conformitate cu :**

prevederile art.302-331 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

- prevederile art.466, alin.(8) si art.467, alin.(5) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare;

- prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata;

prevederile Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

**In temeiul** prevederilor art./129, a1in.(2), lit."c" si a1in.(6), lit."b", art.139, alili.(3), lit."g" si art.196, a1in.(1), lit."a" din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

### H O T A R A 5 T E:

**Art. 1** - Se aproba **Studiul de oportunitate** pentru concesiunea prin licitatie publica a

-Bazin 1 Fundeni situat in comuna Fundeni, judetul Calarasi cu suprafata de 204542mp, identificat la pozitia nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al judetului Calarasi-comunei Fundeni , -CF 23575

-Bazin 2 Fundeni situat in comuna Fundeni, judetul Calarasi cu suprafata de 525107mp, identificat la pozitia nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al judetului Calarasi-comunei Fundeni , -CF 23557

-Bazin 3 Fundeni situat in comuna Fundeni, judetul Calarasi cu suprafata de 319192mp, identificat la pozitia nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al judetului Calarasi-comunei Fundeni , -CF 23576, cuprins in *Anexa nr. 1*, care face parte integranta din prezenta

**Art 2 - Se aproba concesionarea prin licitatie publica a terenului amplasat in**

-Bazin 1 Fundeni situat in comuna Fundeni, judetul Calarasi cu suprafata de 204542mp, identificat la pozitia nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al judetului Calarasi-comunei Fundeni , -CF 23575

-Bazin 2 Fundeni situat in comuna Fundeni, judetul Calarasi cu suprafata de 525107mp, identificat la pozitia nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al judetului Calarasi-comunei Fundeni , -CF 23557

-Bazin 3 Fundeni situat in comuna Fundeni, judetul Calarasi cu suprafata de 319192mp, identificat la pozitia nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al judetului Calarasi-comunei Fundeni , -CF 23576

**Art 3 (1) Se insuseste Raportul de evaluare nr.10708 din 22.12 2022 , intocmit de evaluator autorizat —Marin Catalin , pentru Bazin 1 Fundeni situat in comuna Fundeni, judetul Calarasi cu suprafata de 204542mp, identificat la pozitia nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al judetului Calarasi-comunei Fundeni , -CF 23575, care stabileste o valoare de piata de 828.800 ,00 lei conform Anesei nr. 2, care face parte integranta din prezenta hotarare.**

**(2) Se insuseste Raportul de evaluare nr.10709 din 22.12 2022 , intocmit de evaluator autorizat —Marin Catalin , pentru Bazin 1 Fundeni situat in comuna Fundeni, judetul Calarasi cu suprafata de 525 107 mp, identificat la pozitia nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al judetului Calarasi-comunei Fundeni , -CF 23575, care stabileste o valoare de piata de 2.119.250 ,00 lei conform Anesei nr. 3, care face parte integranta din prezenta hotarare.**

**(3) Se insuseste Raportul de evaluare nr.10710 din 22.12 2022 , intocmit de evaluator autorizat —Marin Catalin , pentru Bazin 1 Fundeni situat in comuna Fundeni, judetul Calarasi cu suprafata de 319 192 mp, identificat la pozitia nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al judetului Calarasi-comunei Fundeni , -CF 23575, care stabileste o valoare de piata de 1 283 800,00 lei conform Anesei nr. 4, care face parte integranta din prezenta hotarare.**

**Art4. - Redeventa valorica a concesiunii va fi stabilita in urma licitatiei ce va fi organizata in conditiile OUG nr. 57/2019 - Codul.**

**Valoarea minima pe care trebuie sa o ofere participantii este de**

Nr. de inventar	Date de identificare al imobilului	Valoarte inventar	Valoarea de expertiza	REDEVENTA MINIMA	Garantie Partic
3340	-Bazin 1 Fundeni situat in comuna Fundeni, judetul Calarasi cu suprafata de 204542mp, identificat la pozitia nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al judetului Calarasi-comunei Fundeni , -CF 23575	838 188lei	828 100lei	838188:25ani= 33527,52lei	838188x3%=25145.64
3329	-Bazin 2 Fundeni situat in comuna Fundeni, judetul Calarasi cu suprafata de 525107mp, identificat la pozitia nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al judetului Calarasi-comunei Fundeni , -CF 23557	2.137.242lei	2.119.250lei	2137242:25=85489.68lei	2137242x3%=64 117.26
3339	-Bazin 3 Fundeni situat in comuna Fundeni, judetul Calarasi cu suprafata de 319192mp, identificat la pozitia nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al judetului Calarasi-comunei Fundeni , -CF 23576	1.294.699,20lei	1.283.800lei	1294699,20:25=51788lei +	1 294 699x3%=38840.97

(Redeventa se poate modifica conform hotararilor consiliului local sau Jegislatiei in domeniu (prin indexare cu indicele de inflatie in cazul in care redeventa se transforma in moneda nationala). Pe perioada derularii relatiilor contractuale redeventa nu va fi mai mica decat valoarea acesteia in lei , la data licitatiei publice.

**Art 5. - Durata concesionarii va fi de 25 ani si poate fi prelungita , cu acordul de vointa a 1 partilor, incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata sa nu sepaseasca 49 de ani.**

**Art. 6.** - Se aproba **Documentatia de atribuire** inclusiv **Caietul de sarcini** pentru concesiunea --  
-Bazin 1 Fundeni situat in comuna Fundeni, judetul Calarasi cu suprafata de 204542mp, identificat la pozitia nr. 41 din anexa nr. 18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al judetului Calarasi-comunei Fundeni , -CF 23575

-Bazin 2 Fundeni situat in comuna Fundeni, judetul Calarasi cu suprafata de 525107mp, identificat la pozitia nr. 41 din anexa nr. 18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al judetului Calarasi-comunei Fundeni , -CF 23557

-Bazin 3 Fundeni situat in comuna Fundeni, judetul Calarasi cu suprafata de 319192mp, identificat la pozitia nr. 41 din anexa nr. 18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al judetului Calarasi-comunei Fundeni , -CF 23576

conform **Anexei nr. 5**, care face parte integranta din prezenta hotarare.

**Art. 7.** - Se aproba **modelul contractului de concesiune** pentru terenul 1

-Bazin 1 Fundeni situat in comuna Fundeni, judetul Calarasi cu suprafata de 204542mp, identificat la pozitia nr. 41 din anexa nr. 18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al judetului Calarasi-comunei Fundeni , -CF 23575

-Bazin 2 Fundeni situat in comuna Fundeni, judetul Calarasi cu suprafata de 525107mp, identificat la pozitia nr. 41 din anexa nr. 18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al judetului Calarasi-comunei Fundeni , -CF 23557

-Bazin 3 Fundeni situat in comuna Fundeni, judetul Calarasi cu suprafata de 319192mp, identificat la pozitia nr. 41 din anexa nr. 18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al judetului Calarasi-comunei Fundeni , -CF 23576

, conform **Anexei nr. 6**, care face parte integranta din prezenta hotarare.

**Art. 8. (1)**-Se aproba **Comisia de evaluare** a ofertelor , in urmatoarea componenta:

Funcția	Titular	Supleant
<b>Presedinte</b>	Ivan Lenuta-viceprimar	Stefan Daniela - responsabil urbanism
Secretar	Pusculita Doina- referent	Catana Elena- referent urbanism
<b>Membri</b>	Burlacu Lucica Lenuta secretar	Nicolae Cristina -referent
	Reprezentant AJFP Budesti	Reprezentant AJFP Budesti
	Gatea Ana Maria-consilier local	Gogonea Alexandrina- consilier

(2) Se aproba **Comisia de contestatii** a ofertelor , in urmatoarea componenta:

Funcția	Titular	Supleant
<b>Presedinte</b>	Neagu Daniela -contabil	Barbu Emilia -referent
Secretar	Gaman Daniela-referent	Tudorie Ileana - referent
<b>Membri</b>	Rotaru Maria -referent	- Ivan Andreea -Cristina
	Reprezentant AJFP Budesti	Reprezentant AJFP Budesti
	Gavrila Nicolae -consilier Local	Cristache Elena - consilier local

**Art. 9** - Se imputernicește Primarul comunei Fundeni să semneze contractul de concesiune .

**Art.10.** - Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciara de către concesionar.

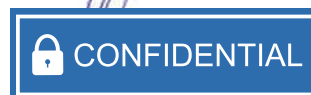
Arăți. - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează secretarul comunei

**Art. 12** -Prezenta hotărâre va fi comunicată prin grija secretarului persoanelor și instituțiilor interesate.

Președinte ședință  
Ivan Lenuta



Contrasemnează  
Secretar general  
Burlacu Lucica Lenuta



NR.21/16.02.2023

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 13 voturi „pentru”, 0 „abțineri” și 0 voturi „împotriva”, din totalul de 13 consilieri prezenți, toți acești consilieri locali în funcție, care compun Consiliul Local al comunei Fundeni. Aducerea la cunoștință publică a prezentei hotărâri se face prin afișarea la sediul Primăriei comunei Fundeni și pe pagina de internet, cu datele personale anonimizate.

**Studiu de oportunitate**  
**privind aprobarea concesiunii prin licitație publică**  
**a unui imobil ce aparține domeniului public al comunei Fundeni, județul Calarasi**

Subsemnatul Stefan Daniela, Responsabil Urbanism în cadrul primăriei comunei Fundeni, județul Calarasi tinând cont de situația actuală a suprafeței

**-Bazin 1 Fundeni** situat în comuna Fundeni, județul Calarasi cu suprafața de 204542mp, identificat la poziția nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al județului Calarasi-comunei Fundeni, -CF 23575

**-Bazin 2 Fundeni** situat în comuna Fundeni, județul Calarasi cu suprafața de 525107mp, identificat la poziția nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al județului Calarasi-comunei Fundeni, -CF 23557

**-Bazin 3 Fundeni** 3 situat în comuna Fundeni, județul Calarasi cu suprafața de 319192mp, identificat la poziția nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al județului Calarasi-comunei Fundeni, -CF 23576

, aparținând domeniului public al comunei Fundeni prezintă următoarele:

**1.-OBIECTUL CONCESIUNII :**

**-Bazin 1 Fundeni** situat în comuna Fundeni, județul Calarasi cu suprafața de 204542mp, identificat la poziția nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al județului Calarasi-comunei Fundeni, -CF 23575

**-Bazin 2 Fundeni** situat în comuna Fundeni, județul Calarasi cu suprafața de 525107mp, identificat la poziția nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al județului Calarasi-comunei Fundeni, -CF 23557

**-Bazin 3 Fundeni** 3 situat în comuna Fundeni, județul Calarasi cu suprafața de 319192mp, identificat la poziția nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al județului Calarasi-comunei Fundeni, -CF 23576

**1.1.** Bunurile situate la adresa de mai sus, se va folosi după încheierea contractului de concesiune pentru activități de **piscicultură, acvacultură și agrement.**

**2.-DURATA CONCESIUNII :**

2.1 Bunurile de mai sus, se concesiunează pe durată de 25 ani;

**3.-ELEMENTE DE PREȚ :**

3 Prețul de pornire la licitație al concesiunii este:

Nr. de inventar	Date de identificare al imobilului	Valoarea inventar	Valoarea de expertiză	REDEVENTA MINIMA	Garantie Partic
3340	<b>-Bazin 1 Fundeni situat în comuna Fundeni, județul Calarasi cu suprafața de 204542mp, identificat la poziția nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al județului Calarasi-comunei Fundeni, -CF 23575</b>	838 188 lei	828 100 lei	838188:25ani= 33527,52 lei	838188x3%=25145.64

3329	-Bazin 2 Fundeni situat in comuna Fundeni, judetul Calarasi cu suprafata de 525107mp, identificat la pozitia nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al judetului Calarasi-comunei Fundeni , -CF 23557	2.137.242lei	2.119.250lei	2137242:25=85489.68lei	2137242x3%=64 117.26
3339	-Bazin3 Fundeni situat in comuna Fundeni, judetul Calarasi cu suprafata de 319192mp, identificat la pozitia nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al judetului Calarasi-comunei Fundeni , -CF 23576	1.294.699,20lei	1.283.800lei	1294699,20:25=51788lei +	1 2946 99x3%=38840.97

4 și a fost stabilit prin raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, respectiv de Catalin Marin , legitimația nr.16024;

4.1. Pretul concesiunii licitat, va fi cel puțin egal cu cel înscris la pct.1, de mai sus și va fi indexat la începutul fiecărui an calendaristic, cu indicele de inflație al anului precedent.

4.2.Modul de achitare al redevenței, termenele de plată și clauzele contractuale pentru nerespectarea obligațiilor de plată se vor stabili prin contract, care se va încheia în termen de 20 zile calendaristice de la anunțarea în scris a ofertanților despre oferta castigatoare.

#### **4. Motive de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica realizarea concesiunii**

##### **4.1 Economic**

- asigurarea unei bune administrari din partea administratiei locale in vederea conservarii biodiversitatii si ale exploatarei durabile a resursei acvaticevii in regim de continuitate;
- crearea unui cadru optim de dezvoltare a zonei d.p.d.v. al amenajarii;
- reducerea costurilor administratiei locale prin transferul acestora catre concesionar;
- posibilitatea a accesarii si utilizarii de fonduri europene;

##### **4.2 Financiar**

- concesionarea constituie prin redeventa stabilita prin contract, o sursa permanenta, sigura si garantata de venituri la bugetul local;
- concesionarul va suporta costurile legate de conservarea, regewnerarea si exploatarea resursei acvaticevii concesionate;
- in concluzie cresc veniturile sis cad cheltuielile administrtatiei Illocale prin redeventa incasata si respective prin transferul unor cheltuieli de la nivelul administratiei la nivelul concesionarului;

##### **4.3 Social**

- crearea de locuri de munca, atat in domeniul intretinerii locatiei cat si a asigurarii pazei si protectiei resursei acvatice vii, in conformitate cu Legea 333/2003, privind pazaobiectivelor, bunurilor, valorilor si protectia persoanelor, cat si in alte domenii de activitate ale angajatorului;

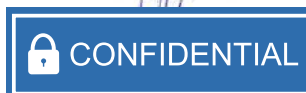
##### **4.4 Mediul inconjurator**

- sub aspect general in sarcina concesionanului sunt ttransrnise toate problemele legate de respectarea legislatiei de mediu;
- principiul apliGat conservarii si protectiei mediului va trebui sa aiba la baza aplicarii lui — Managementul de mediu;
- stabilirea planului de masuri de protectie si imbunatatire a calitatii habitatelor naturale degradate;

Preşedinte de sedință  
Ivan Lenuta



Secretar General,  
Burlasca Lucica-Lenuta



Intocmit  
Responsabil urbanism



Apex nr, 2 la HCL 29/202

ROMANIA  
PRIMĂRIA FUNDENI  
Intrare Nr. 10708  
An 2022 Luna XI Zi 22

# RAPORT DE EVALUARE

IMOBIL SITUAT IN FUNDENI, CALARASI, BAZIN 1

**UTILIZATOR:** Primaria localitatii Fundeni, judetul Calarasi

**CLIENT:** Primaria localitatii Fundeni, judetul Calarasi

**PROPRIETATE:** IMOBIL SITUAT ÎN Calarasi, localitatea Fundeni, Bazin 1, suprafata 204.542 mp

**DATA EVALUĂRII** 15.12.2022

**DATA RAPORTULUI** 15.12.2022

**Membru titular al Asociației Naționale a Evaluatoilor Autorizați din România**

**Legitimația nr. 18624**      **Evaluator Marin Cătălin.....**





## Partea I – Introducere

# Cuprins

### Partea I – Introducere

#### Cuprinsul raportului

#### 1.1. Sinteza raportului

#### 1.2. Certificarea evaluatorului

### Partea a II-a – Termenii de referință ai evaluării

#### 2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

#### 2.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați

#### 2.3. Scopul evaluării

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

#### 2.5. Tipul valorii

#### 2.6. Data evaluării

#### 2.7. Documentatia necesară pentru efectuarea evaluării

#### 2.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

#### 2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

#### 2.10. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

#### 2.11. Declarația de conformitate

#### 2.12. Moneda valorii definite. Modalități de plată

### Partea a III-a – Prezentarea datelor

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

#### 3.2. Descrierea situației juridice

#### 3.3. Descrierea terenului

#### 3.4. Descrierea construcției și amenajărilor



### 3.5. Istoricul proprietății subiect

#### Partea a IV-a – Analiza pietei

##### 4.1. Analiza cererii

##### 4.2. Analiza ofertei

##### 4.3. Analiza echilibrului pietei

#### Partea a V-a – Analiza celei mai bune utilizări

##### 5.1. Cea mai bună utilizare a proprietății considerată a fi construită

#### Partea a VI-a Evaluarea proprietății

##### 6.1. Abordarea prin piață

##### 6.2. Abordarea prin venit

#### Partea a VII-a – Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

##### 7.1. Analiza rezultatelor

##### 7.2. Concluzia asupra valorii

#### Partea a VIII-a – Anexe

## 1.1. Sinteza raportului

**Subiectul evaluării:** balta de pescuit, suprafata 525.107 mp

**Identificare cadastrală:** 23575

**Proprietari, clienti, utilizatori desemnati:** Primaria localitatii Fundeni, Calarasi

**Evaluator:** Marin Catalin, legitimatia nr. 18 624.

**Scopul:** Estimarea valorii de piata

Evaluarea nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel precizat.

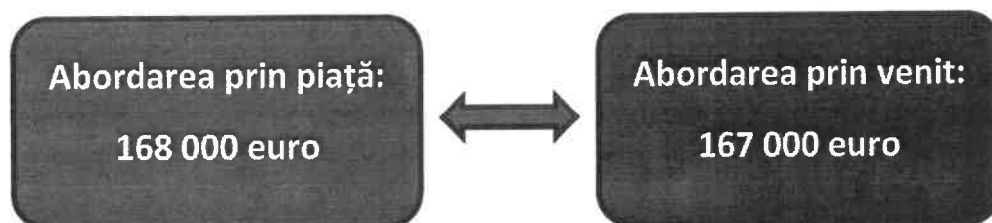
**Tip valoare:** Raportul de evaluare va estima **valoarea de piață** în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR – ediția 2020.

**Data evaluării:** 15.12.2022

**Data inspecției:** 10.12.2022

**Data întocmirii raportului:** 15.12.2022

În cadrul acestui raport s-au utilizat urmatoarele abordari:



- ❖ **Abordarea prin piață : valoarea obținută este 168 000 euro.**
- ❖ **Abordarea prin venit : valoarea obținută este 167 000 euro.**

## 1.2. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:  
Evaluarea a fost efectuată de persoana care semnează ca evaluator al proprietății.

Prezentarea faptelor din raport este corectă, bazându-se pe cunoștințele evaluatorului, pe datele furnizate de client/beneficiar, pe concluziile inspecției din data de 10.12.2022.

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale descrise; sunt analizele, opiniile și concluziile personale imparțiale și nepărtinitoare din punct de vedere profesional;

Nu am niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea care să favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.

Certific faptul că dețin cunoștințele, informațiile necesare pentru a îndeplini misiunea în mod competent. Nicio altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

Prezentul raport este în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2021.

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Evaluarea a fost efectuată de persoana care semnează ca evaluator al proprietății.
- Prezentarea faptelor din raport este corectă, bazându-se pe cunoștințele evaluatorului, pe datele furnizate de client/beneficiar, pe concluziile inspecției din data de 10.12.2022.



- Analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale descrise; sunt analizele, opiniile si concluziile personale imparțiale și nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- Nu am niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influență legată de părțile implicate.
- Suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea care să favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.
- Certific faptul că dețin cunostintele, informatiile necesare pentru a indeplini misiunea in mod competent. Nicio altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

Prezentul raport este în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2021.

## Partea a II-a – Termenii de referință ai evaluării

### 2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. Proprietățile au fost inspectate personal de către evaluator, însoțit de către proprietar. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu Standardele de Evaluare 2021 – în vigoare la data realizării prezentului raport și cerințele din standardele internaționale de evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR ( Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România ).

Evaluatorul - Marin Cătălin are calitatea de membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, conform legitimației nr. 18624 emisă de ANEVAR, având competența de evaluare a bunurilor imobile.

### 2.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării subsemnatului de către Primaria Fundeni, judetul Calarasi, în calitate de proprietar al imobilului supus evaluării.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator, în zilele de 10.12.2022.

Documentarea asupra datelor legate de proprietate a avut loc la amplasament în perioada menționată.

În aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

### 2.3. Scopul evaluării

*Scopul evaluării este determinarea valorii de piata.*

Având în vedere scopul menționat tipul valorii este: estimarea valorii de piață, așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor A.N.E.V.A.R. 2021.

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

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat ce aparține Primăriei Localitatii Fundeni, judetul Calarasi, conform următoarelor documente justificative:

- Extras CF pentru informare
- Schite cadastrale

### 2.5. Tipul valorii

Tipul valorii este adecvat scopului evaluării respectiv stabilirea **valorii de piață** a imobilului menționat în vederea vanzării acestuia așa cum este recunoscută aceasta în cadrul Standardelor de Evaluare ANEVAR 2020, SEV 100 - Cadrul general.

Definirea valorii

- *Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Conceptul *valoare de piață* presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială pe care participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți pe piață ( SEV - Cadrul General ).

## **2.6. Data evaluării**

Data evaluării este definită ca fiind ***data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată.***

Data de referință a raportului, la care valoarea este valabilă, este **15.12.2022.**

## **2.7. Documentația necesară pentru efectuarea evaluării.**

Documentele ce au stat la baza efectuării evaluării au fost furnizate de destinatarul/utilizatorul raportului, după cum urmează:

- Extras CF pentru informare
- Schite cadastrale

## **2.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea:**

**Abordarea evaluării proprietății este conform prevederilor standardelor de evaluare.**

Metodologia a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările STANDARDELOR DE EVALUARE editia 2021





- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportarea evaluarii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Natura si sursa informatiilor pe care se bazează evaluarea se pot împărți in mai multe categorii , după cum urmează:

- Informatii referitoare la proprietatea subiect si la deținătorii acesteia , informatii ce sunt prezentate in capitolul II.g) I raportului.
- Informatii din publicații: am luat ca reper revista „Valoarea”, revista editata de ANEVAR, întrucat este sursa de cea mai mare incredere in ceea ce priveste studiile de piață, informatiile din piață, indici economici (ex: rate de capitalizare, tendințe de piață etc).
- Alte publicații consultate: revista „Capital”, „Ziarul Financiar”
- Informații de pe principalele portaluri imobiliare [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.imobiliare.net](http://www.imobiliare.net), dar si siteuri de anunțuri [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.multecase.ro](http://www.multecase.ro) ,[www.okazii.ro](http://www.okazii.ro), siteuri ce mi-au fost de folos in identificarea proprietatilor comparabile, utilizate la abordarea prin piațăsi la abordarea prin venit.
- Legislatia specifică in vigoare la data evaluării.
- Agenții imobiliare și siteuri de internet specifice.



## 2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipotezele „sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate.”

**Ipoteza specială „este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție la data evaluării.”**

Prezentul raport a fost elaborat în următoarele ipoteze :

- Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării. Acestea au fost presupuse ca fiind autentice; evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlu de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentația de urbanism, legile de construcții iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață poate fi afectată;
- Informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- Evaluatorul a obținut informații de la surse considerate credibile fără a-și asuma nicio responsabilitate în privința corectitudinii lor;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății ( inclusiv dar fără a se limita la acestea, starea și structura solului, fundația etc) sau asupra condițiilor adverse de mediu care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada

efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare;

- Nu se dețin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietăților evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- Estimarea valorii din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- Previziunile și estimările în prezentul raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- Evaluarea s-a efectuat în ipoteza unei vânzări cu plata integrală, cash;
- Previziunile, proiecțiile și estimările conținute aici se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și a ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie de piață stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

Ipoteze speciale: NU SUNT.

Exceptând elementele menționate și rezervele explicite menționate mai sus, evaluarea este realizată fără alte limitări sau instrucțiuni speciale.

Evaluarea a fost pregătită în baza ipotezelor din cadrul instrucțiunilor agreeate și cu luarea în considerare a mențiunilor din cadrul raportului și rezumat. Menționez însă că dacă aceste ipoteze de lucru se dovedesc a nu fi valide, valoarea estimată ar putea fi afectată.

## **2.10. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului care este și destinatarul acestui raport. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

## **2.11. Declarația de conformitate**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse.

De asemenea, menționăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analize, opinii și concluzii nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, precizăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Furnizarea și veridicitatea documentelor prezentate în capitolul "Documentația folosită pentru efectuarea evaluării", au fost în sarcina clientului, care își asumă întreaga responsabilitate cu privire la acestea.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu cerințele, recomandările și metodologia de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2021. Standardele utilizate în acest raport sunt:

**SEV 100 Cadrul general**

**SEV 101 Termeni de referință ai evaluării**

**SEV 102 Implementare**

**SEV 103 Raportarea evaluării**

**SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare**

**GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile**

## 2.12. Moneda valorii definite. Modalități de plată

Conform solicitării destinatarului, opinia finală a evaluării va fi prezentată în **EURO**.

Astfel, raportarea valorilor s-a facut in **EURO**.



## Partea a III-a – Prezentarea datelor

### 3.1. Date despre aria de piața , oraș, vecinătăți și localizare

Piața imobiliară este un grup de persoane sau firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Aria de piață poate fi locală, regională, națională sau internațională; poate fi urbană sau rurală; poate corespunde unui cartier sau unei vecinătăți dintr-un oraș. Piețele comerciale sau rezidențiale sunt deseori delimitate pe baza criteriului timp-distanță. Imobilul supus evaluării se afla în localitatea Fundeni, județul Calarasi. Accesul la proprietate e facil, dar zona nu este chiar o piața imobiliară în dezvoltare, ofertele imobiliare la vânzare fiind foarte puține.

### 3.2. Descrierea situației juridice

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege fructele materiale, de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Din documentele prezentate și menționate mai sus, rezultă faptul că dreptul asupra proprietății evaluate este deplin și aparține Primăriei Localității Fundeni, Calarasi.

### **3.3. Descrierea construcției și amenajărilor**

Balta neamenajata, cu suprafata 204.542 mp, fara amenajari pentru pescuit, acoperota in proportie foarte mare de stuf.

### **3.4. Istoricul proprietății subiect**

Nu se cunoaste alt istoric in afara celui mentionat in documentele prezentate in anexe.

## Partea a IV-a – Analiza pieței

***Analiza pieței reprezintă procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu.***

### **4.1. Analiza cererii**

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Se constata o cerere relativ redusa in respectiva arie de piata, nu se gasesc alte imobile aflate la vanzare (sau concesionare) de acest tip decat cele ale primariei. Nu sunt cunoscute tranzactii in zona!

### **4.2. Analiza ofertei**

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Oferta de imobile scoase la vânzare este slaba, tranzactiile efectuate fiind destul de rare, putandu-se afirma ca avem o piata a cumparatorului. Acest tip de proprietate apare rar la vânzare si din cauza faptului ca , de regula, acest tip de proprietate se ofera spre concesionare si nu spre vânzare. Tranzactiile sunt rare, de cele mai multe ori valorile de tranzactionare tin cont si de amenajarile efectuate de proprietar in vederea unei bune exploatare dpdv economic.





### **4.3. Analiza echilibrului pieței**

Este binecunoscut faptul că piața imobiliară nu este o piață eficientă atât din cauza inexistenței standardizării produsului cât și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acesteia.

Datorită instabilității economice, punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Recomandarea evaluatorului: acest tip de proprietate nu este recomandat pentru vanzare. O concesiune, in limitele prevederilor legale, ar fi mult mai eficienta , dpdv, economic , pentru proprietar.



## Partea a V-a – Analiza celei mai bune utilizări

### 5.1. Cea mai bună utilizare a proprietății considerată a fi construită

#### Cea mai bună utilizare ( CMBU )

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare ANEVAR 2021 – *Glosar*, astfel: „ *Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizate care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare* ”.

Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorilor de piață.

Cea mai buna utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații :

- ⇔ cea mai bună utilizare a terenului liber
- ⇔ cea mai bună utilizare a terenului construit

**Permisă legal** – în toate cazurile evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.



**Fizic posibilă** – dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea și disponibilitățile utilităților publice ( canalizare, apă, electricitate, gaze, agentul termic ). Structura geologică a terenului poate împiedica ( sau poate face scumpă ) anumite utilizări ale proprietăților cum ar fi: clădiri cu regim înalt, subsolurile ș.a. De asemenea, condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

**Fezabilă financiar** – Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

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

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

Utilizarea terenului ca fiind liber este posibilă fizic. Permisibilitatea legală este posibilă sub condiția obținerii autorizației de demolare, dar ținând cont de cheltuielile necesare aducerii lui în starea de teren liber ( demolare, eliberare etc ) ipoteza utilizării terenului ca teren liber aduce o valoare mai mică proprietății decât varianta terenului construit.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- ❖ îndeplinește condiția de fizic posibilă;
- ❖ este permisibilă legal;
- ❖ este fezabilă financiar;
- ❖ este maxim productivă - se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări ( destinații ).

Consider , ca evaluator, ca utilizarea actuala (nerezidential - balta de pescuit) este cea mai buna utilizare, intrucat tipul proprietatii nici nu permite o altfel de utilizare.

## Partea a VI-a Evaluarea proprietății

### 6.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale prețurilor care se cunosc.

Abordarea prin piata mai este cunoscuta in domeniul evaluarii proprietatii imobiliare si sub denumirea de *Comparatie directa* sau *Comparatia vanzarilor* si consta in "procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobilare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite spre vanzare" (GEV 630 para. 37).

În conformitate cu cerințele standardului SEV 100 – Cadrul general ( IVS Cadru general ), abordarea prin piață este definită astfel:  
" *Premisa principală a tehnicilor înscrise în abordarea prin piață este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților imobiliare comparabile* ".

#### Generalități

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

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Acestea vor cuprinde diferențele/aseamănările între drepturile de proprietate evaluate/tranzacționate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiile de finanțare ale tranzacțiilor, situația pieței la momentul vânzării, anul de fabricație, numărul de ore de funcționare,

capacitatea, masa, dimesiunile, amplasamentul, și alte caracteristici fizice ale proprietăților.

### Relația cu principiile evaluării:

✓ **Oferta și cererea.** Prețurile proprietăților imobiliare sunt determinate de piață ; ele rezultă din negocierile dintre cumpărători și vânzatori, iar valoarea de piață va putea fi determinată de interacțiunea dintre cererea și oferta existentă la data evaluării, iar dacă cererea pentru un bun este mare, prețurile tind să crească. Analiza pieței poate fi concentrată pe cerere, dar trebuie avută în vedere și oferta de proprietăți similare cu proprietatea de evaluat și proprietățile comparabile. Modificările în ceea ce privește cererea sau oferta de proprietăți similare cu proprietatea de evaluat și proprietățile comparabile pot duce la variații ale prețurilor proprietății analizate și a proprietăților comparabile ;

✓ **Substituția.** Principiul substituției aplicat la abordarea prin comparație directă arată că valoarea unei proprietăți imobiliare tinde să fie dată de prețul ce ar fi plătit pentru achiziționarea unei proprietăți similare ca utilitate și atractivitate, într-un interval de timp rezonabil, de unde rezultă că această metodă de evaluare este diminuată dacă nu există proprietăți comparabile pe piață ;

✓ **Echilibrul.** Un aspect foarte important al principiului echilibrului este că relația dintre teren și construcție, precum și relația dintre o proprietate și mediul extern trebuie să fie în echilibru, pentru ca proprietatea să reflecte valoarea de piață actuală.

### Metodologie

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese, urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media, la agențiile imobiliare sau alte surse credibile de informare.

Ea se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile



similare sau asimilabile efectuate în zona sau zone comparabile satisfăcător.

Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) a elementelor de comparație:

- ✓ Drepturi de proprietate - în cazul tranzacționării unui imobil închiriat sau cu alt tip de sarcini, scadența închirierii/sarcinii depășind termenul tranzacției;
- ✓ Condițiile de finanțare - în funcție de aranjamentele financiare ale prețului tranzacției;
- ✓ Condiții de vânzare - cuantificarea condițiilor de vânzare speciale (interesul deosebit al cumpărătorului sau, din contră, vânzare forțată din partea vânzătorului, etc.);
- ✓ Cheltuieli necesare imediat după cumpărare ;
- ✓ Condițiile de piață - actualizare/ajustare conform evoluției pieței între cele două momente, impuse de inflație și percepția investitorilor privind schimbarea (condițiilor) pieței de-a lungul timpului scurs de la momentul încheierii contractului/tranzacției și cel al evaluării ;
- ✓ Localizarea - cuantificarea micilor diferențe recunoscute de piață pentru diferite locații (ale accesului, orientării, panoramei, etc.);
- ✓ Caracteristicile fizice - diferențele între caracteristicile fizice ale proprietăților comparate ( dimensiune, calitatea construcției, stilul arhitectural, materialele de construcție, vârsta, utilitatea funcțională, dimensiunea terenului, condițiile de mediu, etc.);
- ✓ Caracteristicile economice - atributele proprietății care influențează venitul net ( în cazul proprietăților aducătoare de profit ( cheltuielile de exploatare, calitatea managementului, structura chiriei, nivelul chiriilor, clauze contractuale de închiriere, etc.);
- ✓ Utilizarea - adică zonarea, drepturile de acces la apă și riverane, mediul înconjurător, legislația din domeniul construcțiilor, zonele inundabile;



✓ Componentele non- imobiliare ale proprietății – cum sunt fondul comercial, bunurile mobile, francizele, mărcile comerciale, elementele de definire a personalității clădirii, afacerea ce are loc în clădire, alte elemente ce nu fac parte din proprietatea imobiliară, dar contribuie la preț.

Din studiul efectuat de evaluator se desprinde concluzia că pe piața specifică ( din zonă/zone similare ) a imobilului subiect au avut loc și alte tranzacții de imobile, la standardele generale aferente proprietăților subiect.

### **Etapele procedurii în aplicarea abordării prin piață sunt:**

✓ Cercetarea pieței pentru a obține datele necesare despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea de evaluat;

✓ Alegerea unuia sau mai multor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;

✓ Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea de evaluat, utilizând elemente de comparație și ajustarea ( corectarea ) adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile;

✓ Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori pentru proprietatea de evaluat.

S-a aplicat ca tehnica recunoscuta in cadrul abordarii de piata in categoria tenicilor cantitative, analiza pe perechi de date prin exprimarea unor ajustari cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau similare proprietății de analizat. Ajustarile au fost exprimate procentual si în valoare absolută.

Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totala brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică.

Sursele de informații pentru imobilele cuprinse in grila datelor de piata au fost culese de la agențiile imobiliare colaboratoare, de pe site-urile de





imobiliare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Informațiile despre proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt preluate de pe sursele specializate în vederea cumpărării și/sau închirierii de proprietăți imobiliare

### **Identificarea elementelor de comparație ce influențează valoarea proprietăților evaluate**

Elementele de comparație ce influențează valoarea proprietății de evaluat și a proprietăților comparabile sunt:

- ✓ Drepturile de proprietate transmise;
- ✓ Condițiile de finanțare;
- ✓ Condițiile de vânzare;
- ✓ Condițiile pieței;
- ✓ Localizarea;
- ✓ Caracteristicile fizice;
- ✓ Componentele non-imobiliare ale proprietății.

Elementele de comparație ce influențează valoarea proprietății de evaluat și a proprietăților comparabile sunt:

- ✓ Condițiile de finanțare;
- ✓ Condițiile de vânzare;
- ✓ Condițiile pieței la data vânzării;
- ✓ Dimensiuni ( suprafața construită și a terenului );

Prezența garajului și ieșirea directă în stradă

### **Identificarea și cuantificarea corecțiilor**

Tehnicile de identificare și cuantificare a corecțiilor folosite în acest raport de evaluare, sunt:

- ✓ Analiza pe perechi de date ( tehnica cantitativă );
- ✓ Analiza comparațiilor relative ( tehnica calitativă ).

**Analiza pe perechi de date** este un proces în care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea ( quantumul ) corecției ce se referă la o singură caracteristică a proprietăților comparate.

**Analiza comparațiilor relative** este studiul relațiilor indicate de datele pieței privitoare la caracteristicile proprietăților comparate, fără a recurge la cuantificare.

#### **Analiza pe perechi de date**

- Corecțiile obținute prin această tehnică cantitativă se aplică tranzacțiilor comparabile, fie ca procentaj, fie ca valoare absolută.
- Corecția procentuală este utilizată pentru a reflecta modificările în condițiile pieței.
- Deoarece este cunoscut numai prețul tranzacției comparabile, corecția se face asupra acestui preț, pentru a se ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate.
- Corecțiile procentuale reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile față de proprietatea cu care se compară, referitoare la elementele comparate.
- Corecția absolută se calculează în unități monetare, ce se adună sau se scad la/din prețul tranzacțiilor comparabile.
- Ordinea în care se aplică corecțiile la tranzacțiile comparabile este determinată de datele de pe piață și analiza pe care o face evaluatorul.
- Instrumentul de lucru este grila de piață, un tabel ce are pe rânduri, elementele de comparație, iar pe prima coloană este prezentată proprietatea de evaluat și pe celelalte coloane, proprietățile comparabile.

Prin folosirea:

- Datelor deținute asupra proprietății de evaluat, a proprietăților comparabile identificate cât și a tranzacțiilor privitoare la acestea;
- Concluziilor desprinse din analiza pieței care ne-au condus la identificarea elementelor de comparație recunoscute de piață care



influențează valoarea proprietăților la data prezentului, identificăm și cuantificăm anumite ajustari.

**Valoare obtinuta 169 000 de euro!**

## 6.2. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit reprezintă una dintre cele trei abordari tradiționale pe care evaluatorul le poate folosi în procesul de evaluare. Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective.

În aplicarea abordării prin venit, evaluatorul poate să utilizeze două metode evaluarea a unei proprietăți imobiliare generatoare de venituri, bazate pe capitalizarea venitului:

- **Metoda capitalizării venitului (capitalizare directă)** în care un venit anual se împarte la o rată de venit sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii și,
- **Metoda fluxului de numerar actualizat ( DCF)** care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar împreună cu valoare terminală ce sunt apoi convertite în valoare a proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată a rentabilității sau prin aplicarea unei rate totale care reflectă schema de evoluție a venitului, modificarea valorii proprietății în timp și rata rentabilității.

Pentru a estima valoare chiriilor de piață în zona de amplasare a proprietății subiect au fost culese date din piață, de la agențiile imobiliare de profil precum și din publicațiile de specialitate.

Această chirie va sta la baza estimării Valorii de piață e proprietății subiect determinată în cadrul metodei abordării prin venit, **Metoda Multiplicatorului Venitului Brut Potențial ( MVBp )**, aplicarea acesteia fiind recomandată și de literatura de specialitate.

Procedura are trei etape:

- 1) estimarea venitului brut potențial pentru proprietatea subiect VBp;
- 2) estimarea MVBp, din datele de piață detinute ;  
 $MVBp = \text{Pret } V / \text{Chiria lunară} ;$
- 3) multiplicarea Venitului Brut Potential cu MVBp ( $VBp * MVBp$ );

Valoarea, ca formula de calcul :

$$Vp = VBp * MVBp$$

Prin aplicarea formulei de calcul se estimeaza valoarea de piata estimata pe baza multiplicatorului brut al chiriei :

$$Vp = VBp * MVBp$$

**În cazul de față am utilizat prima metodă, metoda capitalizării venitului astfel:**

$$Valoarea = \frac{\text{Venit net din exploatare}}{\text{Rata de capitalizare}}$$

În urma analizării proprietăților comparabile aflate in exploatare a rezultat un preț cerut aflat între valorile de 25 lei/zi si 35 lei/zi. Am ales o valoare medie de 30 lei/zi.

Calculul abordării prin venit:

Valoarea rotunjită este 168 000 euro!



## Partea VII – Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

### 7.1. Analiza rezultatelor

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

#### ***Adecvarea***

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

#### ***Precizia***

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

#### ***Cantitatea informațiilor***

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații.

### 7.2. Concluzia asupra valorii :

În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.



Având în vedere lipsa informațiilor necesare aplicării unei tehnici alternative metodei comparației directe, luând în calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate ( PROPRIETATE IMOBILIARĂ NEREZIDENȚIALĂ) și scopul evaluării, este metoda comparației directe. Această metodă îndeplinește *criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor*.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este metoda comparației directe, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund) la :

**169 000 euro !**

In ceea ce priveste chiria potentiala , pentru un astfel de imobil, in urma calculelor am obtinut valorile :

6000 de euro/an

500 de euro/luna

**Evaluator titular ,  
Marin Catalin**



**P.S. Datele si studiile de piata sunt luate din revista VALOAREA, revista oficiala ANEVAR!**



Aurexa 3 / 2 HCL nr. 21/16.02.2023



# RAPORT DE EVALUARE

IMOBIL SITUAT IN FUNDENI, CALARASI, BAZIN 2

**UTILIZATOR:** Primaria localitatii Fundeni, judetul Calarasi

**CLIENT:** Primaria localitatii Fundeni, judetul Calarasi

**PROPRIETATE:** IMOBIL SITUAT ÎN Calarasi, localitatea Fundeni, Bazin 2, suprafata 525.107 mp

**DATA EVALUĂRII** 15.12.2022

**DATA RAPORTULUI** 15.12.2022

**Membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România**

Legitimația nr. 18624      Evaluator Marin Cătălin.....



## Partea I – Introducere

# Cuprins

### Partea I – Introducere

#### Cuprinsul raportului

#### 1.1. Sinteza raportului

#### 1.2. Certificarea evaluatorului

### Partea a II-a – Termenii de referință ai evaluării

#### 2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

#### 2.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați

#### 2.3. Scopul evaluării

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

#### 2.5. Tipul valorii

#### 2.6. Data evaluării

#### 2.7. Documentatia necesară pentru efectuarea evaluării

#### 2.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

#### 2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

#### 2.10. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

#### 2.11. Declarația de conformitate

#### 2.12. Moneda valorii definite. Modalități de plată

### Partea a III-a – Prezentarea datelor

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

#### 3.2. Descrierea situației juridice

#### 3.3. Descrierea terenului

#### 3.4. Descrierea construcției și amenajărilor





### 3.5. Istoricul proprietății subiect

#### Partea a IV-a – Analiza pietei

##### 4.1. Analiza cererii

##### 4.2. Analiza ofertei

##### 4.3. Analiza echilibrului pietei

#### Partea a V-a – Analiza celei mai bune utilizări

##### 5.1. Cea mai bună utilizare a proprietății considerată a fi construită

#### Partea a VI-a Evaluarea proprietății

##### 6.1. Abordarea prin piață

##### 6.2. Abordarea prin venit

#### Partea a VII-a – Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

##### 7.1. Analiza rezultatelor

##### 7.2. Concluzia asupra valorii

#### Partea a VIII-a – Anexe

## 1.1. Sinteza raportului

**Subiectul evaluării:** balta de pescuit, suprafata 525.107 mp

**Identificare cadastrală:** 23557

**Proprietari, clienti, utilizatori desemnati:** Primaria localitatii  
Fundeni, Calarasi

**Evaluator:** Marin Catalin, legitimatia nr. 18 624.

**Scopul:** Estimarea valorii de piata

Evaluarea nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel precizat.

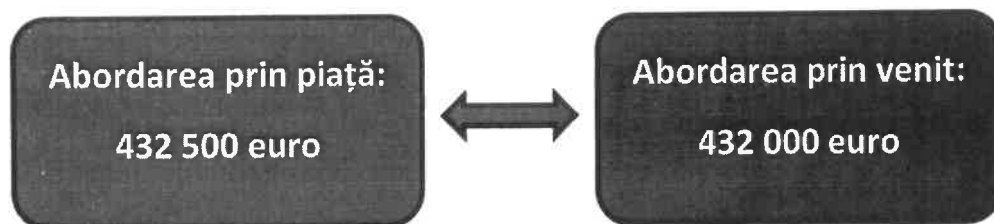
**Tip valoare:** Raportul de evaluare va estima **valoarea de piață** în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR – ediția 2020.

**Data evaluării:** 15.12.2022

**Data inspecției:** 10.12.2022

**Data întocmirii raportului:** 15.12.2022

În cadrul acestui raport s-au utilizat urmatoarele abordari:



- ❖ **Abordarea prin piață : valoarea obținută este 432 500 euro.**
- ❖ **Abordarea prin venit : valoarea obținută este 432 000 euro.**

## 1.2. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:  
Evaluarea a fost efectuată de persoana care semnează ca evaluator al proprietății.

Prezentarea faptelor din raport este corectă, bazându-se pe cunoștințele evaluatorului, pe datele furnizate de client/beneficiar, pe concluziile inspecției din data de 10.12.2022.

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale descrise; sunt analizele, opiniile și concluziile personale imparțiale și nepărtinitoare din punct de vedere profesional;

Nu am niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea care să favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.

Certific faptul că dețin cunoștințele, informațiile necesare pentru a îndeplini misiunea în mod competent. Nicio altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

Prezentul raport este în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2021.

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Evaluarea a fost efectuată de persoana care semnează ca evaluator al proprietății.
- Prezentarea faptelor din raport este corectă, bazându-se pe cunoștințele evaluatorului, pe datele furnizate de client/beneficiar, pe concluziile inspecției din data de 10.12.2022.



- Analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale descrise; sunt analizele, opiniile si concluziile personale imparțiale și nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- Nu am niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influență legată de părțile implicate.
- Suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea care să favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.
- Certific faptul că dețin cunostintele, informatiile necesare pentru a indeplini misiunea in mod competent. Nicio altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

Prezentul raport este în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2021.

## Partea a II-a – Termenii de referință ai evaluării

### 2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. Proprietățile au fost inspectate personal de către evaluator, însoțit de către proprietar. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu Standardele de Evaluare 2021 – în vigoare la data realizării prezentului raport și cerințele din standardele internaționale de evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR ( Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România ).

Evaluatorul - Marin Cătălin are calitatea de membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, conform legitimației nr. 18624 emisă de ANEVAR, având competența de evaluare a bunurilor imobile.

### 2.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării subsemnatului de către Primaria Fundeni, judetul Calarasi, în calitate de proprietar al imobilului supus evaluării.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator, în zilele de 10.12.2022.

Documentarea asupra datelor legate de proprietate a avut loc la amplasament în perioada menționată.

În aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

### 2.3. Scopul evaluării

*Scopul evaluării este determinarea valorii de piata.*

Având în vedere scopul menționat tipul valorii este: estimarea valorii de piață, așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor A.N.E.V.A.R. 2021.

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

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat ce aparține Primăriei Localitatii Fundeni, județul Calarasi, conform următoarelor documente justificative:

- Extras CF pentru informare
- Schite cadastrale

### 2.5. Tipul valorii

Tipul valorii este adecvat scopului evaluării respectiv stabilirea **valorii de piață** a imobilului menționat în vederea vanzarii acestuia așa cum este recunoscută aceasta în cadrul Standardelor de Evaluare ANEVAR 2020, SEV 100 - Cadrul general.

Definirea valorii

- *Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*



Conceptul *valoare de piață* presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială pe care participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți pe piață ( SEV - Cadrul General ).

## **2.6. Data evaluării**

Data evaluării este definită ca fiind ***data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată.***

Data de referință a raportului, la care valoarea este valabilă, este **02.08.2021.**

## **2.7. Documentația necesară pentru efectuarea evaluării.**

Documentele ce au stat la baza efectuării evaluării au fost furnizate de destinatarul/utilizatorul raportului, după cum urmează:

- Extras CF pentru informare
- Schite cadastrale

## **2.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea:**

**Abordarea evaluării proprietății este conform prevederilor standardelor de evaluare.**

Metodologia a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările STANDARDELOR DE EVALUARE editia 2021

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportarea evaluarii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Natura si sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea se pot împărți in mai multe categorii , după cum urmează:

- Informatii referitoare la proprietatea subiect si la deținătorii acesteia , informatii ce sunt prezentate in capitolul II.g) I raportului.
- Informatii din publicații: am luat ca reper revista „Valoarea”, revista editata de ANEVAR, întrucat este sursa de cea mai mare incredere in ceea ce priveste studiile de piață, informatiile din piață, indici economici (ex: rate de capitalizare, tendințe de piață etc).
- Alte publicații consultate: revista „Capital”, „Ziarul Financiar”
- Informații de pe principalele portaluri imobiliare [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.imobiliare.net](http://www.imobiliare.net), dar si siteuri de anunțuri [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.multecase.ro](http://www.multecase.ro) ,[www.okazii.ro](http://www.okazii.ro), siteuri ce mi-au fost de folos in identificarea proprietatilor comparabile, utilizate la abordarea prin piațăsi la abordarea prin venit.
- Legislatia specifică in vigoare la data evaluării.
- Agenții imobiliare și siteuri de internet specifice.





## 2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipotezele „sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate.”

**Ipoteza specială „este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție la data evaluării.”**

Prezentul raport a fost elaborat în următoarele ipoteze :

- Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării. Acestea au fost presupuse ca fiind autentice; evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlu de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentația de urbanism, legile de construcții iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață poate fi afectată;
- Informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- Evaluatorul a obținut informații de la surse considerate credibile fără a-și asuma nicio responsabilitate în privința corectitudinii lor;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății ( inclusiv dar fără a se limita la acestea, starea și structura solului, fundația etc) sau asupra condițiilor adverse de mediu care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au

fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare;

- Nu se dețin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietăților evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- Estimarea valorii din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- Previziunile și estimările în prezentul raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- Evaluarea s-a efectuat în ipoteza unei vânzări cu plata integrală, cash;
- Previziunile, proiecțiile și estimările conținute aici se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și a ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie de piață stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

Ipoteze speciale: NU SUNT.

Exceptând elementele menționate și rezervele explicite menționate mai sus, evaluarea este realizată fără alte limitări sau instrucțiuni speciale.

Evaluarea a fost pregătită în baza ipotezelor din cadrul instrucțiunilor agreeate și cu luarea în considerare a mențiunilor din cadrul raportului și rezumat. Menționez însă că dacă aceste ipoteze de lucru se dovedesc a nu fi valide, valoarea estimată ar putea fi afectată.

## **2.10. Restricții de utilizare, difuzare și publicare**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului care este și destinatarul acestui raport. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis



unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

### **2.11. Declarația de conformitate**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse.

De asemenea, menționăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analize, opinii și concluzii nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, precizăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Furnizarea și veridicitatea documentelor prezentate în capitolul "Documentația folosită pentru efectuarea evaluării", au fost în sarcina clientului, care își asumă întreaga responsabilitate cu privire la acestea.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu cerințele, recomandările și metodologia de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2021. Standardele utilizate în acest raport sunt:

**SEV 100 Cadrul general**

**SEV 101 Termeni de referință ai evaluării**

**SEV 102 Implementare**

**SEV 103 Raportarea evaluării**

**SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare**



## **GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile**

### **2.12. Moneda valorii definite. Modalități de plată**

Conform solicitării destinatarului, opinia finală a evaluării va fi prezentată în **EURO**.

Astfel, raportarea valorilor s-a facut in **EURO**.

## Partea a III-a – Prezentarea datelor

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

Piața imobiliară este un grup de persoane sau firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Aria de piață poate fi locală, regională, națională sau internațională; poate fi urbană sau rurală; poate corespunde unui cartier sau unei vecinătăți dintr-un oraș. Piețele comerciale sau rezidențiale sunt deseori delimitate pe baza criteriului timp-distanță. Imobilul supus evaluării se afla în localitatea Fundeni, județul Calarasi. Accesul la proprietate e facil, dar zona nu este chiar o piață imobiliară în dezvoltare, ofertele imobiliare la vânzare fiind foarte puține.

### 3.2. Descrierea situației juridice

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege fructele materiale, de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Din documentele prezentate și menționate mai sus, rezultă faptul că dreptul asupra proprietății evaluate este deplin și aparține Primăriei Localității Fundeni, Calarasi.



### **3.3. Descrierea construcției și amenajărilor**

Balta neamenajata, cu suprafata 525.107 mp, fara amenajari pentru pescuit, acoperota in proportie foarte mare de stuf.

### **3.4. Istoricul proprietății subiect**

Nu se cunoaste alt istoric in afara celui mentionat in documentele prezentate in anexe.

## Partea a IV-a – Analiza pieței

***Analiza pieței reprezintă procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu.***

### **4.1. Analiza cererii**

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Se constata o cerere relativ redusa in respectiva arie de piata, nu se gasesc alte imobile aflate la vanzare (sau concesionare) de acest tip decat cele ale primariei. Nu sunt cunoscute tranzactii in zona!

### **4.2. Analiza ofertei**

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Oferta de imobile scoase la vanzare este slaba, tranzactiile efectuate fiind destul de rare, putandu-se afirma ca avem o piata a cumparatorului. Acest tip de proprietate apare rar la vanzare si din cauza faptului ca , de regula, acest tip de proprietate se ofera spre concesionare si nu spre vanzare. Tranzactiile sunt rare, de cele mai multe ori valorile de tranzactionare tin cont si de amenajarile efectuate de proprietar in vederea unei bune exploatare dpdv economic.

#### **4.3. Analiza echilibrului pieței**

Este binecunoscut faptul că piața imobiliară nu este o piață eficientă atât din cauza inexistenței standardizării produsului cât și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acesteia.

Datorită instabilității economice, punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Recomandarea evaluatorului: acest tip de proprietate nu este recomandat pentru vanzare. O concesionare, in limitele prevederilor legale, ar fi mult mai eficienta , dpdv, economic , pentru proprietar.



## Partea a V-a – Analiza celei mai bune utilizări

### 5.1. Cea mai bună utilizare a proprietății considerată a fi construită

#### Cea mai bună utilizare ( CMBU )

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare ANEVAR 2021 – *Glosar*, astfel: „ *Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizate care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare* ”.

Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorilor de piață.

Cea mai buna utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații :

- ⇔ cea mai bună utilizare a terenului liber
- ⇔ cea mai bună utilizare a terenului construit

**Permisă legal** – în toate cazurile evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.



**Fizic posibilă** – dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea și disponibilitățile utilităților publice ( canalizare, apă, electricitate, gaze, agentul termic ). Structura geologică a terenului poate împiedica ( sau poate face scumpă ) anumite utilizări ale proprietăților cum ar fi: clădiri cu regim înalt, subsolurile ș.a. De asemenea, condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

**Fezabilă financiar** – Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

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

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

Utilizarea terenului ca fiind liber este posibilă fizic. Permisibilitatea legală este posibilă sub condiția obținerii autorizației de demolare, dar ținând cont de cheltuielile necesare aducerii lui în starea de teren liber (



demolare, eliberare etc ) ipoteza utilizării terenului ca teren liber aduce o valoare mai mică proprietății decât varianta terenului construit.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- ❖ îndeplinește condiția de fizic posibilă;
- ❖ este permisibilă legal;
- ❖ este fezabilă financiar;
- ❖ este maxim productivă - se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări ( destinații ).

Consider , ca evaluator, ca utilizarea actuala (nerezidential – balta de pescuit) este cea mai buna utilizare, intrucat tipul proprietatii nici nu permite o altfel de utilizare.

## Partea a VI-a Evaluarea proprietății

### 6.1. Abordarea prin piață

*Abordarea prin piață* oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale prețurilor care se cunosc.

Abordarea prin piata mai este cunoscuta in domeniul evaluarii proprietatii imobiliare si sub denumirea de *Comparatie directa* sau *Comparatia vanzarilor* si consta in "procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobilarie subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite spre vanzare" (GEV 630 para. 37).

În conformitate cu cerințele standardului SEV 100 – Cadrul general ( IVS Cadru general ), abordarea prin piață este definită astfel:

*" Premisa principală a tehnicilor înscrise în abordarea prin piață este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților imobiliare comparabile "*.

#### **Generalități**

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

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Acestea vor cuprinde diferențele/aseamănarile între drepturile de proprietate evaluate/tranzacționate, motivația cumpărătorilor și a

vânzătorilor, condițiile de finanțare ale tranzacțiilor, situația pieței la momentul vânzării, anul de fabricație, numărul de ore de funcționare, capacitatea, masa, dimensiunile, amplasamentul, și alte caracteristici fizice ale proprietăților.

### **Relația cu principiile evaluării:**

- ✓ **Oferta și cererea.** Prețurile proprietăților imobiliare sunt determinate de piață ; ele rezultă din negocierile dintre cumpărători și vânzatori, iar valoarea de piață va putea fi determinată de interacțiunea dintre cererea și oferta existentă la data evaluării, iar dacă cererea pentru un bun este mare, prețurile tind să crească. Analiza pieței poate fi concentrată pe cerere, dar trebuie avută în vedere și oferta de proprietăți similare cu proprietatea de evaluat și proprietățile comparabile. Modificările în ceea ce privește cererea sau oferta de proprietăți similare cu proprietatea de evaluat și proprietățile comparabile pot duce la variații ale prețurilor proprietății analizate și a proprietăților comparabile ;
- ✓ **Substituția.** Principiul substituției aplicat la abordarea prin comparație directă arată că valoarea unei proprietăți imobiliare tinde să fie dată de prețul ce ar fi plătit pentru achiziționarea unei proprietăți similare ca utilitate și atractivitate, într-un interval de timp rezonabil, de unde rezultă că această metodă de evaluare este diminuată dacă nu există proprietăți comparabile pe piață ;
- ✓ **Echilibrul.** Un aspect foarte important al principiului echilibrului este că relația dintre teren și construcție, precum și relația dintre o proprietate și mediul extern trebuie să fie în echilibru, pentru ca proprietatea să reflecte valoarea de piață actuală.

### **Metodologie**

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese, urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-

media, la agențiile imobiliare sau alte surse credibile de informare.

Ea se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zona sau zone comparabile satisfăcător.

Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) a elementelor de comparație:

- ✓ Drepturi de proprietate - în cazul tranzacționării unui imobil închiriat sau cu alt tip de sarcini, scadența închirierii/sarcinii depășind termenul tranzacției;
- ✓ Condițiile de finanțare - în funcție de aranjamentele financiare ale prețului tranzacției;
- ✓ Condiții de vânzare - cuantificarea condițiilor de vânzare speciale (interesul deosebit al cumpărătorului sau, din contră, vânzare forțată din partea vânzătorului, etc.);
- ✓ Cheltuieli necesare imediat după cumpărare ;
- ✓ Condițiile de piață - actualizare/ajustare conform evoluției pieței între cele două momente, impuse de inflație și percepția investitorilor privind schimbarea (condițiilor) pieței de-a lungul timpului scurs de la momentul încheierii contractului/tranzacției și cel al evaluării ;
- ✓ Localizarea - cuantificarea micilor diferențe recunoscute de piață pentru diferite locații (ale accesului, orientării, panoramei, etc.);
- ✓ Caracteristicile fizice - diferențele între caracteristicile fizice ale proprietăților comparate (dimensiune, calitatea construcției, stilul arhitectural, materialele de construcție, vârsta, utilitatea funcțională, dimensiunea terenului, condițiile de mediu, etc.);
- ✓ Caracteristicile economice - atributele proprietății care influențează venitul net ( în cazul proprietăților aducătoare de profit ( cheltuielile de exploatare, calitatea managementului, structura chiriei, nivelul chiriilor, clauze contractuale de închiriere, etc.);



- ✓ Utilizarea - adică zonarea, drepturile de acces la apă și riverane, mediul înconjurător, legislația din domeniul construcțiilor, zonele inundabile;
- ✓ Componentele non- imobiliare ale proprietății - cum sunt fondul comercial, bunurile mobile, francizele, mărcile comerciale, elementele de definire a personalității clădirii, afacerea ce are loc în clădire, alte elemente ce nu fac parte din proprietatea imobiliară, dar contribuie la preț.

Din studiul efectuat de evaluator se desprinde concluzia că pe piața specifică ( din zonă/zone similare ) a imobilului subiect au avut loc și alte tranzacții de imobile, la standardele generale aferente proprietăților subiect.

**Etapale procedurii în aplicarea abordării prin piață sunt:**

- ✓ Cercetarea pieței pentru a obține datele necesare despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea de evaluat;
- ✓ Alegerea unuia sau mai multor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- ✓ Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea de evaluat, utilizând elemente de comparație și ajustarea ( corectarea ) adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile;
- ✓ Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori pentru proprietatea de evaluat.

S-a aplicat ca tehnica recunoscuta in cadrul abordarii de piata in categoria tenicilor cantitative, analiza pe perechi de date prin exprimarea unor ajustari cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau similare proprietății de analizat. Ajustarile au fost exprimate procentual si în valoare absolută.

Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totala brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică.

Sursele de informații pentru imobilele cuprinse în grila datelor de piață au fost culese de la agențiile imobiliare colaboratoare, de pe site-urile de imobiliare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Informațiile despre proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt preluate de pe sursele specializate în vederea cumpărării și/sau închirierii de proprietăți imobiliare

### **Identificarea elementelor de comparație ce influențează valoarea proprietăților evaluate**

Elementele de comparație ce influențează valoarea proprietății de evaluat și a proprietăților comparabile sunt:

- ✓ Drepturile de proprietate transmise;
- ✓ Condițiile de finanțare;
- ✓ Condițiile de vânzare;
- ✓ Condițiile pieței;
- ✓ Localizarea;
- ✓ Caracteristicile fizice;
- ✓ Componentele non-imobiliare ale proprietății.

Elementele de comparație ce influențează valoarea proprietății de evaluat și a proprietăților comparabile sunt:

- ✓ Condițiile de finanțare;
- ✓ Condițiile de vânzare;
- ✓ Condițiile pieței la data vânzării;
- ✓ Dimensiuni ( suprafața construită și a terenului );

Prezența garajului și ieșirea directă în stradă

### **Identificarea și cuantificarea corecțiilor**

Tehnicile de identificare și cuantificare a corecțiilor folosite în acest raport de evaluare, sunt:

- ✓ Analiza pe perechi de date ( tehnica cantitativă );





## ✓ Analiza comparațiilor relative ( tehnica calitativă ).

**Analiza pe perechi de date** este un proces în care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea ( quantumul ) corecției ce se referă la o singură caracteristică a proprietăților comparate.

**Analiza comparațiilor relative** este studiul relațiilor indicate de datele pieței privitoare la caracteristicile proprietăților comparate, fără a recurge la cuantificare.

**Analiza pe perechi de date**

- Corecțiile obținute prin această tehnică cantitativă se aplică tranzacțiilor comparabile, fie ca procentaj, fie ca valoare absolută.
- Corecția procentuală este utilizată pentru a reflecta modificările în condițiile pieței.
- Deoarece este cunoscut numai prețul tranzacției comparabile, corecția se face asupra acestui preț, pentru a se ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate.
- Corecțiile procentuale reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile față de proprietatea cu care se compară, referitoare la elementele comparate.
- Corecția absolută se calculează în unități monetare, ce se adună sau se scad la/din prețul tranzacțiilor comparabile.
- Ordinea în care se aplică corecțiile la tranzacțiile comparabile este determinată de datele de pe piață și analiza pe care o face evaluatorul.
- Instrumentul de lucru este grila de piață, un tabel ce are pe rânduri, elementele de comparație, iar pe prima coloană este prezentată proprietatea de evaluat și pe celelalte coloane, proprietățile comparabile.

Prin folosirea:

- Datelor deținute asupra proprietății de evaluat, a proprietăților comparabile identificate cât și a tranzacțiilor privitoare la acestea;

- Concluziilor desprinse din analiza pieței care ne-au condus la identificarea elementelor de comparație recunoscute de piață care influențează valoarea proprietăților la data prezentului, identificăm și cuantificăm anumite ajustari.

**Valoare obtinuta 432 500 de euro!**

## 6.2. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit reprezintă una dintre cele trei abordari tradiționale pe care evaluatorul le poate folosi în procesul de evaluare. Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective.

În aplicarea abordării prin venit, evaluatorul poate să utilizeze două metode evaluarea a unei proprietăți imobiliare generatoare de venituri, bazate pe capitalizarea venitului:

- **Metoda capitalizării venitului (capitalizare directă)** în care un venit anual se împarte la o rată de venit sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii și,
- **Metoda fluxului de numerar actualizat ( DCF)** care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar împreună cu valoare terminală ce sunt apoi convertite în valoare a proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată a rentabilității sau prin aplicarea unei rate totale care reflectă schema de evoluție a venitului, modificarea valorii proprietății în timp și rata rentabilității.

Pentru a estima valoare chiriilor de piață în zona de amplasare a proprietății subiect au fost culese date din piață, de la agențiile imobiliare de profil precum și din publicațiile de specialitate.

Această chirie va sta la baza estimării Valorii de piață e proprietății subiect determinată în cadrul metodei abordării prin venit, **Metoda**

**Multiplicatorului Venitului Brut Potențial ( MVBp ),** aplicarea acesteia fiind recomandată și de literatura de specialitate.

Procedura are trei etape:

- 1) estimarea venitului brut potențial pentru proprietatea subiect VBp;
- 2) estimarea MVBp, din datele de piață detinute ;  

$$\text{MVBp} = \text{Pret } V / \text{Chiria lunară ;}$$
- 3) multiplicarea Venitului Brut Potential cu MVBp ( $\text{VBp} * \text{MVBp}$ );  
 Valoarea, ca formula de calcul :

$$V_p = \text{VBp} * \text{MVBp}$$

Prin aplicarea formulei de calcul se estimeaza valoarea de piata estimata pe baza multiplicatorului brut al chiriei :

$$V_p = \text{VBp} * \text{MVBp}$$

**În cazul de față am utilizat prima metodă, metoda capitalizării venitului astfel:**

$$\text{Valoarea} = \frac{\text{Venit net din exploatare}}{\text{Rata de capitalizare}}$$

În urma analizării proprietăților comparabile aflate in exploatare a rezultat un preț cerut aflat între valorile de 25 lei/zi si 35 lei/zi. Am ales o valoare medie de 30 lei/zi.

Calculul abordării prin venit:

Valoarea rotunjită este **432 000 euro!**



## Partea VII – Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

### 7.1. Analiza rezultatelor

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

#### ***Adecvarea***

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

#### ***Precizia***

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

#### ***Cantitatea informațiilor***

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații.

### 7.2. Concluzia asupra valorii :

În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Având în vedere lipsa informațiilor necesare aplicării unei tehnici alternative metodei comparației directe, luând în calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate ( PROPRIETATE IMOBILIARĂ NEREZIDENȚIALĂ) și scopul evaluării, este metoda comparației directe. Această metodă îndeplinește *criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor*.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este metoda comparației directe, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund) la :

**432 500 euro !**

In ceea ce priveste chiria potentiala , pentru un astfel de imobil, in urma calculelor am obtinut valorile :

**15 000 euro/an**

**1250 euro/luna**

**Evaluator titular ,**

**Marin Catalin**



**P.S. Datele si studiile de piata sunt luate din revista VALOAREA, revista oficiala ANEVAR!**



Anexa 4 la HCL nr. 21/16.02.2023



# RAPORT DE EVALUARE

IMOBIL SITUAT IN FUNDENI, CALARASI, BAZIN 3



**UTILIZATOR:** Primaria localitatii Fundeni, judetul Calarasi

**CLIENT:** Primaria localitatii Fundeni, judetul Calarasi

**PROPRIETATE:** IMOBIL SITUAT ÎN Calarasi, localitatea Fundeni, Bazin 3, suprafata 319.192 mp

**DATA EVALUĂRII** 15.12.2022

**DATA RAPORTULUI** 15.12.2022

**Membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România**

**Legitimația nr. 18624**      **Evaluator Marin Cătălin.....**



## Partea I – Introducere

### Cuprins

#### Partea I – Introducere

##### Cuprinsul raportului

##### 1.1. Sinteza raportului

##### 1.2. Certificarea evaluatorului

#### Partea a II-a – Termenii de referință ai evaluării

##### 2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

##### 2.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați

##### 2.3. Scopul evaluării

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

##### 2.5. Tipul valorii

##### 2.6. Data evaluării

##### 2.7. Documentatia necesară pentru efectuarea evaluării

##### 2.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

##### 2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

##### 2.10. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

##### 2.11. Declarația de conformitate

##### 2.12. Moneda valorii definite. Modalități de plată

#### Partea a III-a – Prezentarea datelor

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

##### 3.2. Descrierea situației juridice

##### 3.3. Descrierea terenului

##### 3.4. Descrierea construcției și amenajărilor



### 3.5. Istoricul proprietății subiect

#### Partea a IV-a – Analiza pietei

##### 4.1. Analiza cererii

##### 4.2. Analiza ofertei

##### 4.3. Analiza echilibrului pietei

#### Partea a V-a – Analiza celei mai bune utilizări

##### 5.1. Cea mai bună utilizare a proprietății considerată a fi construită

#### Partea a VI-a Evaluarea proprietății

##### 6.1. Abordarea prin piață

##### 6.2. Abordarea prin venit

#### Partea a VII-a – Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

##### 7.1. Analiza rezultatelor

##### 7.2. Concluzia asupra valorii

#### Partea a VIII-a – Anexe





## 1.1. Sinteza raportului

**Subiectul evaluării:** balta de pescuit, suprafata 319.192 mp

**Identificare cadastrală:** 23576

**Proprietari, clienti, utilizatori desemnati:** Primaria localitatii  
Fundeni, Calarasi

**Evaluator:** Marin Catalin, legitimatia nr. 18 624.

**Scopul:** Estimarea valorii de piata

Evaluarea nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel precizat.

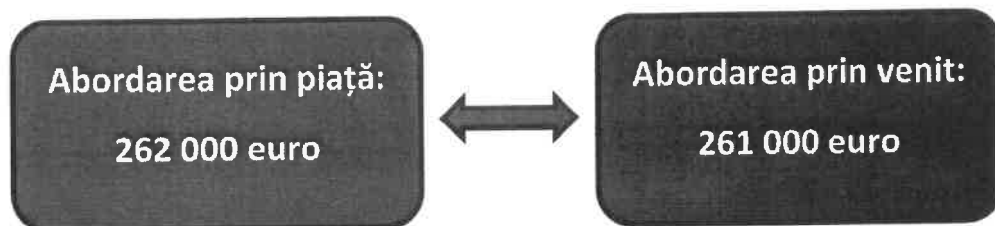
**Tip valoare:** Raportul de evaluare va estima **valoarea de piață** în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR – ediția 2020.

**Data evaluării:** 15.12.2022

**Data inspecției:** 10.12.2022

**Data întocmirii raportului:** 15.12.2022

În cadrul acestui raport s-au utilizat urmatoarele abordari:



- ❖ **Abordarea prin piață : valoarea obținută este 262 500 euro.**
- ❖ **Abordarea prin venit : valoarea obținută este 261 000 euro.**

## 1.2. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:  
Evaluarea a fost efectuată de persoana care semnează ca evaluator al proprietății.

Prezentarea faptelor din raport este corectă, bazându-se pe cunoștințele evaluatorului, pe datele furnizate de client/beneficiar, pe concluziile inspecției din data de 10.12.2022.

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale descrise; sunt analizele, opiniile și concluziile personale imparțiale și nepărtinitoare din punct de vedere profesional;

Nu am niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea care să favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.

Certific faptul că dețin cunoștințele, informațiile necesare pentru a îndeplini misiunea în mod competent. Nicio altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

Prezentul raport este în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2021.

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Evaluarea a fost efectuată de persoana care semnează ca evaluator al proprietății.
- Prezentarea faptelor din raport este corectă, bazându-se pe cunoștințele evaluatorului, pe datele furnizate de client/beneficiar, pe concluziile inspecției din data de 10.12.2022.

- Analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale descrise; sunt analizele, opiniile si concluziile personale imparțiale și nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- Nu am niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influență legată de părțile implicate.
- Suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea care să favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.
- Certific faptul că dețin cunostintele, informatiile necesare pentru a indeplini misiunea in mod competent. Nicio altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

Prezentul raport este în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2021.



## Partea a II-a – Termenii de referință ai evaluării

### 2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR. Proprietățile au fost inspectate personal de către evaluator, însoțit de către proprietar. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu Standardele de Evaluare 2021 – în vigoare la data realizării prezentului raport și cerințele din standardele internaționale de evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR ( Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România ).

Evaluatorul - Marin Cătălin are calitatea de membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, conform legitimației nr. 18624 emisă de ANEVAR, având competența de evaluare a bunurilor imobile.

### 2.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării subsemnatului de către Primaria Fundeni, judetul Calarasi, în calitate de proprietar al imobilului supus evaluării.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator, în zilele de 10.12.2022.

Documentarea asupra datelor legate de proprietate a avut loc la amplasament în perioada menționată.

În aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

### 2.3. Scopul evaluării

*Scopul evaluării este determinarea valorii de piata.*

Având în vedere scopul menționat tipul valorii este: estimarea valorii de piață, așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor A.N.E.V.A.R. 2021.

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

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat ce aparține Primăriei Localitatii Fundeni, judetul Calarasi, conform următoarelor documente justificative:

- Extras CF pentru informare
- Schite cadastrale

### 2.5. Tipul valorii

Tipul valorii este adecvat scopului evaluării respectiv stabilirea **valorii de piață** a imobilului menționat în vederea vanzării acestuia așa cum este recunoscută aceasta în cadrul Standardelor de Evaluare ANEVAR 2020, SEV 100 - Cadrul general.

Definirea valorii

- *Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*



Conceptul *valoare de piață* presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială pe care participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți pe piață ( SEV - Cadrul General ).

## **2.6. Data evaluării**

Data evaluării este definită ca fiind ***data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată.***

Data de referință a raportului, la care valoarea este valabilă, este **15.12.2022.**

## **2.7. Documentația necesară pentru efectuarea evaluării.**

Documentele ce au stat la baza efectuării evaluării au fost furnizate de destinatarul/utilizatorul raportului, după cum urmează:

- Extras CF pentru informare
- Schite cadastrale

## **2.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea:**

**Abordarea evaluării proprietății este conform prevederilor standardelor de evaluare.**



Metodologia a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările STANDARDELOR DE EVALUARE editia 2021

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportarea evaluarii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Natura si sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea se pot împărți in mai multe categorii , după cum urmează:

- Informatii referitoare la proprietatea subiect si la deținătorii acesteia , informatii ce sunt prezentate in capitolul II.g) I raportului.
- Informatii din publicații: am luat ca reper revista „Valoarea”, revista editata de ANEVAR, întrucat este sursa de cea mai mare incredere in ceea ce priveste studiile de piață, informatiile din piață, indici economici (ex: rate de capitalizare, tendințe de piață etc).
- Alte publicații consultate: revista „Capital”, „Ziarul Financiar”
- Informații de pe principalele portaluri imobiliare [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.imobiliare.net](http://www.imobiliare.net), dar si siteuri de anunțuri [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.multecase.ro](http://www.multecase.ro) ,[www.okazii.ro](http://www.okazii.ro), siteuri ce mi-au fost de folos in identificarea proprietatilor comparabile, utilizate la abordarea prin piațăsi la abordarea prin venit.
- Legislatia specifică in vigoare la data evaluării.
- Agenții imobiliare și siteuri de internet specifice.

## 2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipotezele „sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate.”

**Ipoteza specială „este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție la data evaluării.”**

Prezentul raport a fost elaborat în următoarele ipoteze :

- Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării. Acestea au fost presupuse ca fiind autentice; evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlu de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentația de urbanism, legile de construcții iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață poate fi afectată;
- Informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- Evaluatorul a obținut informații de la surse considerate credibile fără a-și asuma nicio responsabilitate în privința corectitudinii lor;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății ( inclusiv dar fără a se limita la acestea, starea și structura solului, fundația etc) sau asupra condițiilor adverse de mediu care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au



fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare;

- Nu se dețin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietăților evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- Estimarea valorii din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- Previziunile și estimările în prezentul raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- Evaluarea s-a efectuat în ipoteza unei vânzări cu plata integrală, cash;
- Previziunile, proiecțiile și estimările conținute aici se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și a ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie de piață stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

Ipoteze speciale: NU SUNT.

Exceptând elementele menționate și rezervele explicite menționate mai sus, evaluarea este realizată fără alte limitări sau instrucțiuni speciale.

Evaluarea a fost pregătită în baza ipotezelor din cadrul instrucțiunilor agreeate și cu luarea în considerare a mențiunilor din cadrul raportului și rezumat. Menționez însă că dacă aceste ipoteze de lucru se dovedesc a nu fi valide, valoarea estimată ar putea fi afectată.

## **2.10. Restricții de utilizare, difuzare și publicare**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului care este și destinatarul acestui raport. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis



unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

### **2.11. Declarația de conformitate**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse.

De asemenea, menționăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analize, opinii și concluzii nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, precizăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Furnizarea și veridicitatea documentelor prezentate în capitolul "Documentația folosită pentru efectuarea evaluării", au fost în sarcina clientului, care își asumă întreaga responsabilitate cu privire la acestea.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu cerințele, recomandările și metodologia de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2021. Standardele utilizate în acest raport sunt:

**SEV 100 Cadrul general**

**SEV 101 Termeni de referință ai evaluării**

**SEV 102 Implementare**

**SEV 103 Raportarea evaluării**

**SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare**



## **GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile**

### **2.12. Moneda valorii definite. Modalități de plată**

Conform solicitării destinatarului, opinia finală a evaluării va fi prezentată în **EURO**.

Astfel, raportarea valorilor s-a facut in **EURO**.

## Partea a III-a – Prezentarea datelor

### 3.1. Date despre aria de piața , oraș, vecinătăți și localizare

Piața imobiliară este un grup de persoane sau firme care se află în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Aria de piață poate fi locală, regională, națională sau internațional; poate fi urbană sau rurală; poate corespunde unui cartier sau unei vecinătăți dintr-un oraș. Piețele comerciale sau rezidențiale sunt deseori delimitate pe baza criteriului timp-distanță. Imobilul supus evaluării se afla în localitatea Fundeni, județul Calarasi. Accesul la proprietate e facil, dar zona nu este chiar o piața imobiliară în dezvoltare, ofertele imobiliare la vânzare fiind foarte puține.

### 3.2. Descrierea situației juridice

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege fructele materiale, de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Din documentele prezentate și menționate mai sus, rezultă faptul că dreptul asupra proprietății evaluate este deplin și aparține Primăriei Localității Fundeni, Calarasi.



### **3.3. Descrierea construcției și amenajărilor**

Balta neamenajata, cu suprafata 319.192 mp, fara amenajari pentru pescuit, acoperota in proportie foarte mare de stuf.

### **3.4. Istoricul proprietății subiect**

Nu se cunoaste alt istoric in afara celui mentionat in documentele prezentate in anexe.

## Partea a IV-a – Analiza pieței

***Analiza pieței reprezintă procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu.***

### **4.1. Analiza cererii**

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Se constata o cerere relativ redusa in respectiva arie de piata, nu se gasesc alte imobile aflate la vanzare (sau concesionare) de acest tip decat cele ale primariei. Nu sunt cunoscute tranzactii in zona!

### **4.2. Analiza ofertei**

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Oferta de imobile scoase la vanzare este slaba, tranzactiile efectuate fiind destul de rare, putandu-se afirma ca avem o piata a cumparatorului. Acest tip de proprietate apare rar la vanzare si din cauza faptului ca , de regula, acest tip de proprietate se ofera spre concesionare si nu spre vanzare. Tranzactiile sunt rare, de cele mai multe ori valorile de tranzactionare tin cont si de amenajarile efectuate de proprietar in vederea unei bune exploatare dpdv economic.



### **4.3. Analiza echilibrului pieței**

Este binecunoscut faptul că piața imobiliară nu este o piață eficientă atât din cauza inexistenței standardizării produsului cât și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acesteia.

Datorită instabilității economice, punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Recomandarea evaluatorului: acest tip de proprietate nu este recomandat pentru vanzare. O concesiune, in limitele prevederilor legale, ar fi mult mai eficienta , dpdv, economic , pentru proprietar.

## Partea a V-a – Analiza celei mai bune utilizări

### 5.1. Cea mai bună utilizare a proprietății considerată a fi construită

#### Cea mai bună utilizare ( CMBU )

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare ANEVAR 2021 – *Glosar*, astfel: „ *Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizate care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare* ”.

Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorilor de piață.

Cea mai buna utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații :

- ↔ cea mai bună utilizare a terenului liber
- ↔ cea mai bună utilizare a terenului construit

**Permisă legal** – în toate cazurile evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

**Fizic posibilă** – dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre





naturale, poate afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea și disponibilitățile utilităților publice ( canalizare, apă, electricitate, gaze, agentul termic ). Structura geologică a terenului poate împiedica ( sau poate face scumpă ) anumite utilizări ale proprietăților cum ar fi: clădiri cu regim înalt, subsolurile ș.a. De asemenea, condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

**Fezabilă financiar** – Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

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

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

Utilizarea terenului ca fiind liber este posibilă fizic. Permisibilitatea legală este posibilă sub condiția obținerii autorizației de demolare, dar ținând cont de cheltuielile necesare aducerii lui în starea de teren liber ( demolare, eliberare etc ) ipoteza utilizării terenului ca teren liber aduce o valoare mai mică proprietății decât varianta terenului construit.



Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- ❖ îndeplinește condiția de fizic posibilă;
- ❖ este permisibilă legal;
- ❖ este fezabilă financiar;
- ❖ este maxim productivă - se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări ( destinații ).

Consider , ca evaluator, ca utilizarea actuala (nerezidential - balta de pescuit) este cea mai buna utilizare, intrucat tipul proprietatii nici nu permite o altfel de utilizare.



## Partea a VI-a Evaluarea proprietății

### 6.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale prețurilor care se cunosc.

Abordarea prin piata mai este cunoscuta in domeniul evaluarii proprietatii imobiliare si sub denumirea de *Comparatie directa* sau *Comparatia vanzarilor* si consta in "procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliar subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite spre vanzare" (GEV 630 para. 37).

În conformitate cu cerințele standardului SEV 100 – Cadrul general ( IVS Cadru general ), abordarea prin piață este definită astfel:

*" Premisa principală a tehnicilor înscrise în abordarea prin piață este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților imobiliare comparabile ".*

#### Generalități

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

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Acestea vor cuprinde diferențele/asemănările între drepturile de proprietate evaluate/tranzacționate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiile de finanțare ale tranzacțiilor, situația pieței la



momentul vânzării, anul de fabricație, numărul de ore de funcționare, capacitatea, masa, dimensiunile, amplasamentul, și alte caracteristici fizice ale proprietăților.

### **Relația cu principiile evaluării:**

- ✓ **Oferta și cererea.** Prețurile proprietăților imobiliare sunt determinate de piață ; ele rezultă din negocierile dintre cumpărători și vânzatori, iar valoarea de piață va putea fi determinată de interacțiunea dintre cererea și oferta existentă la data evaluării, iar dacă cererea pentru un bun este mare, prețurile tind să crească. Analiza pieței poate fi concentrată pe cerere, dar trebuie avută în vedere și oferta de proprietăți similare cu proprietatea de evaluat și proprietățile comparabile. Modificările în ceea ce privește cererea sau oferta de proprietăți similare cu proprietatea de evaluat și proprietățile comparabile pot duce la variații ale prețurilor proprietății analizate și a proprietăților comparabile ;
- ✓ **Substituția.** Principiul substituției aplicat la abordarea prin comparație directă arată că valoarea unei proprietăți imobiliare tinde să fie dată de prețul ce ar fi plătit pentru achiziționarea unei proprietăți similare ca utilitate și atractivitate, într-un interval de timp rezonabil, de unde rezultă că această metodă de evaluare este diminuată dacă nu există proprietăți comparabile pe piață ;
- ✓ **Echilibrul.** Un aspect foarte important al principiului echilibrului este că relația dintre teren și construcție, precum și relația dintre o proprietate și mediul extern trebuie să fie în echilibru, pentru ca proprietatea să reflecte valoarea de piață actuală.

### **Metodologie**

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese, urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media, la agențiile imobiliare sau alte surse credibile de informare.



Ea se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zona sau zone comparabile satisfăcătoare.

Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) a elementelor de comparație:

- ✓ Drepturi de proprietate - în cazul tranzacționării unui imobil închiriat sau cu alt tip de sarcini, scadența închirierii/sarcinii depășind termenul tranzacției;
- ✓ Condițiile de finanțare - în funcție de aranjamentele financiare ale prețului tranzacției;
- ✓ Condiții de vânzare - cuantificarea condițiilor de vânzare speciale (interesul deosebit al cumpărătorului sau, din contră, vânzare forțată din partea vânzătorului, etc.);
- ✓ Cheltuieli necesare imediat după cumpărare ;
- ✓ Condițiile de piață - actualizare/ajustare conform evoluției pieței între cele două momente, impuse de inflație și percepția investitorilor privind schimbarea (condițiilor) pieței de-a lungul timpului scurs de la momentul încheierii contractului/tranzacției și cel al evaluării ;
- ✓ Localizarea - cuantificarea micilor diferențe recunoscute de piață pentru diferite locații (ale accesului, orientării, panoramei, etc.);
- ✓ Caracteristicile fizice - diferențele între caracteristicile fizice ale proprietăților comparate ( dimensiune, calitatea construcției, stilul arhitectural, materialele de construcție, vârsta, utilitatea funcțională, dimensiunea terenului, condițiile de mediu, etc.);
- ✓ Caracteristicile economice - atributele proprietății care influențează venitul net ( în cazul proprietăților aducătoare de profit ( cheltuielile de exploatare, calitatea managementului, structura chiriei, nivelul chiriilor, clauze contractuale de închiriere, etc.);
- ✓ Utilizarea - adică zonarea, drepturile de acces la apă și riverane, mediul înconjurător, legislația din domeniul construcțiilor, zonele inundabile;



✓ Componentele non- imobiliare ale proprietății – cum sunt fondul comercial, bunurile mobile, francizele, mărcile comerciale, elementele de definire a personalității clădirii, afacerea ce are loc în clădire, alte elemente ce nu fac parte din proprietatea imobiliară, dar contribuie la preț.

Din studiul efectuat de evaluator se desprinde concluzia că pe piața specifică ( din zonă/zone similare ) a imobilului subiect au avut loc și alte tranzacții de imobile, la standardele generale aferente proprietăților subiect.

**Etapele procedurii în aplicarea abordării prin piață sunt:**

- ✓ Cercetarea pieței pentru a obține datele necesare despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea de evaluat;
- ✓ Alegerea unuia sau mai multor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- ✓ Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea de evaluat, utilizând elemente de comparație și ajustarea ( corectarea ) adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile;
- ✓ Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori pentru proprietatea de evaluat.

S-a aplicat ca tehnica recunoscuta in cadrul abordarii de piata in categoria tenicilor cantitative, analiza pe perechi de date prin exprimarea unor ajustari cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările și ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau similare proprietății de analizat. Ajustarile au fost exprimate procentual si în valoare absolută. Criteriul de selecție a valorii a fost ajustarea totala brută ca procent din prețul de vânzare cea mai mică.

Sursele de informații pentru imobilele cuprinse in grila datelor de piata au fost culese de la agențiile imobiliare colaboratoare, de pe site-urile de



imobiliare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Informațiile despre proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt preluate de pe sursele specializate în vederea cumpărării și/sau închirierii de proprietăți imobiliare

### **Identificarea elementelor de comparație ce influențează valoarea proprietăților evaluate**

Elementele de comparație ce influențează valoarea proprietății de evaluat și a proprietăților comparabile sunt:

- ✓ Drepturile de proprietate transmise;
- ✓ Condițiile de finanțare;
- ✓ Condițiile de vânzare;
- ✓ Condițiile pieței;
- ✓ Localizarea;
- ✓ Caracteristicile fizice;
- ✓ Componentele non-imobiliare ale proprietății.

Elementele de comparație ce influențează valoarea proprietății de evaluat și a proprietăților comparabile sunt:

- ✓ Condițiile de finanțare;
  - ✓ Condițiile de vânzare;
  - ✓ Condițiile pieței la data vânzării;
  - ✓ Dimensiuni ( suprafața construită și a terenului );
- Prezența garajului și ieșirea directă în stradă

### **Identificarea și cuantificarea corecțiilor**

Tehnicile de identificare și cuantificare a corecțiilor folosite în acest raport de evaluare, sunt:

- ✓ Analiza pe perechi de date ( tehnica cantitativă );
- ✓ Analiza comparațiilor relative ( tehnica calitativă ).

**Analiza pe perechi de date** este un proces în care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea ( quantumul ) corecției ce se referă la o singură caracteristică a proprietăților comparate.

**Analiza comparațiilor relative** este studiul relațiilor indicate de datele pieței privitoare la caracteristicile proprietăților comparate, fără a recurge la cuantificare.

### **Analiza pe perechi de date**

- Corecțiile obținute prin această tehnică cantitativă se aplică tranzacțiilor comparabile, fie ca procentaj, fie ca valoare absolută.
- Corecția procentuală este utilizată pentru a reflecta modificările în condițiile pieței.
- Deoarece este cunoscut numai prețul tranzacției comparabile, corecția se face asupra acestui preț, pentru a se ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate.
- Corecțiile procentuale reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile față de proprietatea cu care se compară, referitoare la elementele comparate.
- Corecția absolută se calculează în unități monetare, ce se adună sau se scad la/din prețul tranzacțiilor comparabile.
- Ordinea în care se aplică corecțiile la tranzacțiile comparabile este determinată de datele de pe piață și analiza pe care o face evaluatorul.
- Instrumentul de lucru este grila de piață, un tabel ce are pe rânduri, elementele de comparație, iar pe prima coloană este prezentată proprietatea de evaluat și pe celelalte coloane, proprietățile comparabile.

Prin folosirea:

- Datelor deținute asupra proprietății de evaluat, a proprietăților comparabile identificate cât și a tranzacțiilor privitoare la acestea;
- Concluziilor desprinse din analiza pieței care ne-au condus la identificarea elementelor de comparație recunoscute de piață care



influențează valoarea proprietăților la data prezentului, identificăm și cuantificăm anumite ajustari.

**Valoare obtinuta 262 000 de euro!**

## 6.2. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit reprezintă una dintre cele trei abordari tradiționale pe care evaluatorul le poate folosi în procesul de evaluare. Abordarea prin venit se bazează pe principiul că, pentru a achiziționa o proprietate imobiliară, un investitor mediu nu va plăti pentru ea mai mult decât valoarea actualizată a beneficiilor pe care le va încasa pe perioada de deținere ca investiție a proprietății respective.

În aplicarea abordării prin venit, evaluatorul poate să utilizeze două metode evaluarea a unei proprietăți imobiliare generatoare de venituri, bazate pe capitalizarea venitului:

- **Metoda capitalizării venitului (capitalizare directă)** în care un venit anual se împarte la o rată de venit sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii și,
- **Metoda fluxului de numerar actualizat ( DCF)** care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar împreună cu valoare terminală ce sunt apoi convertite în valoare a proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată a rentabilității sau prin aplicarea unei rate totale care reflectă schema de evoluție a venitului, modificarea valorii proprietății în timp și rata rentabilității.

Pentru a estima valoare chiriilor de piață în zona de amplasare a proprietății subiect au fost culese date din piață, de la agențiile imobiliare de profil precum și din publicațiile de specialitate.

Această chirie va sta la baza estimării Valorii de piață e proprietății subiect determinată în cadrul metodei abordării prin venit, **Metoda Multiplicatorului Venitului Brut Potențial ( MVBp )**, aplicarea acesteia fiind recomandată și de literatura de specialitate.

Procedura are trei etape:

- 1) estimarea venitului brut potențial pentru proprietatea subiect VBp;
- 2) estimarea MVBp, din datele de piață detinute ;  
 $MVBp = \text{Pret } V / \text{Chiria lunară} ;$
- 3) multiplicarea Venitului Brut Potential cu MVBp ( $VBp * MVBp$ );  
 Valoarea, ca formula de calcul :

$$Vp = VBp * MVBp$$

Prin aplicarea formulei de calcul se estimeaza valoarea de piata estimata pe baza multiplicatorului brut al chiriei :

$$Vp = VBp * MVBp$$

**În cazul de față am utilizat prima metodă, metoda capitalizării venitului astfel:**

$$Valoarea = \frac{\text{Venit net din exploatare}}{\text{Rata de capitalizare}}$$

În urma analizării proprietăților comparabile aflate in exploatare a rezultat un preț cerut aflat între valorile de 25 lei/zi si 35 lei/zi. Am ales o valoare medie de 30 lei/zi.

Calculul abordării prin venit:

Valoarea rotunjită este 261 000 euro!

## Partea VII – Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

### 7.1. Analiza rezultatelor

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

#### ***Adecvarea***

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

#### ***Precizia***

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

#### ***Cantitatea informațiilor***

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații.

### 7.2. Concluzia asupra valorii :

În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Având în vedere lipsa informațiilor necesare aplicării unei tehnici alternative metodei comparației directe, luând în calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate ( PROPRIETATE IMOBILIARĂ NEREZIDENȚIALĂ) și scopul evaluării, este metoda comparației directe. Această metodă îndeplinește *criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor*.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este metoda comparației directe, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund) la :

**262 000 euro !**

In ceea ce priveste chiria potentiala , pentru un astfel de imobil, in urma calculelor am obtinut valorile :

9000 de euro/an

750 de euro/luna

**Evaluator titular ,**

**Marin Catalin**



**P.S. Datele si studiile de piata sunt luate din revista VALOAREA, revista oficiala ANEVAR!**

**Romania Judetul Calarasi**  
**Consiliul local Fundeni\**

**DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE**

privind : aprobarea concesiunii prin licitație publică a unor bunuri aparținând domeniului public al comunei Fundeni

**Documentația de atribuire conține:**

I. Fișa de date a procedurii;

II. Caietul de sarcini;

III. Formulare:

- Formular 1-Cerere de înscriere la licitație;
- Formular 2 -Declarație de participare la licitația publică;
- Formular 3- Informații generale privind ofertantul,
- Formular 4- Declarație privind faptul că societatea nu se află în reorganizare/dizolvare/ lichidare/ insolvență/ faliment, activitatea nu este suspendată și administratorul/reprezentantul legal/ nu a fost condamnat în baza unei instanțe judecătorești;
- Formular 5-declarație privind participarea la o licitație publică anterioară a bunurilor statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani unde a fost desemnat câștigător/câștigătoare dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie;
- Formular 6-privind respectarea obligațiilor în domeniul protecției mediului;
- Formular 7-privind respectarea obligațiilor în perioada concesiunii bunului;
- Formular 8-Model de ofertă
- Formular 9-Cifra de afaceri pe ultimii 3 ani

**FIȘA DE DATE A PROCEDURII**

**1. Informații generale privind concendentul:**

- Primăria Fundeni, cu sediul în strada Trandafirilor , nr.25, comuna Fundeni, județul Calarasi
- Cod fisca 1-3796942
- Nr.telefon/fax:0242516306
- e-mail : [primariafundenicl@yahoo.com](mailto:primariafundenicl@yahoo.com)
- Persoană de contact-Ivan Lenuta

**1.1. Obiectul licitației**

Obiectul licitației îl constituie concesiunea următoarelor suprafețe:

-Bazin 1 Fundeni situat în comuna Fundeni, județul Calarasi cu suprafața de 204542mp, identificat la poziția nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al județului Calarasi-comunei Fundeni ,-CF 23575

-Bazin 2 Fundeni situat în comuna Fundeni, județul Calarasi cu suprafața de 525107mp, identificat la poziția nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al județului Calarasi-comunei Fundeni ,-CF 23557

-Bazin 3 Fundeni situat în comuna Fundeni, județul Calarasi cu suprafața de 319192mp, identificat la poziția nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al județului Calarasi-comunei Fundeni ,-CF 23576

**1.2. Scopul aplicării procedurii:**

Primăria comunei Fundeni organizează procedura în vederea atribuirii contractului de concesiune a  
**-Bazin 1 Fundeni situat în comuna Fundeni, județul Calarasi cu suprafața de 204542mp, proprietatea publică a comunei Fundeni -potrivit HCL NR 19/1999 privind însușirea bunurilor aparținând comunei Fundeni ,completată prin HCL nr 32/.2018 și HCL nr. 30/2022 identificat la poziția nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al județului Calarasi-comunei Fundeni , -CF 23575**

**-Bazin 2 Fundeni situat în comuna Fundeni, județul Calarasi cu suprafața de 525107mp, proprietatea publică a comunei Fundeni -potrivit HCL NR 19/1999 privind însușirea bunurilor aparținând comunei Fundeni ,completată prin HCL nr 32/.2018 și HCL nr. 30/2022 identificat la poziția nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al județului Calarasi-comunei Fundeni , -CF 23557**

**-Bazin 3 Fundeni situat în comuna Fundeni, județul Calarasi cu suprafața de 319192mp, proprietatea publică a comunei Fundeni -potrivit HCL NR 19/1999 privind însușirea bunurilor aparținând comunei Fundeni ,completată prin HCL nr 32/.2018 și HCL nr. 30/2022 identificat la poziția nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al județului Calarasi-comunei Fundeni , -CF 23576**

categoria de folosință apă stătătoare , în scopul amenajării unei zone de agrement ,acvacultura și piscicultură.

### 1.3. Procedura aplicată:

Atribuirea contractului de concesiune se va face prin procedură de licitație publică deschisă, cu ofertă la plic, închis și sigilat, cu respectarea prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ .

### 1.4. Valoarea contractului:

#### 1.4.1. Prețul de pornire la licitație al concesiunii este de:

Nr. de inventar	Date de identificare al imobilului	Valoarte inventar	Valoarea de expertiza	REDEVENTA MINIMA	Garantie Partic
3340	<b>-Bazin 1 Fundeni situat în comuna Fundeni, județul Calarasi cu suprafața de 204542mp, identificat la poziția nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al județului Calarasi-comunei Fundeni , -CF 23575</b>	838 188lei	828 100lei	838188:25ani= 33527,52lei/an	838188x3%=25145.64
3329	<b>-Bazin 2 Fundeni situat în comuna Fundeni, județul Calarasi cu suprafața de 525107mp, identificat la poziția nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al județului Calarasi-comunei Fundeni , -CF 23557</b>	2.137.242lei	2.119.250lei	2137242:25=85489.68lei	2137242x3%=64 117.26
3339	<b>-Bazin 3 Fundeni situat în comuna Fundeni, județul Calarasi cu suprafața de 319192mp, identificat la poziția nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al județului Calarasi-comunei Fundeni , -CF 23576</b>	1.294.699,20lei	1.283.800lei	1294699,20:25=51788lei	1 2946 99x3%=38840.97

și a fost stabilit prin raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, respectiv de Marin Catalin, legitimația nr.18624; -

Bazin 1 = 169 000euro echivalentul la 828100lei(curs euro BNR DIN 14.02.2023=4.90) 1

- Bazin 2 = 432 500euro echivalentul la 2 119 250lei (curs euro BNR DIN 14.02.2023=4.90) leiș

- Bazin 3 = 262 000euro echivalentul la 1 283 800lei (curs euro BNR DIN 14.02.2023=4.90) lei

1.4.2. Prețul concesiunii urmează a fi stabilit în urma licitației publice și nu poate fi mai mic decât prețul de pornire menționat mai sus;

#### 1.5. Garanția de participare:

1.5.1. Garanția de participare la licitație este de 3% din valoarea de pornire a licitației;

- bazin 1= 25 145,54 lei
- bazin 2=64 117,26lei
- bazin 3=38840,97lei

2.3.1. 1.5.2. Garanția de participare la licitație poate fi constituită sub forma unei scrisori de garanție bancară eliberată de o bancă din România în favoarea unității concedente - OP - prin virarea sumei în contul Primăriei Fundeni, la Trezoreria Budești, cod fiscal 3796942 confirmat prin extras de cont

1.5.3. Asupra garanției de participare concendentul poate emite pretenții în sensul reținerii acesteia în cazul în care ofertantul declarat câștigător nu încheie contractul de concesiune după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării concendentului, din vina concesionarului.

1.5.4. Reținerea garanției de participare se va face de către concident Pară a notifica anterior ofertantul, în termenul prevăzut la alin. 1.5.3.

1.5.5. Garanția de participare se pierde în cazul în care vreunul din ofertanți își retrage oferta sau în cazul în care ofertantul câștigător nu semnează contractul de concesiune.

1.5.6. Concidentul este obligat să restituie ofertanților necâștigători garanția de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

#### 1.6. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune

1.6.1. atribuirea contractului de concesiune se va face prin procedură de licitație publică, cu respectarea prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Secțiunea a 3 a;

1.6.2. anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian local, unul național, pe site-ul și la sediul instituției;

1.6.3. anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor;

1.6.4. în vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să achite la casieria instituției:

- taxa pentru obținerea documentației de atribuire în sumă de 100 lei (nereturnabilă);
- taxa de participare, în sumă de 200 lei (nereturnabilă);
- taxa garanția de participare în cuantum de- bazin 1= 25 145,54 lei  
-bazin 2=64 117,26lei  
-bazin 3=38840,97lei

- concidentul va pune la dispoziția persoanelor interesate, pe suport de hârtie, documentația de atribuire într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 (cinci) zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acestora;

1.6.5. (1) orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire;

(2) concendentul are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 (cinci) zile lucrătoare de la primirea solicitării;

(3) bară a aduce atingere prevederilor art. 1.6.6.alin. (2), concendentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 (cinci) zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor;

(4) în cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concendentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (2), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor;

(5) concendentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective;

1.6.7.(1) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă au fost depuse cel puțin 2 (două) oferte valabile;

(2) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, concendentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație;

(3) În cazul în care în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație;

(4) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație;

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

#### **1.7. Documentele procedurii:**

În vederea desfășurării licitației, autoritatea contractantă va pune la dispoziția solicitanților documentația de atribuire, care cuprinde:

- caiet de sarcini;
- fișa de date a procedurii;
- formulare/modele de documente.

#### **1.8. Reguli privind oferta:**

1.8.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire;

1.8.2. Ofertele se redactează în limba română;

1.8.3. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă;

1.8.4. Ofertele se depun la registratura Primăriei comunei Fundeni la data prevăzută în anunțul publicitar, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior;

1.8.5. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise;

1.8.6. Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate;

1.8.7. Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație;

1.8.8. Organizatorul licitației are dreptul, prin comisia de evaluare, să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației;

1.8.9. Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de concesiune a bunului licitat;



1.8.10. Revocarea ofertei de către ofertant în perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anunțului, atrage după sine pierderea garanției de participare;

1.8.11. Conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, în cadrul licitației, comisia de evaluare urmând a lua cunoștință de aceasta numai la data stabilită pentru deschiderea ofertei;

1.8.12. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada derulării procedurii, până la încheierea contractului de concesiune;

1.8.13. Procedura de licitație se poate organiza numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse două oferte valabile, în caz contrar procedura se va anula și se va organiza o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzută în OUG nr.57 /2019. art.3.14. alin.14,15.

## II.CAIET DE SARCINI

**privind concesionarea prin licitație publică următoarelor bunuri**

**-Bazin 1 Fundeni situat in comuna Fundeni, judetul Calarasi cu suprafata de 204542mp, proprietatea publica a comunei Fundeni -potrivit HCL NR 19/1999 privind insusirea bunurilor aparyinand comunei Fundeni ,completata prin HCL nr 32/.2018 si HCL nr. 30/2022 identificat la pozitia nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al judetului Calarasi-comunei Fundeni , -CF 23575**

**-Bazin 2 Fundeni situat in comuna Fundeni, judetul Calarasi cu suprafata de 525107mp, proprietatea publica a comunei Fundeni -potrivit HCL NR 19/1999 privind insusirea bunurilor aparyinand comunei Fundeni ,completata prin HCL nr 32/.2018 si HCL nr. 30/2022 identificat la pozitia nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al judetului Calarasi-comunei Fundeni , -CF 23557**

**-Bazin 3 Fundeni situat in comuna Fundeni, judetul Calarasi cu suprafata de 319192mp, proprietatea publica a comunei Fundeni -potrivit HCL NR 19/1999 privind insusirea bunurilor aparyinand comunei Fundeni ,completata prin HCL nr 32/.2018 si HCL nr. 30/2022 identificat la pozitia nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al judetului Calarasi-comunei Fundeni , -CF 23576**

Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Obiectul concesiunii îl constituie bunul imobil,

-Bazin 1 Fundeni situat în comuna Fundeni, județul Calarasi cu suprafața de 204542mp, proprietatea publică a comunei Fundeni -potrivit HCL NR 19/1999 privind însușirea bunurilor aparținând comunei Fundeni ,completată prin HCL nr 32/.2018 și HCL nr. 30/2022 identificat la poziția nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al județului Calarasi-comunei Fundeni ,-CF 23575

-Bazin 2 Fundeni situat în comuna Fundeni, județul Calarasi cu suprafața de 525107mp proprietatea publică a comunei Fundeni -potrivit HCL NR 19/1999 privind însușirea bunurilor aparținând comunei Fundeni ,completată prin HCL nr 32/.2018 și HCL nr. 30/2022, identificat la poziția nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al județului Calarasi-comunei Fundeni ,-CF 23557

-Bazin 3 Fundeni situat în comuna Fundeni, județul Calarasi cu suprafața de 319192mp, proprietatea publică a comunei Fundeni -potrivit HCL NR 19/1999 privind însușirea bunurilor aparținând comunei Fundeni ,completată prin HCL nr 32/.2018 și HCL nr. 30/2022 identificat la poziția nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al județului Calarasi-comunei Fundeni ,-CF 23576

2.1.2. Imobilul care face obiectul concesiunii este proprietatea publică a comunei Fundeni, în prezent este liber de sarcini și este înregistrat în evidențele contabile după cum urmează:

2.1.3. Imobilul nu este scos din circuitul civil, nu este gajat sau ipotecat;

2.1.4. Imobilul nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire , depuse în baza legilor reparatorii și nu face obiectul unui litigiu.

2.1.5. Scopul pentru care se concesiunează terenul este amenajarea unei zone de agrement și piscicultură.

2.1.6. În condițiile extinderii autonomiei economico-financiare a unităților administrativ teritoriale, realizarea de venituri cât mai mari și diversitatea surselor capătă o importanță tot mai mare. Concesiunea bunurilor aflate în proprietatea publică a comunei Fundeni constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul comunei. Concesiunea terenului sus menționat este indicată de următoarele motive de ordin economic, financiar, social și de mediu.

2.1.6.1. Motivația pentru componența economică:

- necesitatea unei administrări eficiente pe termen lung a domeniului public al orașului Mărășești;
- crearea unui ambient placut prin dezvoltarea unei zone de agrement, acvacultura și piscicultură.;
- crearea de locuri de muncă;

2.1.6.2. Motivația pentru componența financiară:

- concesiunea terenului sus menționat, constituie, prin redevența stabilită prin contract, o sursă sigură, permanentă și garantată de venituri la bugetul comunei Fundeni.
- totodată, concesionarul va suporta integral costurile legate de conservarea, întreținerea și exploatarea bunului concesiionat;
- realizarea investițiilor necesare administrării bunului concesiionat revin în sarcina concesionarului;
- beneficiarul contractului va plăti inclusiv impozitele și taxele aferente terenului concesiionat, conform prevederilor legale în vigoare.

2.1.6.3. Motivația pentru componența de mediu:

- concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecția mediului pe întreaga durată a contractului de concesiune și pentru a obține toate aprobările necesare, cerute de legislația de mediu pentru utilizarea bunului concesionat;
- concesionarul are obligația ca pentru lucrările ce le va realiza pe terenul concesionat să solicite și să obțină de la autoritatea de mediu, actele de reglementare specifice,

2.1.6.5. În vederea concesionării a fost emis Certificatul de urbanism nr.....

2.1.6.6. Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară.

### 2.1. Nivelul minim al redevenței

2.2.1. Prin Raportul de evaluare întocmit de Marin Catalin, evaluator autorizat, membru A.N.E.V.A.R, înregistrat la nr.18624, valoarea estimată a redevenței minime anuale, ca preț de pornire a licitației pentru imobilul -teren intravilan, Fundeni , a fost stabilită la

Nr. de inventar	Date de identificare al imobilului	Valoarte inventar	Valoarea de expertiza	REDEVENTA MINIMA	Garantie Partic
3340	-Bazin 1 Fundeni situat in comuna Fundeni, judetul Calarasi cu suprafata de 204542mp proprietatea publica a comunei Fundeni -potrivit HCL NR 19/1999 privind insusirea bunurilor aparyinand comunei Fundeni ,completata prin HCL nr 32/.2018 si HCL nr. 30/2022, identificat la pozitia nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al judetului Calarasi-comunei Fundeni , -CF 23575	838 188lei	828 100lei	838188:25ani= 33 527,52lei/an	838188x3%= 25 145.64lei
3329	-Bazin 2 Fundeni situat in comuna Fundeni, judetul Calarasi cu suprafata de 525107mp proprietatea publica a comunei Fundeni -potrivit HCL NR 19/1999 privind insusirea bunurilor aparyinand comunei Fundeni ,completata prin HCL nr 32/.2018 si HCL nr. 30/2022, identificat la pozitia nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al judetului Calarasi-comunei Fundeni , -CF 23557	2.137.242lei	2.119.250lei	2137242:25= 85 489.68lei/an	2137242x3%= 64 117.26lei
3339	-Bazin3 Fundeni situat in comuna Fundeni, judetul Calarasi cu suprafata de 319192mp, proprietatea publica a comunei Fundeni -potrivit HCL NR 19/1999 privind insusirea bunurilor aparyinand comunei Fundeni ,completata prin HCL nr 32/.2018 si HCL nr. 30/2022 identificat la pozitia nr. 41 din anexa nr.18 din HG nr. 1303/26.01.2012 privind atestarea domeniului public al judetului Calarasi-comunei Fundeni , -CF 23576	1.294.699,20lei	1.283.800lei	1294699,20:25= 51 788le/an	1 2946 99x3% = 38 840.97lei

2.2.2.

2.2.3. Redevența urmează a fi stabilită în urma licitației publice și nu poate fi mai mică decât suma menționată;

2.2.4. Procedura prin care se va face concesionarea este licitație publică deschisă, cu ofertă la plic, închis și sigilat.

2.2.5. Terenul, se concesionează pe o durată de 25 de ani pe bază de contract care poate fi prelungit conform OUG 57/2019, art.306 alin 3

2.2.6. Criteriul de atribuire al contractului de concesiune va fi stabilit urmare a criteriilor de atribuire 2.9. din prezentul caiet de sarcini.

## 2.2. Taxe și garanții

2.3.2. Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică plătesc o taxă de participare în sumă de 200 lei, sumă care nu se restituie, o taxă privind documentația de atribuire în sumă de 100 lei, sumă care nu se restituie;

2.3.3. Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică plătesc și o garanție de participare;

- Garanția de participare la licitație se achită anticipat și este în sumă de
- -bazin 1= 25 145,64 lei
- bazin 2=64 117,26lei
- bazin 3=38 840,97lei

și reprezintă 3% din prețul de pornire la licitație;

2.3.4. Garanția de participare la licitație poate fi constituită sub forma unei -scrisori de garanție bancară eliberată de o bancă din România în favoarea unității concedente - OP - prin virarea sumei în contul Primăriei Fundeni, la Trezoreria Budești, cod fiscal 3796942 confirmat prin extras de cont

2.3.5. Ofertantul câștigător va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta în termenul de valabilitate a acesteia sau dacă ofertantul nu se prezintă pentru semnarea contractului de concesiune, după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării către ofertantul declarat câștigător.

2.3.6. Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către concedent și se consideră avans pentru prima tranșă a redevenței.

2.3.7. Garanția de participare se poate pierde și în cazul în care vreunul din ofertanți își retrage oferta;

2.3.8. Concedentul este obligat să restituie ofertanților necâștigători garanția de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător pe baza unei solicitări din partea acestora.

## 2.4. Condiții generale ale concesiunii bunului:

2.4.1. Procedura prin care se va face concesiunea este licitație publică deschisă, cu ofertă la plic, închis și sigilat.

2.4.2. Legislația aplicată: Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, secțiunea a 3-a-Concesiunea bunurilor proprietate publică;

2.4.3. Are dreptul să se înscrie la licitație orice **persoană fizică sau juridică**, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

2.4.3.1. a plătit toate taxele de participare la licitație, inclusiv garanția de participare;

2.4.3.2. a depus oferta și cererea de participare la licitație (Formular F1), împreună cu toate documentele solicitate în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

2.4.3.3. are îndeplinite la zi toate obligațiile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

2.4.3.4. nu este în stare de insolvență, faliment, sau lichidare.

2.4.3.5. nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul, ori nu a plătit redevența stabilită, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

2.4.4. Orice persoană interesată, are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire;

2.4.5. Documentele de înscriere la licitație împreună cu taxele de participare vor fi depuse până în

data de ....., între orele 08:00 - 16:00 la registratura Primăriei comunei Fundeni.

2.4.6. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma anunțului publicitar au fost depuse eel puțin 2 (două) oferte valabile;

2.4.7. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, concendentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație;

2.4.8. În cazul în care în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o *ofenă* valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație;

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

2.4.10. Participarea la licitație echivalează cu acceptarea documentației de atribuire;

2.4.11. Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii

## 2.5 Documentele de înscriere la licitație:

2.5.1. Documentele de înscriere la licitație împreună cu taxele de participare vor fi depuse până în data de ....., între orele 08:00 - 16:00 la registratura Primăriei comunei Fundeni.

2.5.2. Documentația de atribuire și Caietul de sarcini se pot procura de la sediul Primăriei Fundeni, din data de ..... până la data ....., luni-vineri, orele 08:00 —16.00.

- Contravaloarea documentației de atribuire (caietul de sarcini) este de 100 lei - nereturnabilă taxa de participare 200 lei - nereturnabilă și garanția care reprezintă 3% din valoarea bunului concesionat, respective - bazin 1 = 25 145,64 lei  
- bazin 2 = 64 117,26 lei  
- bazin 3 = 38840,97 lei

Garanția de participare la licitație poate fi constituită sub forma unei - scrisori de garanție bancară eliberată de o bancă din România în favoarea unității concedente - OP - prin virarea sumei în contul Primăriei Fundeni, la Trezoreria Budesti, cod fiscal 3796942 confirmat prin extras de cont

- Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare al ofertei:

2.5.9. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Lipsa unui document duce la respingerea ofertei;

2.5.10. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concendent. Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 de zile, calculată de la data deschiderii ofertelor;

2.6.3. Ofertele se depun la registratura Primăriei, până la data limită precizată în anunțul de licitație;

2.6.4. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate;

2.6.5. Oferta depusă la o altă adresă a concendentului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă;

2.6.6. Ofertele se redactează în limba română;

2.6.7. Oferta se transmite în 2 (două) plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii ofertelor, în registrul primăriei, precizându-se data și ora;

2.6.8. Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta „Concesionare - **Bazin 1 Fundeni, CF 23575**

- **Bazin 2 Fundeni CF 23557**

**Bazin 3 Fundeni CF 23576**

2.6.9. Plicul exterior va trebui să conțină documentele solicitate prin caietul de sarcini;

2.6.9. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz;

2.6.10.Oferta înscrisă în plicul interior nu poate avea valoarea mai mică decât prețul minim de concesiune stabilit prin Hotărârea Consiliului Local a comunei Fundeni nr..... prin care s-a aprobat concesiunea bunului;

2.6.11.Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, care trebuie să fie semnată de către ofertant.

2.6.12.Fiecare participant are dreptul să depună o singură ofertă;

2.6.13.Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților bară a fi deschise;

2.6.14.Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate;

2.6.15.Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație;

2.6.16.Organizatorul licitației are dreptul, prin comisia de evaluare, să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației;

2.6.17. Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de concesiune a bunului licitat;

2.6.18. Revocarea ofertei de către ofertant în perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anunțului, atrage după sine pierderea garanției de participare;

2.6.19. Conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, în cadrul licitației, comisia de evaluare urmând a lua cunoștință de aceasta numai după această data.

## **2.6 Plicul exterior va conține:**

### **A. Documente pentru ofertanți persoane juridice:**

2.7.1. Ofertanții persoane juridice au obligația de a depune în original și/sau copie conformă cu originalul după caz, în plicul exterior, următoarele documente :

- o fișă cu informații generale privind ofertantul-(formular tipizat pus la dispoziție de către organizator)- formular F3;
- procură de reprezentare și copie a actului de identitate al reprezentantului societății/persoanei juridice fără scop patrimonial, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia;
- declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări-(formular tipizat pus la dispoziție de către organizator-formular F2);
- actul constitutiv al societății și statutul-copie conform cu originalul;
- certificat de înregistrare CUI — copie conform cu originalul;
- acte doveditoare privind garanția de participare la licitație — copie de pe chitanță sau ordinul de plată vizat de bancă; scrisori de garanție bancară eliberată de o bancă din România în favoarea unității concedente
- actele doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire -copie de pe chitanța sau ordin de plată vizat de bancă, reprezentând contravaloarea caietului de sarcini, în sumă de 100 lei);
- acte doveditoare privind taxa de participare la licitație — copie de pe chitanță sau ordinul de plată vizat de bancă, în sumă de 200 lei ;
- extras de cont-ofertanții trebuie să facă dovada că dețin în cont o sumă cel puțin egală cu suma ce reprezintă redevența pe un an.
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare/dizolvare/lichidare/insoțită de faliment, activitatea nu este suspendată și că nu a fost condamnat în ultimii 3 ani printr-o hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești( formular tipizat pus la dispoziție de către

- organizator- formular F4 ;
- certificat constatator, emis de către Direcția Generală a Finanțelor Publice, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul consolidat al statului;
- certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Direcția de Impozite și Taxe Locale comunei Fundeni, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local al orașului;
- ultimul bilanț contabil și contul de profit și pierderi depus și înregistrat;
- declarație pe proprie răspundere că nu a participat la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani unde a fost desemnată câștigătoare dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie ( formular tipizat pus la dispoziție de către organizator- formular F5 ;
- declarație privind respectarea obligațiilor în domniul protecției mediului-F6;
- declarație privind respectarea obligațiilor în perioada concesiunii bunului-F7;
- cazier fiscal
- - extras de cont-ofertanții trebuie să facă dovada că dețin în cont o sumă cel puțin egală cu suma ce reprezintă redeventa pe un an.-
- cazier fiscal
- 

#### **B. Documente pentru ofertanți persoane fizice :**

- copia cărții de identitate;
- + declarația de participare la licitația publică - Formularul 2 al documentației de atribuire, bară îngroșări, ștersături sau modificări;
- procură notarială în cazul în care nu este prezentă persoana care a depus solicitarea de participare la licitație ;
- actele doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire -copie de pe chitanța reprezentând contravaloarea caietului de sarcini, în sumă de 100 lei);
- acte doveditoare privind garanția de participare la licitație — ;
- acte doveditoare privind taxa de participare la licitație -200 lei copie de pe chitanță ;
- certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Direcția de Impozite și Taxe Locale comunei Fundeni, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local al orașului;
- certificat constatator, emis de către Direcția Generală a Finanțelor Publice, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul consolidat al statului;
- - extras de cont-ofertanții trebuie să facă dovada că dețin în cont o sumă cel puțin egală cu suma ce reprezintă redeventa pe un an.-
- cazier fiscal
- 

#### **2.8 Plicul interior:**

Pe plicul interior se înscriu numele/denumirea ofertantului, precum și domiciliul/sediul social al acestuia,

- plicul interior va conține oferta propriu-zisă (Formularul 8 al documentației de atribuire);
- plicul interior, închis, va fi introdus în plicul exterior.

**2.9 -Modul de adjudecare al ofertei-Conform art.318 alin 2 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, ponderea fiecăruia dintre criteriile precizate este de până la 40 %, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.**

**2.9.1 Criteriile de atribuire al contractului de concesiune sunt:**

- a) prețul cel mai mare /mp ;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului licitat.

**2.9.2. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește după cum urmează:**

- a) prețul cel mai mare/mp-40%;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților -20%
- c) protecția mediului înconjurător -10 %;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului licitat -30%.

**2.9.3. Prețul cel mai mare -40%**

- pentru acest factor se alocă 40 de puncte din totalul de 100 de puncte.

**Algoritm de calcul:punctajul se acordă astfel:**

- cel mai mare nivel al prețului de pornire (oferta financiară) —se punctează cu 40 de puncte din totalul de 100 de puncte;
- pentru celelalte valori oferite punctajul se calculează proportional, astfel:

**Preț ofertat/ preț cel mai mare ofertat x punctaj maxim alocat.**

**2.9.4 Capacitatea economico financiară 20puncte**

- a) pentru capacitatea economico-financiară a ofertanților- declarații pe proprie răspundere/document emis de unitati bancare/declarații bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate, - 20 puncte;
- b) Algoritm de calcul: punctajul se acordă astfel:
- c) Pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești se acordă punctajul maxim de 20 puncte.
- d) Nivelul disponibilităților bănești depus/ cel mai mare nivel al disponibilităților bănești depus x 20 puncte;

**2.9.5. Protecția mediului înconjurător- 10%**

**Punctajul se acordă astfel:**

- ofertanții vor prezenta o declarație pe proprie răspundere că vor fi luate toate măsurile privind protecția mediului înconjurător pe toată perioada exploatării bunului-10 puncte din totalul de 100 de puncte;
- pentru cei care nu prezintă declarația menționată-0 puncte

**2.9.6. Condiții specifice impuse de natura bunului licitat- 30%**

**Punctajul se acordă astfel:**

- documente prin care administratorul sau personalul contractual al aplicantului să



dovedeasca cunostinte specifice obiectului concesiunii(copii dupa actele de studii diplome,certIFICATE care sa dovedeasca pregatirea de specialitate in domeniu acvaculturii,pisciculturii)-30 puncte

## **2.10. Desfășurarea procedurii de licitație**

### **2.10.1.Procedura licitației publice**

2.10.2. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile;

2.10.3. Anunțul de licitație se transmite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor;

2.10.4. Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire;

2.10.5. Persoana interesată are dreptul de a opta pentru una din următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire:

a). asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;

b).punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic, drept pentru care concendentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia;

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

2.10.7. Concendentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități la orice clarificare solicitată într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări;

2.10.8. Concendentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective;

2.10.9. Fără a aduce atingere prevederilor alin.2.10.7. concendentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor;

2.10.10. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concendentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. 2.10.9. acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor;

2.10.11. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile,conform art. 314. alin.15;

2.10.12. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concendentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute în OUG.57/2019;

2.10.13. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea for în ordinea primirii în registrul Oferte, plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin dispoziția primarului, la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul publicitar;

2.10.14.Ședința de deschidere a plicurilor este publică;

2.10.15. La data și ora anunțată pentru desfășurarea licitației vor fi prezenți membrii comisiei de licitație obligatoriu sau supleanții acestora și reprezentanții ofertanților;

2.10.16. Comisia de evaluare va fi compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi

mai mic de S. Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

2.10.17. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Comisia analizează și selectează ofertele pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior, elimină ofertele care nu respectă condițiile prevăzute la alin.2.7.1 din prezenta documentație;

2.10.18. Președintele comisiei de evaluare:

- dă citire încunoștiințării și publicațiilor, condițiilor concesiunii, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare;

2.10.19. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la alin 2.7.1 iar în caz contrar procedura de licitație este anulată;

2.10.20. Secretarul comisiei de evaluare, după verificarea conținutului plicului exterior, va întocmi un proces-verbal privind rezultatul verificării care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către toți ofertanții;

2.10.21. După semnarea procesului-verbal de la alineatul precedent, se procedează la deschiderea plicurilor interioare. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în

continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta;

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

2.10.23. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducătorului autorității concedente;

2.10.24. În termen de cel mult 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concendentul informează în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător și ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii;

2.10.25. Raportul procedurii de licitație, prevăzut la alin. 2.10.24. se depune la dosarul licitației;

2.10.26. Concendentul are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare și este obligat a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire. Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă elementele prevăzute în art. 319 alin. (22) din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ;

2.10.27. Participanții nemulțumiți de rezultatul licitației pot depune contestație conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ

## **2.11. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac a ofertanților respinși**

2.11.1. La solicitarea ofertanților respinși (Uacută în termen de 3 zile calendaristice de la primirea comunicării de respingere a ofertei lor) concendentul va transmite o copie a procesului verbal de evaluare a ofertelor. În termen de 3 zile de la primirea acestor copii, ofertanții respinși pot face contestație cu privire la modul în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura concesiunii bunului.

2.11.2. Comisia de soluționare a contestațiilor este obligată să soluționeze aceste contestații în termen de 24 de ore de la primirea lor.

2.11.3. Contestațiile vor fi soluționate de o comisie de 5 membri numiți de autoritatea publică. Din

comisie nu pot face parte persoane care au fost membri ai comisiei de evaluare.

2.11.4. În situația în care contestația este fondată, concendentul va anula licitația prin dispoziție motivată și va organiza o nouă licitație.

2.11.5. În cazul unui răspuns negativ la contestația depusă de către ofertantul respins, aceasta va putea introduce în condițiile prevăzute de lege, acțiune la instanța judecătorească competentă.

## **2.12. Precizări privind anularea licitației**

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

2.12.2. Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

- a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ;
- b) concendentul se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ.

## **2.13. Anularea licitației poate fi acceptată și atunci când:**

- nici unul din documentele prezentate de către ofertanți nu corespund prevederilor din documentele licitației;
- se constată nereguli importante în derularea licitației care afectează principiul concurenței loiale;
- în cazul unor contestații întemeiate, admise;

2.13.1. Anularea se face prin hotărârea comună a reprezentanților comisiei de evaluare și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări;

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

2.13.3. Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

2.13.4. Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

## **2.14. Încheierea contractului**

2.14.1 Concendentul poate să încheie contractul de concesiune numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării;

2.14.2 Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității;

2.14.3. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la încheierea contractului de concesiune;

2.14.4. În cazul în care concendentul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, concendentul are dreptul să declare câștigătoare

oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă;

2.14.5. În cazul neîncheierii contractului de concesiune din vina exclusivă a concesionarului acestuia nu i se restituie garanția de participare.

2.14.6. Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică va cuprinde drepturile și obligațiile concesionarului și ale concendentului.

2.14.7. În contractul de concesiune de bunuri proprietate publică trebuie precizate în mod distinct categoriile de bunuri care vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, respectiv:

a) bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concendentului la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur, bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor ;

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

2.1.4.8. Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică va fi încheiat în limba română, în două exemplare câte unul pentru fiecare parte;

## **2.1.S.-Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune**

### **2.1.5.1. Concesionarul are următoarele drepturi: conform art.325 din OUG57/1019**

2.1.5.1.1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență , pe riscul și răspunderea sa bunul proprietate publică ce face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de concendent.

2.1.5.1.2. Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, potrivit naturii bunului și scopul stabilit de părți prin contractul de concesiune;

2.1.5.1.3. Responsabilitățile privind protecția mediului îi revin, în exclusivitate concesionarului, începând de la preluarea bunului și până la încetarea contractului de concesiune (refacerea cadrului natural după executarea lucrărilor de orice fel și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul înconjurător. Concesionarul are obligația de a obține , pe cheltuiala sa , toate acordurile și avizele impuse de legislația de mediu.

2.1.5.1.4. Subconcesionarea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege.

2.1.5.1.5. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract

2.1.5.1.6. Concesionarul este obligat de a asigura, pe perioada concesiunii, regularizarea și continuitatea activității în scopul căreia a fost concesionat bunul.

2.1.5.1.7. Concesionarul este obligat să efectueze lucrările de reparații ce cad, conform legii, în sarcina sa;

2.1.5.1.8. Concesionarul este obligat să nu schimbe destinația imobilului;

2.1.5.1.9. Concesionarul este obligat să îl înștiințeze pe proprietar despre orice atingere adusă dreptului său de proprietate;

2.1.5.1.10. 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, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concendent stabilită de acesta și datorată pentru primula de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concendentului de către concesionar în baza contractului de concesiune;

2.1.5.1.11. Concesionarul are obligația să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune;

2.1.5.1.12. La încetarea contractului de concesiune , concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină;

2.1.5.1.13. În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât prin atingerea termenului, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatarei bunului în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către un alt

concedent;

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

### 2.1.5.2. Drepturile și obligațiile concendentului:

2.1.5.2.1 Concendentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar;

2.1.5.2.2. Verificarea prevăzută la punctul 2.1.5.2.1. se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune;

2.1.5.2.3. Concendentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune;

2.1.5.2.4. Concendentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia;

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

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

2.1.5.3.2.7. Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concendent, bară a putea solicita încetarea contractului de concesiune;

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

2.1.5.2.9. În caz de dezacord între concendent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă.

2.1.5.2.10. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

### 2.1.6. Raspunderea părților

2.1.6.1 În cazul nerespectării de către una din părți a prevederilor contractului de concesiune partea în culpă datorează celeilalte părți despăgubiri corespunzătoare prevederilor acestuia sau corespunzător legislației specifice în domeniu.

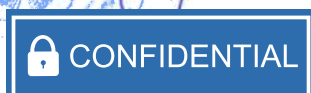
2.1.6.2. Situațiile de forță majoră exonerează de răspundere partea care le invocă și dovedește în condițiile legii apariția cazurilor de forță majoră, trebuie comunicată în termen de 5 zile de la apariție, comunicarea urmând a fi însoțită de documentele care atestă cazul de forță majoră; în lipsa acestor documente constatatoare, partea care a invocat cazul de forță majoră nu va fi exonerată de răspundere. În cazurile de forță majoră invocate și dovedite ca atare, părțile vor conveni la declararea obligațiilor pe perioada afectată de forță majoră.

### 2.1.7. Dispoziții finale

2.1.7.1. Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contract și în conformitate cu caietul de sarcini.

2.1.7.2. Concesionarul are obligația să prezinte la serviciul de taxe și impozite din cadrul Primăriei comunei Fundeni o copie a contractului de concesiune în termen de 15 zile calendaristice de la data semnării acestuia în vederea stabilirii impozitului.

Intocmit  
Responsabil urbanism



SECRETAR GENERAL AL COMUNEI  
BURLACU MIHAILA LUNETA



FORMULAR 1

CERERE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Către,

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Subsemnatul(a) \_\_\_\_\_, în calitate de reprezentant al societății \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ -cu sediul/domiciliul

în localitatea \_\_\_\_\_  
Str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ cod unic de înregistrare  
la Registrul

Comerțului nr \_\_\_\_\_ CNP \_\_\_\_\_, prin prezenta solicit înscrierea pentru  
participarea la licitația publică organizată în data de \_\_\_\_\_  
ora \_\_\_\_\_, pentru concesiunea bunului teren, situat în comuna Fundeni, județul Calarasi  
identificat în cartea funciară nr....., având suprafața .....

Data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

(numele și prenumele)

În calitate de reprezentant legal autorizat să semnez oferta pentru și  
în numele

\_\_\_\_\_  
(denumirea/numele ofertantului)

\_\_\_\_\_  
(semnătura/ștampila)

**FORMULAR 2  
DECLARAȚIE DE PARTICIPARE**

**Către,**

\_\_\_\_\_

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Examinând documentația de atribuire și condițiile de participare la licitație, subsemnatul/subsemnata

\_\_\_\_\_ reprezentant/reprezentanți țegali al/ai \_\_\_\_\_ în conformitate cu cerințele cuprinse în documentația de atribuire, ne manifestăm intenția de a participa la licitația publică din data de \_\_\_\_\_ pentru concesiunea bunului imobil-teren situat în comuna Fundeni, județul Calarasi identificat în cartea funciară nr....., având suprafața .....

Menționăm că am luat cunoștință de prevederile documentației de atribuire cu privire la condițiile de participare la licitație, de respingere a ofertei, de pierdere a garanției și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite;

1. Ne angajăm ca în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să respectăm condițiile din documentația de atribuire și să ne prezentăm în termenul stabilit pentru achitarea prețului și încheierea contractului de concesiune. Ne asumăm și pierderea dreptului de a mai solicita restituirea garanției de participare la licitație.

2. De asemenea menționăm următoarele:

- oferta prezentată a fost concepută și formulată în mod independent față de oricare concurent, fără a exista consultări, comunicări, înțelegeri sau aranjamente cu aceștia;
- detaliile prezentate în ofertă nu au fost comunicate, direct sau indirect, nici unui concurent înainte de momentul oficial al deschiderii publice, anunțată de concurent.

3. Sub rezerva sancțiunilor prevăzute de legislația în vigoare, declar/declarăm că cele consemnate în prezenta declarație sunt adevărate și întrutotul conforme cu realitatea.

Data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

\_\_\_\_\_

(numele și prenumele)

În calitate de reprezentant legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele

\_\_\_\_\_

(denumirea/numele ofertantului)

\_\_\_\_\_

(semnătura/ștampila)

**FORMULAR3 .**

Denumirea persoanei juridice/Numele persoanei fizice  
\_\_\_\_\_

Sediul/adresa \_\_\_\_\_

**INFORMAȚII  
generale privind ofertantul**

1.Denumirea/Nume/prenume.....

2.Sediul central/Adresa.....

3.Telefon: -----/fax.....,email:.....

4.Reprezentant legal/reprezentanți legali.....

5.Cod de identificare fiscală/Cod unic de înregistrare:.....

6.Certificat de înmatriculare/înregistrare.....  
(numărul,data și locul de înregistrare)

7.Nr.cont.....

8.Obiectul principal de activitate:.....  
(in conformitate cu prevederile din statutul propriu)

Data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(numele și prenumele)

In calitate de reprezentant legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele

\_\_\_\_\_  
(denumirea/numele ofertantului)

\_\_\_\_\_  
(semnătura/ștampila)



**FOMULAR NR.4**

Denumirea persoanei juridice/Numele persoanei fizice

\_\_\_\_\_

Sediul/adresa \_\_\_\_\_

**DECLARAȚIE**

**privind faptul că societatea nu se află în reorganizare/dizolvare/lichidare/insolvență/faliment, activitatea nu este suspendată și administratorul/reprezentantul legal/ nu a fost condamnat în baza unei instanțe judecătorești**

Subsemnatul (a) \_\_\_\_\_

(se insereaza numele persoanei juridice), în calitate de participant la procedura de licitație publică pentru concesionarea imobilului situat în comuna Fundeni, județul Calarasi identificat în cartea funciară nr....., având suprafața .....

din data de....., ora....., organizată de Primaria comunei Fundeni, județul Calarasi

**Declar pe propria răspundere că:**

- nu sunt în stare de dizolvare/lichidare/insolvență/faliment, activitățile nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;
- nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prezentate);
- mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidate, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;
- nu am fost condamnat, în ultimii 3 ani, prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională.

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 dispunem.

Înțeleg că în cazul în care aceasta declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(numele și prenumele)

În calitate de reprezentant legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele

\_\_\_\_\_

(denumirea/numele ofertantului)

\_\_\_\_\_

(semnătura/ștampila)

**FORMULAR NR.5**

Denumirea persoanei juridice/Numele persoanei fizice  
\_\_\_\_\_

Sediul/adresa \_\_\_\_\_

**DECLARAȚIE**

**privind participarea la o licitație publică anterioară a bunurilor statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani unde a fost desemnat/ă câștigător/câștigătoare dar nu a încheiat contractul din culpă proprie**

Subsemnatul (a) \_\_\_\_\_

(se înserează numele persoanei juridice și sediul), în calitate de participant la procedura de licitație publică pentru concesionarea imobilului situat în comuna Fundeni, județul Calarasi identificat în cartea funciară nr....., având suprafața ..... organizată de Primaria comunei Fundeni, în data de....., ora. „

**Declar pe propria raspundere că:**

-nu am participat la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani unde să fi fost desemnat (ă) câștigător (e) și nu am încheiat contractul din culpă proprie.

-nu am avut litigii cu autoritatea contractantă având ca obiect nerespectarea obligațiilor asumate prin contract, litigiul soluționându-se de către instanța de judecată prin sentință civilă definitivă în ultimii 3 ani.

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 dispunem.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(numele și prenumele)

În calitate de reprezentant legal autorizat să semnez oferta pentru și  
în numele

\_\_\_\_\_  
(denumirea/numele ofertantului)

(semnătura/ștampila)

Denumirea persoanei juridice/Numele persoanei fizice **FORMULAR 6**

Sediul/adresa \_\_\_\_\_

**DECLARAȚIE,  
privind respectarea obligațiilor în domeniul protecției mediului**

Subsemnatul/a.....reprezentant/împutemicit al  
S.C....., cu sediul( adresa ofertantului).....  
.....  
..declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate  
faptei de fals și uz de fals în declarații în acte publice, că vom respecta legislația și  
normele în vigoare privind protecția mediului, precum și planul prezentat atât în  
perioada lucrărilor de investiții ce se vor realiza, cât și în perioada de exploatare a  
obiectivului realizat.

Data \_\_\_/\_\_\_/

\_\_\_\_\_  
(numele și prenumele)  
In calitate de reprezentant legal autorizat să semnez oferta pentru și  
în numele

\_\_\_\_\_  
(denumirea/numele ofertantului)

**FORMULAR 7.**

Denumirea persoanei juridice/Numele persoanei fizice  
\_\_\_\_\_

Sediul/adresa \_\_\_\_\_

**DECLARAȚIE,  
privind respectarea obligațiilor în perioada concesiunii bunului**

Subsemnatul/a.....reprezentant/împutemicit al  
S.C....., cu sediul( adresa ofertantului).....  
.....declor pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate  
faptei de fals și uz de fals în declarații în acte publice, Gă vom asigura pe toată perioada  
concesiunii regularizarea și continuitatea activității în scopul căruia a fost concesiionat  
bunul și toate lucrările ce se impun a fi realizate conform legii cad în sarcina noastră.

Data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(numele și prenumele)  
In calitate de reprezentant legal autorizat să semnez oferta pentru și  
în numele

\_\_\_\_\_  
(denumirea/numele ofertantului)

**FORMULAR NR. 8**

Denumirea persoanei juridice/Numele persoanei fizice

Sediul/adresa

**FORMULAR DE OFERTA**

Către .....  
(denumirea autorității contractante și adresa completa)

Subsemnatul \_\_\_\_\_, reprezentant al ofertantului \_\_\_\_\_, în conformitate cu prevederile și cerințele documentației de atribuire a contractului de concesiune a situat în comuna Fundeni, județul Calarasi identificat în cartea funciară nr....., având suprafața .....mp și categoria pentru concesiunea bunului oferim suma de .....lei,

Înțelegem și acceptăm toate cerințele referitoare la forma, conținutul, instrucțiunile și condițiile de concesiune incluse în anunțul privind organizarea procedurii licitației și documentația de atribuire a contractului de concesiune.

Oferta noastră este valabilă pe toată perioada derulării procedurii de licitație, până la data încheierii contractului de concesiune cu ofertantul declarat câștigător

Data \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(numele și prenumele)  
In calitate de reprezentant legal autorizat să semnez oferta pentru și  
în numele

\_\_\_\_\_  
(denumirea/numele ofertantului)

## CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. .... din .....

### 1.Părțile contractante

**Art. 1.Primăria comunei Fundeni** , cu sediul în strada Trandafirilor , nr.25, tel.0242 516 306, fax. reprezentat legal prin domnul **Cartusanu Gheorghita** , în calitate de concedent, pe de o parte, și

dl/dna ..... cu domiciliul in orasul ....., strada .....  
...nr.....persoană fizică, identificat prin C.I. seria.....nr.....CNP... .., pe de altă parte,

În temeiul prevederilor art.129, alin (2) lit b și c, art.129 alin (4), lit e și f, art.129 alin (6) lit a și b din OUG nr.57/2019 privind codul administrativ cu modificările și completările ulterioare și a HCL nr..... din..... privind scoaterea la licitație publică deschisă în vederea concesionării terenului amplasat în extravilan , categoria de folosință-apă stătătoare în suprafață totală de..... aparținând domeniului public al comunei Fundeni, judetul Calarasi

Părțile contractante au convenit încheierea prezentului contract de concesiune.

### II. Obiectul contractului de concesiune

**Art. 2. (1)** Obiectul contractului de concesiune este cedarea de către concedent și preluarea în scopul exploatarei de către concesionar a terenului în suprafață de ..... mp, situat ..... comuna Fundeni, judetul Calarasi

**(2)** Din punct de vedere al amplasamentului, terenul concesionat , cu nr.cadastral ....., se învecinează cu:

N-  
E-  
S-  
V-

**(3)** În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur-care revin de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini concedentului, la expirarea contractului de concesiune, respectiv terenul în suprafață de 259150 mp;

b) bunurile proprii- bunuri care au aparținut concesionarului și au fost concesionate de către acesta pe durata concesiunii;

c) bunurile proprii de investiții-pot fi cedate concedentului prin acordul părților după o justă și prealabilă despăgubire.

**(4)** Concesionarea se face în condițiile stabilite prin caietul de sarcini, anexat la prezentul contract care face parte integrantă din acesta.

**(5)** Predarea-primirea terenului ce face obiectul concesiunii se va efectua în termen de 5 zile de la încheierea contractului și va fi consemnată într-un proces-verbal încheiat între părți, prin grija serviciului arhitect șef.

### III. Termenul

**Art. 3.** (1) Durata concesiunii este de 25 de ani, începând cu data semnării contractului de concesiune.

### IV. Redevența

#### Art. 4.1

Redevența concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile legii. Valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participantii este de..... Redevența se poate modifica conform HCL sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicii de inflație). Redevența este de .....lei/mp, adică .....lei pentru întreaga suprafață și va fi plătită semestrial, până pe data de 15 a ultimei luni din fiecare semestru. Plata redevenței se va face semestrial în decurs de 25 de ani. Redevența va fi indexată anual cu rata inflației. Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia la data licitației publice.

#### Art. 4.2.

**Garanția** - 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, suma de..... lei, reprezentând 100% din redevența datorată în primul an de exploatare;

### V. Plata redevenței

**Art.5.** (1) Plata redevenței se face de către concesionar semestrial, în contul nr. R018TREZ 69221A300530XXXX deschis la Trezoreria municipiului Adjud, sau la casieria unității ;

(2) Neplata redevenței îl obligă pe concesionar la plata de majorări de întârziere calculate potrivit Codului de procedură fiscală în vigoare.

(3) Concesionarul rămâne obligat la plata redevenței datorată până la retragerea concesiunii și a majorărilor de întârziere calculate .

(4) Pentru terenul concesionat se stabilește taxa pe teren, care se datorează de concesionar, în condiții similare impozitului pe teren.

### VI. Drepturile și obligațiile părților:

#### Drepturile concesionarului:

**Art. 6.**(1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile ce fac obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite prin caietul de sarcini.

#### Drepturile concedentului:

**Art.7.**(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în prezența reprezentantului acestuia, cu excepția cazurilor când concesionarul își dă acordul, în scris, cu privire la verificarea în absența sa sau când aceasta are rolul de a constata situații de fapt reclamate, în scris, de concesionar.

(3) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementată a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local, notificând acest fapt concesionarului.

## **VII. Obligațiile părților**

### **Obligațiile concesionarului:**

**Art. 8.** (1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și de permanentă, a bunului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent prin caietul de sarcini.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct terenul care face obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona, sau ceda, sub orice altă formă juridică, folosinta bunului care face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența la termenele prevăzute în prezentul contract.

(5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de protecția mediului.

(6) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen sau din alte cauze prevăzute în prezentul contract, concesionarul este obligat să restituie concedentului, pe bază de proces-verbal de predare-primire, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(7) La data încheierii contractului de concesiune, garanția de participare la licitație reprezintă parte din valoarea redevenței corespunzătoare unui an de activitate, constituindu-se drept garanție din care vor fi prelevate penalități și sume datorate concedentului de către concesionar în baza contractului de concesiune.

(8) Concesionarul, este obligat să folosească bunul concesionat, conform destinației stabilite prin contract și să obțină toate avizele necesare prevăzute de lege și de actele normative în vigoare (dacă este cazul).

În caz de încălcare a obligației prevăzute la alin. (8) concesionarea își pierde valabilitatea.

(9) În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea de exploatare a terenului, va notifica acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatarei terenului.

(10) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului, în noile condiții stabilite în mod unilateral de concedent, potrivit art. 7 alin. (3) din prezentul contract de concesiune, bară a putea solicita încetarea acestuia.

(11) Concesionarul este obligat să nu deterioreze sau distrugă construcțiile sau amenajările aflate pe terenul concesionar

(12) Concesionarul are obligația să demareze investițiile pentru care s-a concesionat terenul, în termen de 12 luni de la obținerea Autorizației de construire,

### **Obligațiile concedentului**

**Art. 9.**(1) Concedentul este obligat să nu tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract.

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

## **VIII. Încetarea contractului de concesiune**

**Art. 10** (1) Prezentul contract de concesiune încetează prin :

1. Înțelegerea părților, pentru motive întemeiate verificate și acceptate de concedent, sub condiția achitării de către concesionar, a redevenței și a altor obligații izvorâte din contract.



2. In cazul în care interesul national sau local o impune, en plata unei despăgubiri juste și prealabile in sarcina concedentului, întocmindu-se o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării. In această situație nu se percep daune;

3. Rezilierea contractului intervine :

- a) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri (plata redevenței datorată pe perioada de timp rămasă până la finalizarea contractului) în sarcina concesionarului;
- b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală de către concesionar, cu plata de despăgubiri in sarcina concedentului;
- c) în cazul în care concesionarul nu exploatează terenul in scopul pentru care a fost concesionat.
- d) în cazul in care legea sau interesul public o impun, după o prealabilă notificare a concesionarului.
- e) nerespectarea termenului de cel mult un an de la data semnarii contractului de concesionare a terenului de a obtine autorizatia de construire si de a începe lucrarea.

La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

- a) bunurile de retur, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, se vor întoarce in posesia concedentului, gratuit și libere de orice sarcini;
- b) bunurile de preluare, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini vor fi dobândite de concedent de la concesionar contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părți și însușită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent;
- c) bunurile proprii, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, vor rămâne in proprietatea și posesia concesionarului.

#### **IX. Clauze contractuale referitoare la obligatiile de mediu între concedent si concesionar**

**Art. 11.** Concesionarul trebuie să exploateze terenul in conformitate cu normele de mediu impuse de legislația in vigoare, acesta fiind singurul responsabil pentru orice daună produsă terților sau pentru nerespectarea normelor in această materie .Nu se vor desfășura activități în zonă susceptibile a polua aerul, apa și solul.

#### **X. Răspunderea contractuală**

**Art. 12. (1)** Nerespectarea de catre părțile contractante a obligațiilor cuprinse in prezentul contract de concesiune atrage raspunderea contractuală a părții în culpă.

(2) Pentru nerespectarea obligației impusă de art.5 alin.1 din prezentul contract, concesionarul va plăti majorări de întârziere, in conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

#### **XI. Forța majoră**

**Art. 13. (1)** Prin forță majoră, in sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înțelege împrejurarea care a intervenit și a condus la producerea prejudiciului și care nu implică vina vinovăția paznicului juridic (concesionarul), dar care nu întrunește caracteristicile forței majore.

(3) Forța majoră exonerează de răspundere părțile, in cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maximum 5 (cinci) zile de la apariție, iar dovada

forței majore, împreună cu avertizarea asupra efectelor și întinderii posibile a acesteia, precum și încetarea cauzei de forță majoră, se va comunica în maximum 15 (cincisprezece) zile de la apariție, respectiv încetare. Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 6 (șase) luni, fiecare parte poate renunța la contractul de concesiune, bară plata vreunei despăgubiri, dar cu obligația de a se executa obligațiile contractuale până la aceea dată.

## XII. Litigii

ArL 14.(1) Litigiile de orice fel ce decurg din încheierea, interpretarea și executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

## XIII. Alte clauze

ArL 15. În situația în care legislația în materie se modifică, eventualele clauze din prezentul contract incompatibile cu noile reglementări se modifică prin încheierea unui act adițional.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 2 exemplare, unul pentru concesionar și unul pentru concedent.

PRESEDINTE DE SEDINTĂ

IVAN LENUTA  
ROMANIA



SECRETAR GENERAL AL COMUNEI

BURLACU MICA LENUITA

