

H O T Ă R Ă R E A Nr.58 /27.08.2021

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafața de 16.000 mp, aparținând domeniului privat al comunei Găgești, județul Vaslui

Având în vedere :

- referatul de aprobare al primarului comunei Găgești în calitate de initiator;
- raportul compartimentului de specialitate din cadrul Primăriei comunei Găgești;
- raportul de avizare al comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local Găgești ;
- avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale nr.2409PS/22.07.2021 ;

În conformitate cu prevederile :

- Hotărârea Consiliului Local nr. 86 /28.11.2017 privind însușirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniului privat al comunei Găgești, județul Vaslui ;
- art.108, art.362 alin.(1) și (3) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ , cu modificările și completările ulterioare;
- art. 302, art. 303, art. 305-331 ale OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările;
- în temeiul art. art.129 alin.(2) lit.,,c”,alin.(6) lit.,,b”, art.139 alin.(3)lit.,,g” , art. 196 alin.(1) lit.,,a” din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ , cu modificările și completările ulterioare

Consiliul local al comunei Găgești, județul Vaslui, întrunit în ședința ordinară

HOTARASTE:

Art. 1. –Se aproba concesiunea prin licitație publică a terenului în suprafața de 16.000 mp, situat în extratravilanul localității Tupilati, comuna Găgești, județul Vaslui, înscris în CF nr. 72702 a comunei Găgești, nr. cadastral 72702, proprietate privată a comunei, identificat în Planul de amplasament și delimitare a imobilului prevăzut în anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2-Se aprobă studiul de oportunitate privind concesiunea prin licitație publică a terenului în suprafața de 16.000 mp, prevăzut în anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

Art. 3.-Se aprobă Documentația de atribuire a contractului de concesiune, incluzând Caietul de sarcini pentru concesiunea terenului în suprafața de de 16.000 mp, prevăzută în anexa nr. 3 la prezenta hotărâre.

Art.4- Se însușește Raportul de evaluare nr. 3236/2021, întocmit de expert evaluator autorizat, atestat ANEVAR , ing. Butuc Lucian, pentru terenul în suprafața de 16.000 mp, care stabilește valoarea minimă a redevenței de 2.172 lei /an, reprezentând prețul de pornire a licitației, ce se constituie în Anexa nr.4 la prezenta hotărâre.

Art.5. - Destinația terenului ce face obiectul concesiunii , după concesiune, este „ Amenajare camping turistic”.

Art.6. -Durata concesiunii este de 49 ani, începând de la data semnării contractului.

Art. 7- Redevența concesiunii, stabilită în urma licitației organizată în condițiile OUG 57/2019 – Codul administrativ, se va indexa anual în raport cu rata inflației, conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu și va constitui venit la bugetul local.

Art. 8.-Comisia de evaluare a ofertelor se va constitui prin dispoziția Primarului comunei Gagești, județul Vaslui.

Art.9- Se împuternicește Primarul comunei Gagești să semneze, în numele și pentru Comuna Gagești, contractul de concesiune cu câștigătorul licitației, inclusiv actele adiționale ale acestuia în condițiile legale când se impune această situație în derularea contractului.

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

Art.11 –Impotriva prezentei hotărâri persoanele interesate se pot adresa instanței de contencios administrativ în condițiile Legii nr.554/2004 .

Art.12- Anexele 1, 2, 3 și 4 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.13- Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de primarul comunei Gagești prin aparatul de specialitate .

Art.14 - Prezenta hotărâre se va comunica, în termen legal, prin grija secretarului general al comunei, Instituției Prefectului- jud. Vaslui, Primarului comunei Gagești, Compartimentului Impozite și taxe locale, Compartimentului Financiar -contabil și se aduce la cunoștința publică prin afișare la sediul primăriei și pe site-ul oficial al primăriei <http://www.primaria-gagesti-vaslui.ro>.

GĂGEȘTI, 27 august 2021

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER,
Marian BUTA

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretarul general al comunei Gagești,
Gabriela TĂBĂCARU

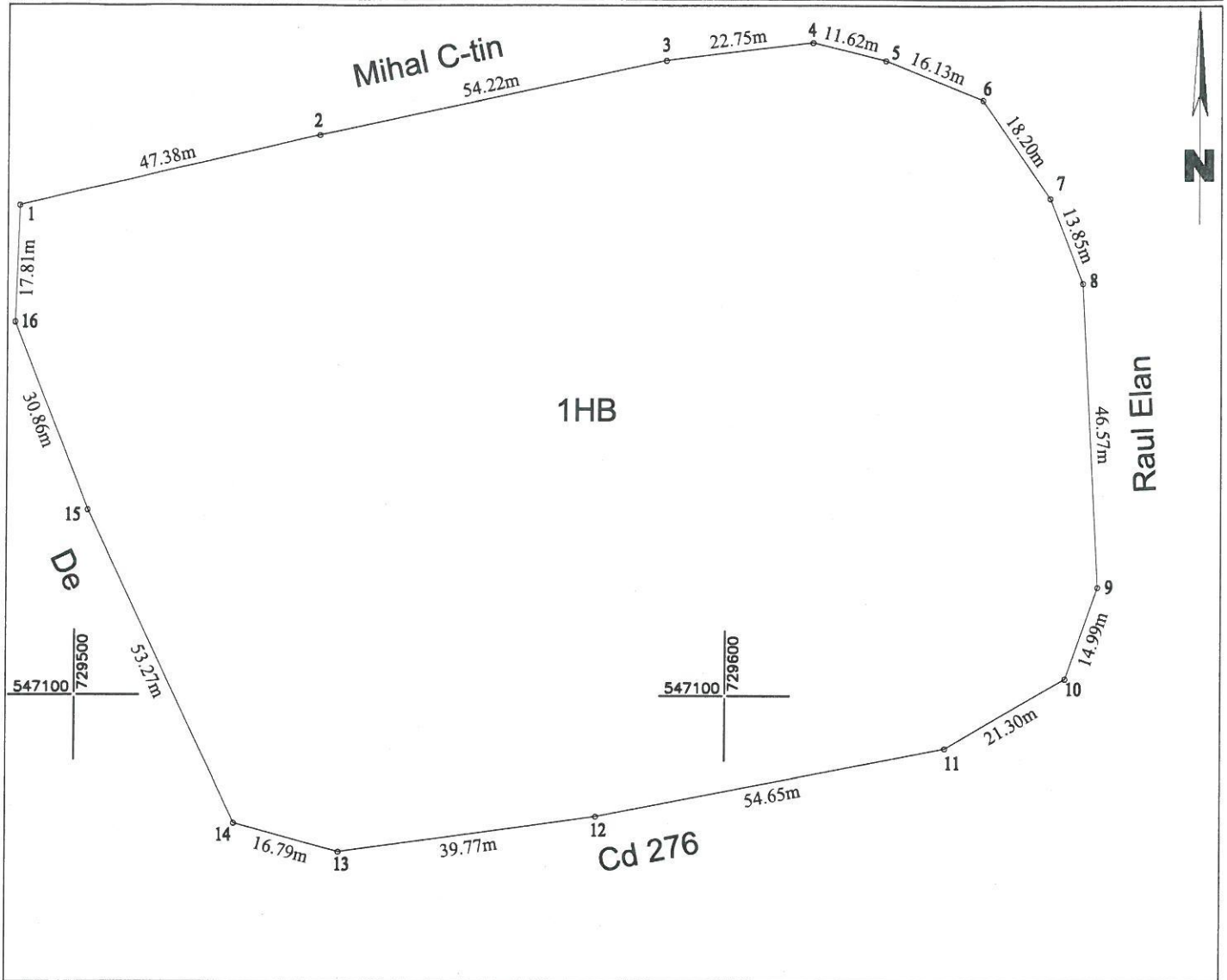
Adoptată astăzi, 27 august 2021

Cu un nr. de 8 voturi „pentru” din 11 consilieri în funcție.

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1: 1000

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	16000	Extravilan UAT Gagesti, judet VASLUI
Nr. carte funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Gagesti



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	HB	16000	laz
TOTAL		16000	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 16000 mp
Suprafata din act = 16000 mp

<p style="text-align: center;">Executant SC PAMINTOP SRL (nume, prenu)</p> <p>Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren</p> <p style="text-align: center;">Semnatura si stampila</p> <p style="text-align: center;">Data: 31.05.2021</p>	<p style="text-align: center;">Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date si atribuirea numarului cadastral.</p> <p style="text-align: center;">Semnatura si parafa</p> <p style="text-align: center;">Data _____</p> <p style="text-align: center;">Stampila BCPI Vaslui</p>
---	--

*In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in locul numelui vecinului se va trece numarul cadastra, iar in lipsa numarului cadastral numarul topografic sau numarul administrativ. Suprafetele se rotunjesc la metru patrat.

ROMÂNIA
JUDEȚUL VASLUI
PRIMĂRIA COMUNEI GĂGEȘTI
Tel. 0235 - 429788 Fax. 0235 - 429788
e-mail: primariagagesti@yahoo.com
web: www.primaria-gagesti-vaslui.ro

Anexa Nr. 2 la H.C.L.nr. 58/27.08.2021 privind aprobarea concesiunii prin licitație publică cu depunere de oferte în plic închis, a unui teren în suprafața de 16.000 mp aparținând domeniului privat al comunei Găgești, județul Vaslui

STUDIU DE OPORTUNITATE

1. OBIECTUL CONCESIUNII

Terenul propus spre concesiune, prin licitație publică cu depunere de oferte în plic închis, este :

Lotul nr. 1: - terenul propus spre concesiune prin licitație publică, este în suprafața de **16.000 mp.**, având număr cadastral **772702**, fiind situat pe teritoriul administrativ-teritorial al comunei Găgești, județul Vaslui cu apartenența la domeniul privat al Comunei Găgești, categoria de folosință “iaz”.

Imobilul se află în proprietatea privată a comunei, nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii, fiind liber de sarcini.

Prin concesiunea acestui teren se dorește dezvoltarea activităților economice neagricole și dezvoltarea societăților cu specific neagricol, prin înființarea de noi locuri de muncă pe raza comunei Găgești și satisfacerea necesităților recreative și de agrement pentru comunitatea noastră și vizitatori.

1.1 Descrierea și identificarea imobilului:

Lot 1: suprafață: 16.000 mp, categorie de folosință “iaz” situat în punctul “lot 1, NC 772702 extravilan sat Tupilati, județul Vaslui; acces la DJ 244B;- conform raportului de evaluare nr.622/12.07.2021p.4, întocmit de expert evaluator Butuc Lucian

Delimitare: la Nord: Mihal Constantin;
la Sud: T.Cd 276;
la Est Râul Elan;
la Vest: DE;

caracteristici teren:

- utilități: terenul nu beneficiază de utilități;
- categoria terenului: teren pasune extravilan- conform raportului de evaluare pg. 8;

2. MOTIVAȚIA CONCESIUNII: motive legislative, economice, sociale, de mediu;

2.1 Cadrul legislativ:

- Prevederile art. 284-364, Partea a V-a “Reguli privind aprobarea concesiunii, prin licitație publică, a terenului în suprafață de 16000 mp., N.C. **772702**, aparținând domeniului privat al Comunei Găgești, județul Vaslui, din O.U.G. Nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Prevederile art. 866, art. 871 - 873 din Legea Nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările ulterioare,
- Prevederile Legii Nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare:

2.2 Motivația economică:

Având în vedere că pe raza UAT Găgești nu se desfășoară activități economice de tip, turistic și acvaticol care să permită desfășurarea de activități recreative, considerăm oportună înființarea în perimetrul comunei a unui punct de lucru cu domeniu de activitate turism, pe un teren aparținând UAT Găgești.

Redevența obținută prin concesiune se constituie venit la bugetul local și este stabilită având în vedere următoarele criterii:

- a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.
- d) raportul de evaluare a proprietății imobiliare, înregistrat cu Nr. 0622 din 12.07.2021, întocmit de către SC Village Med S.R.L., evaluator autorizat Butuc Lucian cu legitimația nr.18132.

Plata impozitului pe teren se constituie venit la bugetul local.

Concesiunea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului.

Administrarea eficientă a patrimoniului comunei Găgești, pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, crearea unor locuri de muncă administrare judicioasă a domeniului privat în scopul dezvoltării sociale și economice a comunei.

2.3 Motivația privind mediul:

Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

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

luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației; gestionarea responsabilă și utilizarea durabilă a resurselor;

gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

3. DURATA CONCESIUNII:

Durata concesiunii **este de 49 de ani** începând de la data semnării contractului de concesiune.

Durata concesiunii poate fi prelungită, prin simplul acord de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani, prin încheierea unui act adițional, însoțit de către ambele părți. Intenția de a prelungi contractul inițial prin cat adițional, trebuie notificată în scris de către concesionar, concedentului și însoțită de aceștia cu minim 30 de zile înainte de expirarea duratei inițiale a contractului de concesiune.

4. ELEMENTE DE PREȚ

Prețul de pornire la licitați: redevența minimă pentru **lotul 1** este de **2.172 lei /an**, preț stabilit pe baza raportului de evaluare întocmit de către SC Village Med S.R.L., evaluator autorizat Butuc Lucian.

Contractul de concesiune va fi încheiat la valoarea adjudecată la licitație per/an.

Plata redevenței se face în numerar sau prin ordin de plată, în două transe, respectiv până pe data de 31 a lunii martie a fiecărui an, respectiv data de 30 a lunii septembrie a fiecărui an și se datorează din momentul încheierii contract de concesiune.

Pentru anii următorii, începând cu al doilea an plata redevenței se va indexa anual în raport cu rata inflației, conform hotărârilor consiliului local sau legislației în domeniu. Neplata redevenței în termenul prevăzut dă dreptul concedentului să pretindă penalități în cuantum de 0,1 % din valoarea acesteia pe zi de întârziere.

Concesionarul este obligat să plătească redevența în cuantumul și la termenele stabilite în contract.

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

Concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii și înscriere în documentele de publicitate imobiliară.

5. PROCEDURA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Concedentul va atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate privată prin aplicarea **procedurii licitației publice cu depunere de oferte în plic**

inchis, organizată cu respectarea prevederilor legale.

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

6. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

După aprobarea de către concedent a **Studiului de Oportunitate**, se face anunțul publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, prin afișare la sediul Consiliului Local Găgești și pe site-ul instituției, cu cel puțin 20 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

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

Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată de persoana interesată, care a obținut documentația de atribuire, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute de lege. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

Întocmit,
Compartiment Achiziții Publice
Consilier Cătălin Codiță

Anexa Nr. 3 la H.C.L.nr. 58/27.08.2021 privind aprobarea concesiunii prin licitație publică cu depunere de oferte în plic închis, a unui teren în suprafața de 16.000 mp aparținând domeniului privat al comunei Găgești, județul Vaslui

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

Concesionare prin licitație publică cu depunere de oferte în plic închis, a unui lot (lotul 1 – 16.000 mp.) aparținând domeniului privat al comunei Găgești, județul Vaslui.

Art. 1) Informații generale privind concedentul: Comuna Găgești

Organizatorul licitației: Comuna Găgești, cu sediul în sat Găgești, comuna Găgești, județul Vaslui, CUI 3552050;

Tel./fax.:0235.429788

e-mail: primariagagesti@yahoo.com; web: www.primaria-gagesti-vaslui.ro

**Art. 2) Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune:
PROCEDURA DE ACORDARE A CONCESIUNII:**

Concedentul va atribui contractul de concesiune prin aplicarea procedurii licitației publice cu depunere de oferte în plic închis, iar criteriul de atribuire a contractului este: **cel mai mare nivel al redevenței.**

Condiții generale de participare:

Calitatea de concesionar o poate avea orice persoană fizică sau persoană juridică, română ori străină, care îndeplinește condițiile legale de participare.

Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

(a) Concedentul va exclude din procedura de atribuire orice ofertant despre care are cunoștință și/sau poate demonstra prin orice mijloace adecvate (cum ar fi certificat fiscal sau cazier fiscal sau alt document echivalent) că și-a încălcat obligațiile privind plata impozitelor, taxelor sau a contribuțiilor la bugetul general consolidat.

b) Concedentul va exclude din procedura de atribuire a contractului de concesiune orice ofertant cu privire la care a stabilit, în urma analizei informațiilor și documentelor prezentate de acesta sau a luat la cunoștință, în orice alt mod, că împotriva acestuia a fost pronunțată o hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor ce-i reveneau dintr-un contract de concesiune, achiziție publică sau oricare alt contract încheiat cu o autoritate/instituție publică și care a avut ca obiect darea în folosință și/sau exploatarea și/sau punerea în valoare în orice alt mod a bunurilor proprietate publică sau privată. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, de la data pronunțării hotărârii judecătorești definitive de neîndeplinire culpabilă a obligațiilor.

Taxe și garanții : Toate persoanele care doresc să participe la licitația publică plătesc o taxă de înscriere de 163 lei.

Taxa pentru achiziționarea caietului de sarcini este de 109 lei.

Garanția de participare la licitație este în procent de 10% din valoarea de pornire a licitației, respectiv 217 lei.

Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată care înaintează o solicitare în acest sens, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării.

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

Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin **5 zile lucrătoare** înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 3) Instrucțiuni privind conținutul documentelor:

Licitatorul are obligația de a elabora documentația de înscriere în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Formularele se redactează în limba română.

Cererile de înscriere se depun la sediul concedentului, precizat în anunțul de licitație, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

Pe cererea de înscriere se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă. Documentația de înscriere va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind licitatorul;
- b) o declarație de participare, semnată de licitator, completate fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- c) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile licitatorilor, conform solicitărilor concedentului;
- d) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

Art. 4) Modul și perioada de prezentare a documentației de înscriere

4.1 Documentația de înscriere se va depune la sediul Primăriei comunei Găgești, județul Vaslui – Registratura, până la data și ora precizate în anunțul publicitar și va conține documentele de calificare (într-un exemplar) și formularul de înscriere (într-un exemplar).

4.2 Oferta va fi prezentată în două plicuri sigilate, plicul exterior va conține documentele de capacitate iar plicul interior va conține oferta financiară.

4.3 Fiecare ofertant va depune o singură ofertă.

4.4 Riscurile legate de transmiterea ofertei cad în sarcina ofertantului.

4.5 Ofertele depuse la altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea termenului limită de depunere a acestora vor fi returnate nedeschise.

Documentele ce urmează a fi depuse de către licitator la procedura de licitație publică privind concesionarea suprafețelor de teren, sunt:

- cerere de înscriere la procedura de licitație publică;
- dovada achitării caietului de sarcini

-dovada achitarii taxei de inscriere la licitație

1.Documentele de capabilitate (ce vor fi prezentate in plicul exterior):

- a. Certificat constatator privind indeplinirea obligațiilor de plata a impozitelor si taxelor locale, alte venituri ale bugetului local - **original sau copie legalizata**;
 - b. Certificat constatator privind indeplinirea obligațiilor de plata a impozitelor, taxelor si contribuțiilor de asigurări sociale la bugetul consolidat (Agenția Naționala de Administrare Fiscala - Direcția Generala a Finanțelor Publice) - original sau copie legalizata. Certificatele vor fi valabile la data înscrierii la procedura de licitație;
 - c. Documente de identitate pentru persoane fizice - copie legalizată;
 - d. Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului din care sa rezulte ca persoana juridica este in funcțiune -original sau copie legalizata; (*pentru licitatori persoane juridice*);
 - e. Cazier judiciar pentru administratorul societății - original sau copie legalizata; (*pentru licitatori persoane juridice*) / Cazier fiscal pentru licitatorul persoană fizică;
 - f. Cazier fiscal al societății eliberat de Direcția Județeană a Finanțelor Publice pe raza careia isi are sediul licitatorul - original sau copie legalizata; (*pentru licitatori persoane juridice*);
 - g. împuternicire in original si copie după cartea de identitate a reprezentantului licitatorului (dacă este cazul);
 - h. Certificatul de inregistrare a persoanei juridice participante emis de Oficiul Registrului Comerțului - *copie legalizata*; (pentru licitatori persoane juridice);
 - i. Fisa cu informații privind licitatorul (date de identificare, modul de organizare, capital (lei,mixt,valuta), activitatea licitatorului; fisa va fi semnata si stampilata de către licitator. (*pentru licitatori persoane juridice*).
- Documentele vor fi valabile la data deschiderii ofertelor și trebuie să ateste faptul că domeniul de activitate al licitatorului corespunde obiectului pconcesiunii.
- Neprezentarea acestui document conduce la excluderea din procedura de licitație!
- j. Dovada achitării contravalorii documentației de atribuire, a taxei de participare la licitație, și dovada depunerii garanției de participare (copie xerox după chitanța sau OP).
 - k. Declarația de acceptare a modelului contractului de concesiune.
 - l. Declarație pe propria răspundere privind respectarea prevederilor de protecție a mediului;
 - m. Fișa de „Informații generale”.

2. Oferta Financiara (ca fi prezentată in plicul interior) va conține valoarea ofertată a redevenței, modalitatea de plată și durata ofertată pentru concesiune.

Documentele ofertei trebuie sa fie obligatoriu numerotate, semnate si stampilate.

Nu se accepta completarea documentației de înscriere după data limită satbilită în anunțul de licitație.

In situația in care se constata lipsa vreunui document, cererea de înscriere la procedura de licitație va fi respinsa.

Orice licitator, care depune o oferta la procedura de licitație publica pentru concesiunea suprafetelor de teren mai sus menționate , va fi obligat sa faca dovada ca a achitat: **Taxa de participare și Garanția de participare la licitație**

Art. 5) Nu vor fi admiși la procedura de licitație participanți care:

- se află în procedura reorganizării judiciare, insolvență sau a falimentului;
- dosarul de participare la închiriere este incomplet;

- prezintă unul din certificatele solicitate în afara termenului de valabilitate;
- au datorii față de bugetul local sau față de bugetul de stat, înscrise în certificatul fiscal;

Art. 6) Modul de obținere a documentației de atribuire

Documentația de atribuire se obține de la sediul Primăriei comunei Găgești, județul Vaslui, după depunerea unei solicitări în scris din partea persoanei interesate, în vederea obținerii documentației de atribuire .

Solicitarea se va înregistra la registratura instituției .

Art. 7) Posibilitatea retragerii înscrierii la procedura de licitație publică cu depunere ofertă în plic închis

Orice licitator are dreptul de a-si retrage cererea de înscriere numai până la data limita stabilită pentru depunerea cererilor de înscriere la procedura de licitație și numai printr-o solicitare scrisă în acest sens.

Licitatorul nu are dreptul de a-si retrage oferta după expirarea datei limita stabilite pentru depunerea ofertelor sub sancțiunea excluderii acestuia de la procedura de licitație.

Art. 8) Precizări privind formele de comunicare și limba folosită în corespondență și relațiile dintre părți

Documentele, notificările, deciziile și alte comunicări, care trebuie transmise între părți se vor face în forma scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepția documentelor a cărei formă a fost prevăzută prin documentele licitației.

Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

În cazul în care concedentul și concesionarul comunică prin telefon sau alt mijloc de comunicație care nu asigură înregistrarea conținutului comunicării, expeditorul comunicării este obligat să trimită imediat, o confirmare scrisă a acesteia pentru a se asigura înregistrarea.

Art. 9) Precizări privind semnăturile și parafele necesare pentru documentele ofertelor

Documentele depuse de ofertant, vor fi ștampilate și semnate de persoanele desemnate legal pentru fiecare document.

Art. 10) Soluționarea litigiilor

Participanții nemulțumiți de rezultatul licitației și de soluționarea contestațiilor, pot depune contestație conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, la Tribunalul Vaslui, în termen legal.

Prevederile prezentei documentații se completează cu prevederile O.G. Nr. 57/2019 privind Codul Administrativ și ale Legii Nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Intocmit
Consilier Achizitii Publice
Codita Catalin

CAIET DE SARCINI

Autoritatea contractanta COMUNA GAGESTI, JUD. VASLUI

OBIECTIV *Concesionarea terenului aparținând domeniului privat al comunei Gagești, situat în extravilanul comunei având numărul cadastral 72702*

Procedura: Licitatie Publica cu oferta financiara depusa in plic inchis

SECȚIUNEA I - INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

I.1 ORGANIZATORUL LICITAȚIEI PUBLICE CU STRIGARE

Unitatea Administrativ Teritorială Găgești - Organizatorul licitației:

U.A. T. Găgești, cu sediul în sat Găgești, comuna Găgești, județul Vaslui, CUI 3552050

- TeL/fax.: 0235/429788 e-mail: primariagagesti@yahoo.com

I.2 OBIECTU CONCESIUNII

Art. 1) Descrierea și identificarea bunurilor care urmează să fie concesionate:

1.) **Lotul nr. 1:** - terenul propus spre concesionare prin licitație publică, este în suprafața de 16.000 mp., având număr cadastral 72702, fiind situat pe teritoriul administrativ- teritorial al comunei Găgești, județul Vaslui cu apartenența la domeniul privat al Comunei Găgești, categoria de folosință „arabil”

Suprafața de 16000 mp. teren - arabil - este localizată în extravilanul comunei Găgești, județul Vaslui, (Lot 1) conform planului de amplasament și H.C.L. Nr. 86/28.11.2017 privind însusirea inventarului terenurilor proprietate privată a comunei Găgești, județul Vaslui, situate în extravilanul comunei; Lotul 1 se află în proprietatea privată a comunei, nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii, fiind liber de sarcini.

Descrierea și identificarea imobilului teren Lot 1, NC 72702:

-suprafață: 16000 mp, categorie de folosință “arabil”

-situat în extravilan sat Tupilati, județul Vaslui;

-acces la DJ 244B;

-Delimitare:

la Nord: Mihai Constantin;

la Sud: nr. cad.276;

la Est: pârâu Elan;

la Vest: De;

- utilități: terenul nu beneficiază de utilități;

- drum acces secundar de pământ,

- caracteristici teren: categoria terenului: arabil;

I.3 SCOPUL SI CONDITIILE DE EXPLOATARE CONCESIUNII

Art. 2) Destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii (scopul concesiunii):

Prin concesionarea acestor suprafețe de teren se dorește dezvoltarea activităților- economice neagricole pe raza comunei Găgești..

Concesionarea terenului aparținând domeniului privat al comunei Gagești, situat în extravilanul comunei având numărul cadastral **72702**, se face în scopul desfășurării de activități cu specific economice cu caracter neagricol, cu respectarea categoriei de folosință a acestuia: “pasune”.

Art. 3) Condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficientă a bunurilor ce fac obiectul concesiunii:

Suprafața mai sus menționată se concesionează în vederea realizării de activități cu specific economic neagricol, respectiv punct de lucru activități de turism.

clauză exclusivă ce se va negocia în momentul semnării contractului.

Prin aceasta concesionare se vor atrage la bugetul local al Comunei Găgești fonduri suplimentare rezultate în urma unei administrări optime și rationale, conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune a terenului proprietate privată, prin: exploatarea corespunzătoare a imobilelor, crearea de noi locuri de muncă, atragerea capitalului privat și alte acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, precum și ridicarea nivelului de trai al acesteia.

Motive care justifică inițierea concesiunii: atragerea la bugetul Comunei Gagești de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune;

- plata redevenței pe teren se constituie venit la bugetul local;
- concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului;
- realizarea unor proiecte de investiții cu caracter local;
- crearea unor locuri noi de muncă;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităților locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora;
- dezvoltarea potențialului economic în ansamblu al zonei având în vedere realizarea investițiilor în domeniul neagricol;
- exploatarea corespunzătoare a terenurilor nu generează nici un impact negativ asupra mediului înconjurător și a celorlalte activități cotidiene;

SECȚIUNEA a II-a - CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

Art. 4) Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii:

În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri.

- *bunuri de retur*—bunurile care *revin de plin drept, gratuit și libere* de orice sarcini *concedentului*, la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur: bunurile care au făcut obiectul concesiunii, respectiv suprafețele de teren ce reprezintă obiectul contractului de concesionare, cu categorie de folosință “curți-construcții”.

- *bunuri proprii*—bunurile care, la încetarea contractului de concesiune, *rămân în proprietatea concesionarului*. Sunt bunuri proprii: - bunurile care au aparținut *concesionarului* și au fost folosite de către acesta pe durata concesiunii.

- bunurile de preluare- bunurile utilizate de către concesionar pe perioada concesionării, care nu sunt bunuri de retur, dar pentru care concedentul își exprimă intenția de a le cumpăra la încetarea concesiunii, dacă este cazul și vor fi dobândite de concedent de la concesionar contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părți și însoțită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent. În contractul de concesiune se va menționa repartizarea acestor bunuri la încetarea, din orice cauză, a concesiunii.

Concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces - verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat, la încetarea contractului de concesiune.

Art. 5) Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare:

Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de concesiune, și respectiv până la refacerea cadrului natural, după execuția lucrărilor (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare etc), cât și

menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediu ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane învecinate .

În cursul lucrărilor efectuate, cât și după finalizarea acestora, concesionarul are obligația să nu afecteze în nici un fel suprafețele de teren din afara celei alocate pentru concesiune.

Concesionarul are obligația de a deține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele ,impuse de legislația mediului, dacă sunt necesare în desfășurarea activității.

Concesionarul răspunde în întregime pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

Art. 6) Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență:

Concesionarul are obligativitatea de a asigura exploatarea rațională a terenului, conform categoriei de folosință, în regim de continuitate și permanență.

Art. 7) Interdicția subconcesionării bunului concesionat:

Concesionarul nu are dreptul de a subconcesiona sau închiria suprafețele de teren, care constituie obiectul concesiunii.

Art. 8) Durata concesiunii:

Durata concesiunii este de 49 de ani, începând de la data semnării contractului de concesiune. Durata concesiunii poate fi prelungită, de comun acord, pe o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata inițială, prin încheierea unui act adițional, însoțit de către ambele părți. Intenția de a încheia act adițional pentru prelungirea contractului inițial se va înregistra la Primăria comunei Găgești, cu minim 30 de zile înainte de încetarea contractului și va fi supusă analizei și aprobării Consiliului Local al comunei Găgești.

Art. 9) Redevența minimă și modul de calcul al acesteia:

Prețul de pornire la licitație redevența minimă la licitație redevența minimă pentru **lotul 1** este de **2.172 lei/an** preț stabilit pe baza raportului de evaluare întocmit de către SC Vilage Med S.R.L., evaluator autorizat Butuc Lucian.

Contractul de concesiune va fi încheiat la valoarea adjudecată la licitație per /an.

Plata redevenței se face în numerar sau prin ordin de plată, în două tranșe, respectiv până pe data de 31 a lunii martie a fiecărui an, respectiv data de 30 a lunii septembrie a fiecărui an și se datorează din momentul încheierii contract de concesiune.

Pentru anii următori, începând cu al doilea an plata redevenței se va face la cursul de referință al euro stabilit de către BNR la data de 01 ianuarie a fiecărui an.

Neplata redevenței în termenul prevăzut da dreptul concedentului să pretindă penalități în cuantum de 0,1 % din valoarea acesteia pe zi de întârziere. Neplata redevenței pentru 2 (două) tranșe consecutive duce la rezilierea de drept a contractului de concesiune, fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres), cât și la revenirea terenului la dispoziția concedentului fără nici o obligație a acestuia față de concesionar.

Concesionarul este obligat să plătească redevența în cuantum și la termenele stabilite prin H.C.L. și contract.

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

Concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii și înscriere în documentele de publicitate imobiliară.

Redevența obținută prin concesionarea terenului se face venit la bugetul local al Comunei Găgești, Județul Vaslui.

Dacă pe parcursul derulării contractului de concesiune România va trece la o altă monedă de schimb, valoarea redevenței rambursată de plată se va calcula prin conversie.

Art. 10) Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent:

Concesionarul are obligația, ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de

concesiune, să depună cu titlu de garanție reprezentând o cotă procentuală de 50% din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de concesiune, pentru prelevarea majorărilor de întârziere și sumelor datorate concedentului de către concensionar, în baza contractului de concesiune. Garanția se va restitui în termen de 5 zile de la încetarea concesiunii, în cazul neutilizării.

În plus, ofertanții sunt obligați să constituie garanția de participare la licitație. Garanția de participare, se constituie în următoarea formă:

- în lei prin Ordin de plată bancar depus în contul Comunei Găgești deschis la Trezoreria Municipiului Bârlad, în cont **RO94TREZ65721360250XXXXX** cu specificația la obiectul plății- garanție de participare la licitația pentru concesiunea suprafeței de 16000 mp , teren situat în extravilanul comunei Găgești.
- prin scrisoare de garanție bancară, cu termen de valabilitate de 90 de zile. în numerar, la casieria Primăriei Comunei Găgești;

În vederea participării la procedura de licitație, se va constitui o garanție de participare în procent de 10% din valoarea de pornire a licitației

Garanția de participare se returnează ofertanților necâștigători, în termen de 3 zile lucratoare de la semnarea contractului de concesiune.

Garanția de participare se pierde în următoarele situații:

1. dacă pe timpul desfășurării licitației, licitatorul nu oferă cel puțin prețul de pornire;
2. în cazul licitatorului câștigător, dacă acesta nu se prezintă în termen de 20 de zile de la data la care concedentul l-a informat despre câștigarea licitației, pentru semnarea contractului de concesiune.
3. în cazul retragerii cererii de înscriere la procedura de licitație publică, peste termenul limită de depunere a cererilor de înscriere, sau în caz de neprezentare la procedură de licitație publică.

SECȚIUNEA a III-a - LEGISLATIA APLICABILA

- Prevederile art. 297-362-364, Partea a V-a “Reguli privind aprobarea concesiunii, prin licitație publică, a terenului în suprafață de 16.000 mp, NC 72702, aparținând domeniului privat al Comunei Găgești, județul Vaslui, din O.U.G. Nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

- Prevederile art. 866, art. 871 - 873 din Legea Nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările ulterioare,

Prevederile **Legii Nr. 227/2015** privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

- Prevederile Legii nr. 554/2004.

SECȚIUNEA a IV-a - CONDITIILE DE ADMITERE LA LICITATIE

IV.1 SITUATIA PERSONALA A OFERTANTULUI

În vederea participării la licitația publică privind concesiunea suprafețelor ce fac obiectul concesiunii, licitatorii trebuie să prezinte, în mod obligatoriu, următoarele documente:

- a. Certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale, alte venituri ale bugetului local - **original sau copie legalizată**.
- b. Certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale la bugetul consolidat (Agenția Națională de Administrare Fiscală - Direcția Generală a Finanțelor Publice) - original sau copie legalizată. Certificatele vor fi valabile la data înscrierii la procedura de licitație.
- c. Documente de identitate pentru persoane fizice - copie legalizată.
- d. Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte că persoana juridică este în funcțiune -original sau copie legalizată; (*pentru licitatori persoane juridice*)

- e. Cazier judiciar pentru administratorul societății - original sau copie legalizata; (*pentru licitatori persoane juridice*) / Cazier fiscal pentru licitatorul persoană fizică;
- f. Cazier fiscal al societății eliberat de Direcția Județeană a Finanțelor Publice pe raza careia isi are sediul licitatorul - original sau copie legalizata; (*pentru licitatori persoane juridice*)
- g. Împuternicire in original si copie după cartea de identitate a reprezentantului licitatorului (dacă este cazul).

IV.2 CAPACITATEA DE EXERCITARE A PROFESIEI SI CAPACITATEA ECONOMICO FINANCIARĂ

- h. Certificatul de inregistrare a persoanei juridice participante emis de Oficiul Registrului Comerțului - *copie legalizata trbuie sa contina cel puțin un cod CAEN pentru activitati turistice/recreative, ;* (pentru licitatori persoane juridice).
- i. Fișa cu informații privind licitatorul (date de identificare, modul de organizare, capital (lei,mixt,valuta), activitatea licitatorului; fișa va fi semnata si stampilata de către licitator. (*pentru licitatori persoane juridice*).
- j. Documentele vor fi valabile la data deschiderii ofertelor și trebuie să ateste faptul că: domeniul de activitate al licitatorului corespunde obiectului procedurii, (*pentru licitatori persoane juridice - societăți comerciale care desfășoară activități neagricole*)
Neprezentarea acestui document conduce la excluderea din procedura de licitație!
- k. Dovada achitării contravalorii documentației de atribuire, a taxei de participare la licitație, și dovada depunerii garanției de participare (copie xerox după chitanța sau OP).
- l. Declarația de acceptare a modelului contractului de concesiune.
- m. Declarație pe propria răspundere privind respectarea prevederilor de protecție a mediului;
- n. Fișa de „Informații generale”.

SECȚIUNEA a V-a - FORMULARE

- 1 Scrisoare de inaintare;
- 2 Imputernicire;
- 3 Informatii generale
- 4 Declaratie eligibilitate
- 5 Declaratie neincadrare in art 181
- 5 Declaratii conditii de mediu
- 6 Formular oferta financiara
- 7 Formular contestatie
- 8 Formular de contract

F1
OPERATOR ECONOMIC

Inregistrat la sediul autoritatii contractante

.....
(denumirea/numele)

nr. /, ora

SCRISOARE DE INAINTARE

Catre **COMUNA GAGESTI JUD VASLUI**
(denumirea autoritatii contractante si adresa completa)

Ca urmare a anuntului publicat in , privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului **Concesionarea terenului aparținând domeniului privat al comunei Gagesti, situat în extravilanul comunei având numărul cadastral 72702** (denumirea contractului de achizitie publica),

noi
(denumirea/numele ofertantului) va transmitem alaturat urmatoarele:

1. Documentul/(tipul, seria/numarul, emitentul) privind garantia pentru participare, in quantumul si in forma stabilite de dumneavoastra prin documentatia pentru elaborarea si prezentarea ofertei;
2. Imputernicire pentru persoana desemnata să participe la deschiderea ofertelor;
3. Coletul sigilat si marcat in mod vizibil, continand, in original si intr-un numar de 2 copii:
 - a) oferta;
 - b) documentele care insotesc oferta.
4. Informatii in legatura cu procedura:
 - adresa completa pentru corespondenta, valabila pentru comunicari la prezenta procedura:..... (denumire ofertant, localitate, strada, numar, cod postal etc.)
 - numar telefon
 - numar fax valabil pentru comunicari la prezenta procedura.....
 - adresa e-mail valabila pentru comunicari la prezenta procedura

Avem speranta ca oferta noastra este corespunzatoare si va satisface cerintele.

Data completarii

Numele si prenumele: [.....]

Functia: [.....]

Autorizat sa semneze aceasta oferta in numele:

[.....]

Semnatura

Stampila

F2

Operator economic

.....
(denumirea/numele)

ÎMPUTERNICIRE

Subsemnatul (*numele complet al reprezentantului legal al ofertantului*), în calitate de reprezentant legal al (*denumirea / numele ofertantului*), împuternicesc prin prezenta pe dl/d-na (*numele complet al persoanei desemnate, astfel cum apare în documentul de identitate*), posesor/posesoare al/a cărții/buletinului de identitate / pașaportului nr. _____, seria _____, emis la data de _____ de către _____, să participe din partea.....
(*denumirea / numele ofertantului*) la ședința de deschidere a ofertelor pentru procedura de atribuire aferentă contractului **Concesionarea terenului aparținând domeniului privat al comunei Gagești, situat în extravilanul comunei având numărul cadastral 72702**

(*numele reprezentantului legal, în clar*)

(*semnătura*)
(*stampila*)

F3

Operator economic

.....
(denumirea/numele)

INFORMATII GENERALE

1. Denumirea/numele:.....
2. Codul fiscal:.....
3. Cont Trezorerie.....
4. Adresa sediului central:.....
Codul postal
- Adresa pentru corespondenta
- Codul postal
5. Telefon:.....
Fax:.....
Telex:.....
E-mail:.....
6. Certificatul de inmatriculare/inregistrare

.....
/(numarul, data si locul de inmatriculare/inregistrare)

7. Obiectul de activitate, pe domenii:

.....
/(in conformitate cu prevederile din statutul propriu)

8. Birourile filialelor/sucursalelor locale, daca este cazul:

..... */(adrese complete, telefon/telex/fax, certificate de inmatriculare/inregistrare)*

9. Principala piata a afacerilor:.....

10. Cifra de afaceri pe ultimii 3 ani:

Anul	Cifra de afaceri anuala la 31 decembrie (lei)	Cifra de afaceri anuala la 31 decembrie (echivalent euro)
1.		
2.		
3.		
Media anuala:		

Data completarii

Numele si prenumele: [.....]

Functia: [.....]

Autorizat sa semneze aceasta oferta in numele:
[.....]

Semnatura

Stampila

F4

Operator economic

.....
(denumirea/numele)

DECLARATIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul, reprezentant împuternicit al,
(denumirea/numele si sediul/adresa operatorului economic), declar pe propria raspundere, sub
sanctiunea excluderii din procedura si sub sanctiunile aplicate faptei de fals în acte publice, ca nu ma
aflu în situatiile prevazute la art. 180 din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 34/2006 privind
atribuirea contractelor de achizitie publica, a contractelor de concesiune de lucrari publice si a
contractelor de concesiune de servicii, aprobata cu modificari si completari prin Legea nr. 337/2006,
cu modificarile si completarile ulterioare, respectiv în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin
hotarîre definitiva a unei instante judecatoresti pentru participarea la activitati ale unei organizatii
criminale, pentru coruptie, fraudă si/sau spalare de bani.

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, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare privind
eligibilitatea noastră, precum și experiența, competența și resursele de care dispunem.

Subsemnatul autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă, alte persoane
juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai autorității contractante **Comuna
Gagești, județul Vaslui** cu privire la orice aspect tehnic și financiar în legătură cu activitatea noastră.

Data completarii

Numele si prenumele: [.....]

Functia: [.....]

Autorizat sa semneze aceasta oferta în numele:

[.....]

Semnatura

Stampila

F5

Operator economic

.....
(denumirea/numele)

DECLARATIE
privind neincadrarea în situatiile prevazute la art. 181 din
Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 34/2006

Subsemnatul(a), reprezentant împuternicit al
(denumirea/numele si sediul/adresa operatorului economic), în calitate de ofertant/candidat/concurent la procedura de **Licitatie cu oferta financiara depusa in plic inchis** (se mentioneaza procedura) pentru atribuirea contractului de achizitie publica avînd ca obiect **Concesionarea terenului aparținând domeniului privat al comunei Gagesti, situat în extravilanul comunei avînd numărul cadastral 72702** (denumirea produsului, serviciului sau lucrarii si codul CPV), la data de (zi/luna/an), organizata de **Comuna Gagesti, jud Vaslui** (denumirea autoritatii contractante), declar pe propria raspundere ca:

a) nu suntem în stare de faliment ori lichidare, afacerile nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitatile comerciale nu sunt suspendate si nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu suntem într-o situatie similara cu cele anterioare, reglementata prin lege;

b) nu facem obiectul unei proceduri legale pentru declararea în una dintre situatiile prevazute la lit. a);

c) ne-am îndeplinit obligatiile de plata a impozitelor, taxelor si contributiilor de asigurari sociale catre bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în Romania sau în tara în care sunt stabilit;

c¹) în ultimii 2 ani ne-am îndeplinit in mod corespunzator toate obligatiile contractuale. Nu exista situatii in care ne-am îndeplinit in mod defectuos obligatiile contractuale, din motive imputabile noua, care au produs sau sunt de natura sa produca grave prejudicii beneficiarilor acestora;

d) nu am fost condamnat, în ultimii 3 ani, prin hotarîrea definitiva a unei instante judecatoresti, pentru o fapta care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greseli în materie profesionala.

e) nu prezentam informatii false in legatura cu situatia proprie aferenta cazurilor prevazute la lit. a) - d).

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, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare privind eligibilitatea noastră, precum și experiența, competența și resursele de care dispunem.

Subsemnatul autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai autorității contractante **Comuna Gagesti, jud. Vaslui** cu privire la orice aspect tehnic și financiar în legătură cu activitatea noastră.

Inteleg ca în cazul în care aceasta declaratie nu este conforma cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislatiei penale privind falsul în declaratii.

Numele si prenumele: [.....]

Functia: [.....]

Autorizat sa semneze aceasta oferta in numele:

[.....]

Semnatura

Stampila

F6

Operator economic

.....
(denumirea/numele)**DECLARATIE**
referitoare la respectarea masurilor de protectia mediului

1. Subsemnatul, reprezentant imputernicit al/(denumirea /numele si sediul/adresa candidatului/ofertantului), declar pe propria raspundere, sub sanctiunile aplicate faptei de fals in acte publice, ca la elaborarea ofertei am tinut cont de obligatiile privind respectarea masurilor de protectia mediului.

2. Subsemnatul declar ca metodele de prestare/executie includ si asigura respectarea masurilor de protectia mediului, prevazute de legislatia in vigoare.

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

4. Subsemnatul autorizez prin prezenta orice institutie, societate comerciala, banca, alte persoane juridice sa furnizeze informatii reprezentantilor autorizati ai autoritatii contractante **Comuna Gagesti, jud. Vaslui** cu privire la orice aspect tehnic si financiar in legatura cu activitatea noastra.

5. Prezenta declaratie este valabila pana la data de /(*se precizeaza data expirarii perioadei de valabilitate a ofertei*).

Data completarii

Numele si prenumele: [.....]

Functia: [.....]

Autorizat sa semneze aceasta oferta in numele:

[.....]

Semnatura

Stampila

F7

Operator economic

.....
(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTA

Catre,

Comuna Gagesti str. Principala nr 52 localitatea Gagesti, jud. Vaslui

(denumirea autoritatii contractante si adresa completa)

Domnilor,

1. Examinând documentatia de atribuire, subsemnati, reprezentanti ai ofertantului (denumirea/numele ofertantului), ne oferim ca, în conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse în documentatia mai sus mentionata, sa **Concesionam terenului aparținând domeniului privat al comunei Gagesti, situat în extravilanul comunei având numărul cadastral 72702** pentru suma de (suma în litere si în cifre, precum si moneda ofertei), platibila conform clauzelor contractuale.

2. Ne angajam ca, în cazul în care oferta noastra este stabilita câstigatoare, sa începem amenajarea terenului in scopul pentru care a fost concesionat terenul in termen de 60 de zile de la semnarea contractului de concesiune..

3. Ne angajam sa mentinem aceasta oferta valabila pentru o durata de 30 treizeci. zile (durata în litere si cifre), incepand cu data limita stabilita pentru depunerea ofertelor, si ea va ramîne obligatorie pentru noi si poate fi acceptata oricînd înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

4. Pana la încheierea si semnarea contractului de concesionare aceasta oferta, împreuna cu comunicarea transmisa de dumneavoastra, prin care oferta noastra este stabilita câstigatoare, vor constitui un contract angajant între noi.

5. Precizam ca:

[] depunem oferta alternativa, ale carei detalii sunt prezentate într-un formular de oferta separat, marcat în mod clar "alternativa";

[**X**] nu depunem oferta alternativa.

(Se bifeaza optiunea corespunzatoare.)

6. Intelegem ca nu suntem obligati sa acceptati oferta cu cel mai scazut pret sau orice alta oferta pe care o puteti primi.

Data/...../.....

....., (numele si prenumele), în calitate de
legal autorizat sa semnez oferta pentru si în numele (denumirea/numele operatorului economic)

(semnatura)

LS

F8

Antet/contestator

.....

CONTESTAȚIE

Subscrisa.....cu sediul în cod
unic de înregistrare.....reprezentată legal prin.....în
calitate de ofertant/candidat la procedura de atribuire a contractului de **Concesionarea terenului
aparținând domeniului privat al comunei Gagesti, situat în extravilanul comunei având
numărul cadastral 72702** organizată de autoritatea contractantă **Comuna Gagesti** având sediul în
Sat Gagesti Str Principala nr .52, județul Vaslui.

Contest decizia autorității contractante Comuna Gagesti, pe care o consider nelegală.

Motivele care stau la baza contestației sunt :

- în fapt.....
- în drept :.....

În sprijinul contestației depun următoarele mijloace de probă ;

.....
.....

Semnătura/ștampila
reprezentat legal
(nume/prenume în clar)

Contract de concesiune

Prezentul Contract de concesiune (“Contractul”) a fost încheiat în data de _____ între:

UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ COMUNA GĂGEȘTI, cu sediul în sat Găgești, comuna Găgești, județul Vaslui, reprezentată de Neculai MORARU, având funcția de primar, cod fiscal 3552050, tel./fax 0235 429788, în calitate de concedent, denumit în cele ce urmează “**Comuna Găgești**”, și.....
ca și concesionar, denumite în mod colectiv “**Părțile**” și în mod individual “**Partea**”.

Părțile au convenit încheierea prezentului Contract de Concesiune conform prevederilor de mai jos.

Definiții

În contextul prezentului Contract de Concesiune termenii de mai jos vor avea următoarele semnificații:

1. **Caiet de sarcini** – reprezintă documentul descriptiv întocmit de compartimentul de achiziții publice care prezintă informații generale referitoare la obiectul concesiunii, condiții generale ale concesiunii, condiții de valabilitate pe care trebuie să le întrunească ofertele de concesiune, precum și clauzele referitoare la încetarea contractului de concesiune.
2. **Oferta** – semnifică documentația depusă de Concesionar ca urmare a publicării de către Consiliul Local a anunțului de licitație și a documentației de atribuire, cuprinzând Caietul de sarcini.
3. **Bunuri de retur** - Bunuri de retur sunt bunurile care fac obiectul concesiunii precum și cele care rezultă în urma investițiilor propuse și oferite de concesionar și acceptate de către concedent precum și cele impuse prin caietul de sarcini
4. **Bunuri proprii** - Bunurile care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.
5. **Zile** - desemnează, dacă nu se prevede altfel, zile calendaristice, iar orice termen convenit pe zile se calculează „zi cu zi” fără întrerupere, după sistemul inclusiv, cu includerea zilei de început și a celei în care se împlinesc termenul, indiferent dacă este sau nu este o zi lucrătoare ori dacă băncile sunt ori nu sunt active și indiferent de orice sărbătoare legală sau religioasă;
6. **Forța majoră** - desemnează acel eveniment imprevizibil, insurmontabil și exterior activității Părților, intervenit pe parcursul executării contractului, care împiedică singur (fără concursul unor alți factori), partea sau părțile să-și îndeplinească parțial sau total obligațiile asumate prin contract și neexigibile la data ivirii evenimentului. Sunt considerate a fi cazuri de forță majoră (fără limitare la exemplele descrise): catastrofe naturale sau alte evenimente (cutremur, inundații, furtuni, trăsnete, incendii, explozii), evenimente sociale (război, revolte, greve ilegale, acte de sabotaj). Nu sunt considerate cazuri de forță majoră: actul sau refuzul de a emite un act al unei autorități publice, indiferent de motiv chiar și în situația unui abuz, blocajul financiar.
7. **Cazul fortuit** - desemnează acea împrejurare internă, previzibilă în mod obiectiv, care își are cauza în câmpul de activitate a celui chemat să răspundă, fiind intrinsecă lucrurilor acestuia, împrejurare care nu este imputabilă părții.
8. **Încălcarea Contractului** - desemnează oricare din actele sau faptele (comisiunea sau omisiunea) prin care una din Părțile Contractului sau persoanele pentru care una din Părți este ținută să răspundă, nu execută sau execută necorespunzător sau întârzie executarea oricărei obligații contractuale proprii sau împiedică executarea obligației celeilalte Părți, cu excepția situațiilor în care își exercită cu bună credință un drept contractual sau este prezentă o cauză de exonerare reglementată în acest Contract.

ARTICOLUL I

Obiectul contractului de concesiune

Licitație concesiune teren NC 72702

Pagină 14 din 30

(1) Obiectul contractului de concesiune îl constituie folosința terenului ce aparține domeniului privat al Comunei Găgești, în suprafață de **16000 mp.**, având număr cadastral **72702** situat în extravilanul comunei Găgești, identificat conform anexei nr.2 la hotărâre, în schimbul unei redevențe, astfel cum este prevăzut la articolul III de mai jos.

(2) Terenul ce face obiectul concesiunii are destinația de:

- Teren arabil;

(3) Toate activitățile desfășurate pe terenul concesionat vor avea ca scop dezvoltarea agriculturii și realizarea de produse finite.

1.1 Predarea-primirea obiectului Concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal, care va constitui anexă la prezentul Contract, devenind parte integrantă din acesta.

1.2 Descrierea obiectului contractului, a condițiilor și obiectivelor concesiunii sunt stabilite în caietul de sarcini anexat prezentului contract ca anexa nr.1

Caietul de sarcini/documentația de atribuire reprezintă parte integrantă a contractului, condițiile sale fiind acceptate integral de către concesionar. Caietul de sarcini are caracter obligatoriu, clauzele sale completându-se cu cele convenite de părți în prezentul contract.

1.3 Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii sunt următoarele:

- Bunuri de retur care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune;
- Bunuri proprii care la expirarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului.

ARTICOLUL II

Termenul contractului de concesiune

2.1 Durata concesiunii este de **49 ani**, începând de la data semnării prezentului contract

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

2.3 Concesionarul își va exprima intenția de a prelungi durata Concesiunii, conform legii, cu cel puțin 6 luni înainte de expirarea duratei inițiale. În cazul în care Concedentul acceptă prelungirea Concesiunii, Părțile vor încheia un act adițional cu cel puțin 30 de zile înainte de încetarea Contractului.

ARTICOLUL III

Redevența

3.1 Redevența este în cuantum de lei, și va fi plătită integral până pe data de 30 septembrie a anului în curs.

3.2 Plata redevenței se va efectua prin următoarele conturi bancare:-

- contul Concedentului nr. _____, deschis la Banca _____;

- contul Concesionarului nr. _____, deschis la Banca _____.

Plata redevenței se poate face și direct la casieria Primăriei comunei Găgești.

3.3 Concedentul va fi îndreptățit să perceapă penalități de întârziere pentru neachitarea la termenul de scadență a plății redevenței față de momentul exigibilității plății, conform punctului 3.1.

3.4 Neplata redevenței de către Concesionar în termen de 30 de zile de la împlinirea termenului prevăzut la art. 3.1 conferă Concedentului dreptul de a considera Contractul reziliat de plin drept fără a fi nevoie de nici o altă formalitate sau de intervenția unei instanțe judecătorești. Concesionarul va rămâne obligat și după rezilierea Contractului la plata redevenței datorate până la momentul retragerii concesiunii, precum și la plata de penalități de întârziere calculate potrivit art. 3.3.

3.5 Momentul efectuării plății se consideră a fi ziua în care contul Concedentului este creditat cu suma reprezentând cuantumul redevenței.

- 3.6 Cuantumul redevenței se va actualiza anual cu indicele inflației comunicat de Institutul Național de Statistică.
- 3.7 Nu se admite achitarea redevenței de terțe persoane fizice sau juridice, în numele concesionarului.

ARTICOLUL IV

Drepturile părților

Drepturile Concesionarului

- 4.1 Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.
- 4.2 Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin prezentul Contract.

Drepturile Concedentului

- 4.3 Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de Concesionar prin prezentul contract și conform ofertei depuse de acesta, precum și modul în care este satisfăcut interesul public.

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

- 4.4 Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.
- 4.5 Concedentul are toate drepturile corelative obligațiilor asumate expres de către Concesionar ori care îi revin acestuia în temeiul unei dispoziții legale în vigoare la data intrării în vigoare sau executării prezentului Contract.
- 4.6 La încetarea contractului de concesiune prin atingerea termenului, Concedentul are dreptul să își manifeste intenția de a dobândi unele bunuri ale Concesionarului și de a solicita acestuia încheierea unui/unor contracte de vânzare-cumpărare cu privire la aceste bunuri.
- 4.7 Concedentul are dreptul de a coordona/supraveghea proiectarea și execuția lucrărilor de investiții în scopul realizării acestora într-o concepție unitară, corelată cu programele de dezvoltare economico-socială și de amenajare a teritoriului.

ARTICOLUL V

Obligațiile părților

Obligațiile Concesionarului

- 5.1 Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului ce face obiectul Concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către Concedent.
- 5.2 Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.
- 5.3 Concesionarul are obligația ca activitățile desfășurate pe terenul concesionat să aibă ca scop realizarea de activități neagricole respectiv activități de turism * .
- 5.4 Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.
- 5.5 Concesionarul este obligat să nu închirieze și să nu constituie garanții reale asupra bunului ce face obiectul Concesiunii.
- 5.6 Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în prezentul Contract.

- 5.7 Concesionarul se obligă să folosească bunul concesionat cu prudența și diligența unui bun proprietar, conform obiectivelor Concedentului, fără a diminua în orice mod potențialul și valoarea socio-economică a bunului oferit în Concesiune.
- 5.8 La încetarea Contractului prin ajungere la termen, Concesionarul este obligat să restituie Concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.
- 5.9 În termen de cel mult 45 zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să constituie o garanție în condițiile prevăzute la art.VII.
- 5.10 Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de Concedent, în mod unilateral, potrivit art. 4.4 de mai sus, fără a putea solicita încetarea Contractului.
- 5.11 În cazul încheierii unui contract de asigurare având ca obiect bunul concesionat Concesionarul se obligă să plătească integral prima de asigurare.
- 5.12 Concesionarul se obligă să obțină toate avizele și autorizațiile necesare realizării investițiilor și desfășurării activităților.
- 5.13 În cazul în care Concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului concesionat, va notifica de îndată acest fapt Concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.
- 5.14 Concesionarul va plăti toate taxele, spezele și alte comisioane aferente Concesiunii pe întreaga durată a prezentului Contract.
- 5.15 Concesionarul nu va întreprinde nici un alt fel de activitate în legătură cu bunul concesionat, decât cu aprobarea prealabilă a Concedentului și doar dacă activitatea în cauză nu contravine obiectului concesiunii.
- 5.16 Obligațiile asumate prin prezentul Contract se completează cu obligațiile asumate de către Concesionar prin Oferta care este parte integrantă a Contractului.
- 5.17 Concesionarul va plăti impozitul pe terenul ce formează obiectul prezentului contract.

Obligațiile Concedentului

- 5.18 Concedentul se obligă să pună la dispoziția Concesionarului, la data începerii Concesiunii, terenul liber de orice sarcini, așa cum se prevede în Caietul de sarcini.
- 5.19 Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe Concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul Contract.
- 5.20 Concedentul este obligat să notifice Concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor Concesionarului.

ARTICOLUL VI

Încetarea contractului de concesiune

- 6.1 (1) Prezentul Contract încetează în următoarele situații:
- în cazul nerealizării obiectului concesiunii.
 - la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile legii.
 - în cazul în care interesul național sau local o impune prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, constând în contravaloarea investițiilor realizate de concesionar conform contractului și neamortizate.
 - în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere unilaterală de către concedent și cu plata unor despăgubiri în sarcina concesionarului.

* Clauză expresă negociată și acceptată în momentul semnării contractului

- la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunurilor concesionate sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-1 exploata, prin renunțare, cu prealabila anunțare a concedentului cu cel puțin trei luni înainte, fara plata unei despăgubiri.
- la declararea in faliment a concesionarului persoana juridică.
- contractul încetează de drept, fara a fi necesară îndeplinirea procedurii privitoare la notificare și chemare în judecată, în cazul în care părțile nu își îndeplinesc obligațiile contractuale, fiind suficientă o adresă scrisă prin care se aduc la cunoștință motivele care au dus la încetarea contractului.

Imposibilitatea invocată de Concesionar va trebui dovedită și acceptată de Concedent; în acest caz Concesionarul va notifica Concedentul, în termen de 15 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate fi invocată, în cazul când Concesionarul are o situație financiară precară, în cazul falimentului sau al dizolvării Concesionarului.

- (2) La încetarea contractului de concesiune, bunul care a făcut obiectul concesiunii revine de drept în posesia concedentului, fără nici o altă formalitate prealabilă. Concedentul, prin reprezentanții săi, va întocmi un proces-verbal prin care se va constata situația imobilului concesionat la data încetării concesiunii.

6.2 Prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile referitoare la încetarea Contractului de concesiune din Caietul de sarcini.

ARTICOLUL VIII

Responsabilități de mediu

8.1 Responsabilitățile de mediu revin Concesionarului.

8.2 Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecția mediului pe întreaga durată a prezentului Contract și pentru a obține toate aprobările și avizele necesare cerute de legislația de mediu pentru utilizarea bunului concesionat, efectuării investițiilor asumate, precum și altor activități strict aferente folosinței bunului concesionat.

ARTICOLUL IX

Declarații și garanții

9.1 Concesionarul declară și garantează Concedentului următoarele:

- a) Concesionarul este o societate comercială legal constituită, conform legilor române;
- b) Concesionarul are puteri depline și autoritatea să semneze prezentul Contract, precum și să își asume și să respecte obligațiile prevăzute în Contract;
- c) Concesionarul a întreprins toate diligențele și acțiunile necesare conform legilor în vigoare și documentelor sale statutare pentru a obține autorizarea semnării prezentului Contract, asumării și îndeplinirii obligațiilor prevăzute de acesta;
- d) Concesionarul deține capacitatea funcțională și financiară necesare derulării Contractului și îndeplinirii obligațiilor asumate prin acesta;
- e) Prezentul Contract instituie obligații legale, întemeiate și deplin acceptate de Concesionar;
- f) Semnarea și derularea Contractului, precum și îndeplinirea obligațiilor prevăzute de acesta nu vor intra în contradicție și nu vor avea ca rezultat încălcarea prevederilor documentelor statutare ale Concesionarului, a prevederilor unor contracte sau înțelegeri la care Concesionarul este parte, sau a prevederilor legale în vigoare;
- g) Nu există nicio acțiune în justiție, proces aflat pe rol sau investigație judiciară sau extrajudiciară, în desfășurare sau iminentă, îndreptate împotriva Concesionarului care ar putea ca avea efect neîndeplinirea de către Concesionar a uneia dintre obligațiile asumate prin Contract, sau care ar putea afecta în orice mod derularea Contractului conform obiectivelor Concedentului;

9.2 Concesionarul va garanta și va apăra pe Concedent, inclusiv angajații și împuterniciții acestuia, împotriva oricăror reclamații, pretenții sau revendicări din partea unor terțe părți precum și împotriva unor daune și/sau pagube, costuri și/sau cheltuieli ivite ca urmare a nerespectării de către

- Concesionar a legilor în vigoare și/sau a prevederilor prezentului Contract;
- 9.3 Concesionarul va notifica de îndată Concedentului orice situații în urma cărora declarațiile și/sau garanțiile de mai sus nu mai pot fi susținute.

ARTICOLUL X

Răspunderea contractuală. Despăgubiri

- 10.1 Nerespectarea în tot sau în parte, ori executarea necorespunzătoare de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul Contract atrage răspunderea contractuală a părții în culpă. Răspunderea contractuală naște obligația reparării întregului prejudiciu cauzat, precum și plata de daune interese, după caz.
- 10.2 Concesionarul se află de drept în culpă în următoarele situații:
- a) Orice declarație sau garanție dată de Concesionar prin acest Contract se dovedește a fi falsă sau de natură să inducă în eroare pe Concedent;
 - b) Concesionarul grevează obiectul Concesiunii cu orice fel de sarcină;
 - c) Subconcesionarea prezentului Contract de către Concesionar către un terț;
 - d) Concesionarul abandonează obiectul concesiunii fără înștiințarea prealabilă a Concedentului;
 - e) Concesionarul nu își îndeplinește obligația de plată a redevenței conform art. 3.1 și/sau a oricărei obligații financiare asumate prin Contract;
 - f) Concesionarul nu își îndeplinește obligația de instituire a garanției sau de reîntregire a acesteia în caz de execuție de către Concedent;
 - g) Concesionarul nu își recunoaște obligațiile asumate prin Contract.
- 10.3 Părțile sunt de acord că Forța majoră exclude răspunderea contractuală pentru încălcarea Contractului, în condiții cumulative prevăzute la art. XIII.
- 10.4 Părțile recunosc, de asemenea, incidența exoneratoare de răspundere a evenimentelor, care constituie Cazuri fortuite, ivite pe parcursul executării prezentului Contract. Părțile sunt de acord că fapta terțului exclude încălcarea Contractului.
- 10.5 Răspunderea Concedentului este exclusă în toate situațiile în care acesta exercită un drept contractual. Astfel Concesionarul nu-1 va ține răspunzător pe Concedent pentru limitări și pierderi sau lipsa câștigului în toate situațiile în care Concedentul intervine pentru apărarea dreptului de proprietate asupra bunului/bunurilor concesionat/e sau pentru asigurarea îndeplinirii obiectivelor Concesiunii.
- 10.6 Nerespectarea de către Concesionar a obligației de plată a redevenței datorate în baza prezentului contract, la scadența stabilită, obligă pe acesta la plata unor penalități de întârziere conform art. 3.3 de mai sus. Penalitățile calculate conform dispozițiilor contractuale pot depăși suma asupra căreia poartă.
- 10.7 Nerespectarea de către Concesionar a oricăror obligații contractuale nonfinanciare (cu titlu de exemplu: efectuarea anumitor investiții, etc.) obligă pe acesta la plata unei penalități de 0,1% calculate la valoarea redevenței anuale pentru fiecare zi de întârziere de la data împlinirii termenului de executare până la îndeplinirea efectivă și corectă a obligației.
- 10.8 Penalitățile mai sus menționate nu exclud dreptului Concedentului de a aduce la îndeplinire el însuși sau prin încheierea de convenții cu terți, acolo unde există posibilitatea, a oricărei obligații ce incubă Concesionarului și care nu a fost îndeplinită în termen. În toate situațiile în care Concedentul va îndeplini obligații contractuale care, potrivit prevederilor contractuale revin Concesionarului, acesta din urmă va suporta toate costurile directe sau indirecte cauzate ca urmare a încălcării obligațiilor asumate prin Contract și oricare dintre riscurile executării contractelor încheiate de către Concedent pentru Concesionar.
- 10.9 Concedentul va putea recupera costurile mai sus arătate în oricare dintre modalitățile prevăzute în Contract, inclusiv executând garanția constituită de Concesionar.
- 10.10 În cazul încetării anticipate a valabilității Contractului, prin reziliere din culpa Concesionarului, acesta va fi obligat, fără a lua în considerare alte drepturi sau măsuri reparatorii aflate la

dispoziția Concedentului, la plata către Concedent a unei penalități egale cu:

- a) suma redevenței, a costurilor administrative și a costurilor proprii, pentru perioada cuprinsă între data rezilierii și data preluării în posesia efectivă a concedentului a bunului care a făcut obiectul concesiunii;
 - b) orice alte costuri suportate de Concedent în legătură cu rezilierea Contractului.
- 10.11 Nerespectarea de către Concesionar a obligației de predare a bunului/bunurilor concesionat/e, la expirarea duratei Concesiunii, indiferent de cauză, fără a reprezenta o prelungire a duratei Concesiunii, obligă pe acesta la plata către Concedent a unei penalități de întârziere egale cu dublul redevenței calculate pentru o lună, și a tuturor costurilor administrative și a celor proprii pentru fiecare lună sau partea din lună în care acesta continuă să folosească bunul/bunurile concesionat/e.
- 10.12 Denunțarea unilaterală a contractului, altfel decât în condițiile stabilite de art. 6.1 atrage, de asemenea, plata de daune-interese din partea denunțătorului.
- 10.13 Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de Concesionar cu excepția a situațiilor prevăzute la art. 6.1 litera d).

ARTICOLUL XI

Litigii

- 11.1 Părțile vor încerca să soluționeze amiabil orice dispută dintre ele cu privire la prezentul Contract.
- 11.2 Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului Contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor legale în vigoare.

ARTICOLUL XII

Modificarea contractului

- 12.1 Concedentul poate modifica, unilateral, partea reglementară a prezentului Contract, cu notificarea prealabilă a Concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.
- 12.2 În cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, Concesionarul are dreptul să primească o justă despăgubire.
În caz de dezacord între Concedent și Concesionar cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanța judecătorească competentă. Acest dezacord nu poate în nici un caz să permită Concesionarului să nu își execute obligațiile contractuale.
- 12.3 Clauzele convenite în completare nu pot contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în Caietul de sarcini.

ARTICOLUL XIII

Forța majoră

- 13.1 Nici una dintre Părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, astfel cum este definită în prezentul Contract.
- 13.2 Forța majoră va putea fi invocată de către o Parte numai în condițiile în care sunt îndeplinite cumulativ cele de mai jos:
 - a) Forța majoră este notificată în scris în termen de maxim 2 zile de la ivirea Forței majore, sau - dacă Forța majoră împiedică o comunicare scrisă - în termen de 1 zi de la încetarea efectelor Forței majore;
 - b) Forța majoră este probată în termen de cel mult 15 zile de la încetarea efectelor Forței majore prin document oficial emis de către o autoritate competentă;
 - c) Partea care invocă Forța majoră nu înregistrează obligații cu termen de executare depășit,

- indiferent dacă până la acea dată i-a fost ori nu i-a fost comunicată vreo notificare din partea contractantului;
- d) Partea care invocă Forța majoră a luat toate măsurile necesare și posibile în mod rezonabil pentru limitarea consecințelor negative ale Forței majore;
 - e) Forța majoră este singura cauză ori cauza determinantă a neexecutării obligațiilor contractuale.
- 13.3 Orice riscuri datorate unor evenimente de forță majoră sunt în sarcina Concesionarului.

ARTICOLUL XIV

Notificări

- 14.1 Orice corespondență sau notificare cu privire la prezentul Contract se va face în scris, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin fax sau predată personal la sediul concedentului sau concesionarului menționați în antet.
- 14.2 În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.
- 14.3 În cazul în care are loc o schimbare în adresa Părților (inclusiv număr de telefon sau de fax) așa cum sunt menționate în prezentul Contract, atunci fiecare Parte va notifica cealaltă Parte în acest sens în termen de 3 zile de la o asemenea schimbare. Data efectivă a oricărei corespondențe va fi data primirii, ce va fi dovedită de Partea căreia i s-a adresat corespondența respectivă.
- 14.4 Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre Părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

ARTICOLUL XV

Alte clauze

- 15.1 Prezentul Contract a fost semnat în două (2) exemplare originale în limba română (unul pentru fiecare Parte). Oricare Parte poate face aranjamentele necesare pentru a obține traduceri în altă limbă, legalizate, în cazul în care acestea sunt necesare în scopul înregistrării acestui Contract la cererea autorităților relevante. Părțile convin să accepte negocierea unui text contractual rezonabil pentru modificarea, suplimentarea ori substituirea oricăror asemenea prevederi nevalabile, ilegale sau neaplicabile cu prevederi legale, aplicabile și valabile, care să producă, pe cât posibil, rezultatul economic intenționat anterior de către părți.
- 15.2 Prezentul contract, împreună cu anexele sale fac parte integrantă din cuprinsul sau, reprezentând voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.
- 15.3 În cazul în care părțile își încalcă obligațiile lor, neexercitarea de partea care suferă vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent bănesc a obligației respective nu înseamnă ca ea a renunțat la acest drept al său.
- 15.4 Nici o prevedere a prezentului contract nu va fi interpretată în sensul constituirii unui parteneriat sau asocieri în participațiune de către părți.
- 15.5 Neexecutarea sau întârzierea de către oricare parte contractantă de a-și exercita anumite drepturi în cadrul prezentului contract, nu echivalează cu renunțarea la aceste drepturi sau cu o încurajare tacită a încălcării contractului.
- 15.6 Prezentul contract este destinat exclusiv beneficiului părților semnatare; nici o clauză a acestui contract nu va fi interpretată ca instituind drepturi sau obligații în sarcina altor persoane decât părțile contractului, în afara de cazurile expres stipulate.
- 15.7 Încetarea prezentului contract nu va avea ca efect degrevarea de obligații a părților în cazul în care, prin natura lor, obligațiile respective rămân în vigoare și după încetarea contractului. De asemenea, părțile rămân răspunzătoare pentru orice fapte/ acte întreprinse de către o parte pe

perioada desfășurării contractului ale căror rezultate care s-ar ivi după încetarea contractului și care ar avea efecte prejudiciabile pentru cealaltă parte.

15.8 Prezentul Contract intră în vigoare la data semnării sale.

Constituie Anexe ale prezentului Contract:

- Anexa nr.1 - Documentația de atribuire a concesiunii care cuprinde și Caietul de sarcini;
- Anexa nr.2 - Oferta Concesionarului;
- Anexa nr. 3 - Procesul - Verbal de predare a obiectului Concesiunii;

CONCEDENT
COMUNA GĂGEȘTI

CONCESIONAR

SECȚIUNEA a VI-a - CONTRACTUL DE CONCESIUNE ȘI EFECTELE ACESTUIA

Art. 11) Contractul de concesiune va fi încheiat în formă scrisă, sub sancțiunea nulității, fiind redactat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Predarea - primirea bunului se face pe bază de proces - verbal.

Conținutul contractului de concesiune va fi prezentat în Documentația de atribuire, într-un contract-cadru.

Contractul de concesiune va fi încheiat după împlinirea termenului de 20 de zile calendaristice de la data comunicării rezultatului licitației.

Art. 12) Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată va cuprinde drepturile și obligațiile concesionarului și ale concedentului. Raporturile contractuale dintre concedent și concesionar se bazează pe principiul echilibrului financiar al concesiunii între drepturile care îi sunt acordate concesionarului și obligațiile care îi sunt impuse.

Art. 13) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune atrage pierderea garanției depuse pentru participarea la licitație.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, licitația publică va fi anulată, iar concedentul va relua procedura de licitație publică, de la etapa publicării anunțului, în condițiile legii, Studiul de oportunitate și Caietul de sarcini păstrându-și valabilitatea.

Art. 14) Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare / înscriere la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

Concedentul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

- 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 - în acest caz, concedentul are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

Toate sistemele informatice și aplicațiile informatice utilizate trebuie să respecte legislația națională în vigoare privind interoperabilitatea electronică și cea privind asigurarea unui nivel comun ridicat de securitate a rețelilor și sistemelor informatice.

SECȚIUNEA a VII-a ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 15) Contract de concesiune încetează prin :

- a) *Acordul părților*, pentru motive întemeiate verificate și acceptate de concedent, sub condiția achitării de către concesionar, a redevenței și a altor obligații izvorâte din contract.
- b) *La expirarea duratei* stabilite în contract, dacă părțile nu convin, prin act adițional, prelungirea acestuia.
- c) *Răscumpărarea concesiunii* de către concedent, prin hotărâre a acestuia, în [cazul în care interesul național sau local o impune, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului, întocmidu-se o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație nu se percep daune.
- d) *In cazul în care interesul național sau local o impune*, prin denunțarea unilaterală de către concedent. În acest caz, concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

Art. 16) Rezilierea contractului intervine:

- a) *in cazul nerespectării obligațiilor contractuale* de către 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) *in cazul nerespectării obligațiilor contractuale* de către concedent, prin rezilierea unilaterală de către concesionar, cu plata de despăgubiri (calculate la nivelul producției medii realizate în anii precedenți) în sarcina concedentului.

Art. 17) Renunțare la concesiune poate interveni în următoarele cazuri:

- a) din partea concesionarului, fără plata unei despăgubiri, la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilități obiective a concesionarului de a exploata terenul (imposibilitate dovedită cu acte de concesionar și acceptată de concedent).

În acest caz concesionarul va notifica concedentul, de îndată, dar nu mai mult de 15 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității, declarând renunțarea la concesiune. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate fi invocată în cazul când concesionarul are o situație financiară precară, în cazul falimentului sau al dizolvării societății concesionare.

A

Art. 18) În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

Art. 19) Schimbarea destinației obiectului concesiunii după concesionare atrage **rezilierea de drept** a contractului de concesiune.

Art. 20) Prin contractul de concesiune de bunuri proprietate privată părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

Art. 21) 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:

- bunurile de retur, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, se vor întoarce în posesia concedentului, gratuit și libere de orice sarcini- suprafata de 16.000 mp ;
- 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; bunurile proprii, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, vor rămâne în proprietatea și posesia concesionarului.

Art. 22) Forma de control și de monitorizare cerută de concedent

Pe durata contractului de concesiune, *concedentul are dreptul să verifice* respectarea obligațiilor asumate de concesionar, să inspecteze bunurile, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității de exploatare a instalațiilor edificate.

Verificarea se va exercita cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contract.

SECȚIUNEA a VIII-a - PROCEDURA ADMINISTRATIVĂ DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI PUBLICE DE CONCESIUNII PRIN PRIN DEPUNERE DE OFERTE IN PLIC ÎNCHIS

Art. 23) Inițiativa concesiunii

(1) Inițiativa concesiunii derivă din obligativitatea Consiliilor Locale de a administra bunurile ce aparțin domeniului privat al Comunei Găgești.

(2) Inițiativa închirierii are loc pe baza Studiului de oportunitate care cuprinde următoarele elemente:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
 - b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea închirierii;
 - c) nivelul minim al valorii chiriei;
 - d) procedura utilizată pentru atribuirea Contractului de închiriere;
 - e) durata estimată a închiriere;
- (3) Studiul de oportunitate se aprobă de către locator.

Art. 24) Procedura de atribuire prin licitație publică cu depunere de oferte in plic inchis;

(1) Se stabilește următoarea procedură de atribuire a contractului de concesiune: **Licitația publică cu depunere de oferte in plic inchis.**

Art. 25) Reguli privind anunțul de licitație publică cu depunere de oferte in plic inchis.

(1) Se întocmește anunțul de licitație, după aprobarea documentației de concesiune de către concedent. Anunțul va fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a, presa scrisă locală, precum și pe site-ul Primăriei Găgești și la avizierul Primăriei Comunei Găgești, la aceeași dată.

(2) Anunțul de licitație va cuprinde următoarele elementele:

- 1. Informații generale privind concedentul
- 2. Informații generale privind obiectul concesiunii
- 2.1 Procedura aplicată

Licitație concesiunare teren NC 72702

Pagină 24 din 30

3. Informații privind documentația de atribuire;
 - 3.1. Modalitatea prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire
 - 3.2. Denumirea și adresa compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire. Numărul de telefon și/sau fax la care pot fi obținute informații suplimentare.
 - 3.3. Costul și condițiile de plată pentru obținerea acestui exemplar. (Costul documentelor prevăzute reprezintă numai contravaloarea redactării și multiplicării acestora).
4. Informații privind cererile de înscriere:
 - 4.1. Data limită de depunere a cererilor de înscriere la licitația publică cu depunere a ofertei în plic închis.
Data și locul la care se va desfășura ședința publică de licitație publică cu depunere a ofertei în plic închis.
5. Denumirea instanței competente în soluționarea litigiilor. \
6. Data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate în vederea publicării.

Art.26) Modul de prezentare al ofertei

Documentația de înscriere se va depune la sediul Primăriei Comunei Găgești, județul Vaslui - Registratura și va conține formularul de înscriere, documentele de calificare (într-un exemplar) în plic separat și formularul de ofertă financiară (într-un exemplar). Dosarul va conține un opis iar documentele vor fi numerotate și atasate în dosar în ordinea de mai jos

- 1 Scrisoare de înaintare;
- 2 Imputernicire;
- 3 Informații generale
- 4 Garanția de participare- dovada plății;
- 5 Cod fiscal și Certificat de înregistrare la Registrul Comerțului – copie conform cu originalul;
- 6 Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte că persoana juridică este în funcțiune -original sau copie legalizată; (*pentru licitatori persoane juridice*)
- 7 Cazier judiciar pentru administratorul societății - original sau copie legalizată; (*pentru licitatori persoane juridice*) / Cazier fiscal pentru licitatorul persoană fizică;
- 8 Cazier fiscal al societății eliberat de Direcția Județeană a Finanțelor Publice pe raza careia își are sediul licitatorul - original sau copie legalizată; (*pentru licitatori persoane juridice*)
- 9 Certificat fiscal bugetul local - original
- 10 Declarație eligibilitate
- 11 Declarație neincadrare în art 181
- 12 Declarații condiții de mediu

I. Oferta Financiară

Va fi prezentată în plic sigilat și înscrisurat cu numele ofertantului și obiectul licitației

- 13 Formular oferta financiară

Documentele ce urmează a fi depuse de către licitator la procedura de licitație publică privind concesionarea suprafeței de teren, sunt:
-documentele de capacitate enumerate la secțiunea IV. Condiții de admitere la licitație respectiv VI.1 și IV.2
- OFERTA FINANCIARĂ în plic separat

Documentele ofertei trebuie sa fie obligatoriu numerotate, semnate si stampilate.

Nu se accepta completarea documentației de înscriere după data limită stabilită în anunțul de licitație.

In situația in care se constata lipsa vreunui document, cererea de înscriere la procedura de licitație va fi respinsa.

Orice licitator, care depune o oferta la procedura de licitație publica pentru concesiunea suprafețelor de teren mai sus menționate , va fi obligat sa faca dovada ca a achitat:

Taxa de participare - 163 lei;

Garanția de participare la licitație- 217 lei.

Art. 27) Calendar estimativ al procedurii de licitație publică cu depunere de oferte in plic inchis

Termenele vor fi calculate de la data primirii vizei pentru legalitatea Hotărârii Consiliului Local, din partea Instituției Prefectului - Județul Vaslui.

Art. 28) Clauze financiare

Licitația va începe de la suma de: Lot 1:NC72702 Suprafață 16000 mp pret pornire 2.172 lei

Contractul de concesiune va fi încheiat la valoarea adjudecată la licitație per mp/an.

Art. 29) Etape procedurale - calcul termene

Licitația se va organiza în termen de **20 de zile** calendaristice de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, a anunțului de organizare a licitației.

In primele **zece zile lucrătoare** de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, a anunțului de organizare a licitației, se primesc cererile de participare și dosarele de înscriere la procedura de licitație publică cu depunere de oferte in plic inchis.

Comisia de licitație analizează documentele prezentate și întocmește lista cu licitatorii acceptați, excluzând de la participare pe cei care nu au prezentat, în totalitate și până la termenul stabilit, documentele de participare prevăzute în **caietul de sarcini in termen de 2 zile de la data limita de depunere a ofertelor.**

Comisia de licitație va analiza cererile depuse și va afișa **Procesul verbal de constatare a îndeplinirii calității de licitant, în termen de maxim 2 (două) zile lucrătoare** calculate de la data ultimei zile de depunere a cererilor de înscriere la procedura de licitație.

Termen de **2 zile lucrătoare de la data afișării Procesului verbal** de constatare a îndeplinirii calității de licitant, se primesc eventualele contestații legate de îndeplinirea calității de licitant.

Contestațiile sunt soluționate în termen de **1 zi lucrătoare** de la data ultimei zile în care se pot depune contestații.

A douăzecea zi de la data publicării anunțului, se va desfășura ședința de licitație publică cu depunere de oferte in plic inchis, la ora și în locul stabilit anterior prin anunțul publicat.

Art. 30) Comisia de licitație

(1) Concedentul numește prin act administrativ, cu **cel puțin 30 de zile înainte de data tinerii licitației**, comisia de licitație formată din minimum **4** persoane din cadrul aparatului de specialitate și 3 supleanți, cu experiență profesională și probitate morală, în următoarea componență:

- a) președintele comisiei de licitație;
- b) secretarul comisiei de licitație;
- c) membri - specialiști în domeniile logistic, financiar și juridic.

(2) La licitație nu pot participa, în calitate de licitatori, persoanele din componența comisiei de licitație și nici soțul sau rudele ori afiniile acestora, până la gradul IV inclusiv.

(3) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de licitație sesizează de îndată concedentul despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

(4) Atribuțiile comisiei de licitație sunt:

a) analizarea cererilor de înscriere la procedura de licitație publică cu strigare și a documentelor care le însoțesc, pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în dosarul de înscriere;

b) întocmirea listei cuprinzând licitatorii admiși la procedura de licitație publică cu strigare și comunicarea acesteia; întocmirea listei cuprinzând licitatorii respinși de la procedura de licitație publică cu strigare, motivarea și comunicarea acesteia;

e) întocmirea fișei licitatorului, a proceselor - verbale și a altor comunicări; 1) desemnarea ofertei câștigătoare la procedura de licitație publică cu strigare.

(5) Comisia de licitație este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

(6) Comisia de licitație adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(7) Membrii comisiei de licitație au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Art. 31) Comisia de soluționare a contestațiilor

Comisia de soluționare a contestațiilor este alcătuită dintr-un număr / impar, de membri.

Fiecăruia dintre membrii comisiei de soluționare a contestațiilor i se poate desemna un supleant.

Componența comisiei de soluționare a contestațiilor, membrii acesteia, precum și supleanții lor sunt numiți prin dispoziția primarului.

Președintele comisiei de soluționare a contestațiilor este numit de locator dintre reprezentanții comisiei.

Secretarul comisiei de soluționare a contestațiilor este numit de locator dintre membrii comisiei.

Deciziile comisiei de soluționare a contestațiilor se adoptă cu votul majorității membrilor.

Membrii comisiei de soluționare a contestațiilor nu au dreptul de a participa la soluționarea unei contestații dacă se află în una dintre următoarele situații, sub sancțiunea nulității deciziei pronunțate:

a) dacă aceștia, au vreun interes în soluționarea contestației sau când sunt soți, rude sau afini până la al patrulea grad inclusiv cu vreuna dintre părți;

b) dacă s-au pronunțat public în legătură cu contestația pe care o soluționează;

c) dacă se constată că au primit de la una dintre părți bunuri materiale sau promisiuni

de bunuri materiale ori altfel de avantaje.

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

Art. 32) Ședința de licitație publică cu depunere de oferte în plic închis:

(1) Licitația se desfășoară în prezența tuturor membrilor comisiei, ședința fiind condusă de președintele comisiei de licitație.

(2) În ziua și la ora stabilite pentru începerea licitației, în cazul în care sunt cel puțin 2 licitatori, președintele comisiei de licitație verifică dacă sunt îndeplinite condițiile legale pentru desfășurarea licitației, inclusiv cele de publicitate, face prezența licitatorilor prin completarea unui tabel cu datele de identificare ale acestora, citește lista celor excluși și motivele excluderii, după care anunță obiectul licitației și prețul inițial de vânzare de la care se pornește strigarea, cu precizarea pasului de supralicitare stabilit prin documentația de atribuire.

(3) Licitatorii vor prezenta oferta de preț **prin depunere**; oferta de preț trebuie să respecte condițiile de salt precizate la deschiderea licitației; președintele comisiei de licitație anunță cu glas tare și clar suma oferită de licitator, prin deschiderea plicului.

(4) Se va alege drept castigatoare **oferta cu pretul cel mai mare**.

(5) După anunțarea verbală a câștigătorului, președintele comisiei de licitație declară închisă licitația, iar secretarul comisiei întocmește un proces-verbal care se semnează de membrii comisiei de licitație și de licitatori. Comisia de licitație va preciza în încheierea procesului-verbal licitatorul câștigător; suma cu care s-a adjudecat licitația; cât și identificarea cadastrală a suprafeței adjudecate.

(6) Modul de desfășurare a licitației se va menționa în procesul-verbal al ședinței.

Procesul-verbal al ședinței va fi semnat de către membrii Comisiei de evaluare și licitație și de către participanții la licitație. La cerere se va înmâna câte o copie și participanților.

(7) Procesul-verbal împreună cu documentele privind organizarea și desfășurarea licitației se arhivează la sediul organizatorului, constituind baza legală a încheierii contractului de concesiune.

(8) Eventualele contestații formulate de licitatori se depun la sediul organizatorului licitației - Primăria comunei Găgești, în termen de 24 de ore de la încheierea acesteia. Contestațiile vor fi motivate în drept și în fapt arătându-se probele pe care le administrează și motivele de drept pe care se întemeiază.

(9) Organizatorul este obligat să soluționeze contestațiile în termen de 5 zile lucrătoare de la depunerea acestora și să comunice hotărârea în scris; în acest sens va fi numită o comisie formată din 3-5 persoane, altele decât cele care fac parte din comisia de licitație.

(10) Licitatorul declarat câștigător are obligația ca în termen de 20 zile lucrătoare, să se prezinte la sediul Primăriei Găgești, în vederea încheierii contractului de concesiune.

Contractul de concesiune cu licitatorul câștigător se va încheia cu respectarea contractului -cadru, care face parte din documentația de atribuire.

(11) În cazul în care la licitație nu s-au prezentat minimum 2 licitatori, se va proceda după cum urmează: - dacă nu s-a prezentat nici un licitator, licitația se va repeta după trecerea unui termen de minim 15 zile de la data organizării precedentei licitații, cu respectarea procedurii.

Art. 33) Anularea procedurii de licitație

(1) Organizatorul licitației poate să anuleze licitația, până la închiderea acesteia, în una dintre următoarele situații:

- a) nici un licitator nu a oferit prețul de pornire;
- b) nu au fost întrunite condițiile de calificare de nici unul dintre licitatori;
- c) nu a fost asigurat nivelul corespunzător al concurenței în urma descalificării unor licitatori.

(2) Decizia de anulare a licitației obligă organizatorul să comunice în scris tuturor licitatorilor următoarele date:

- a) încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au asumat prin depunerea documentelor;
- b) motivul anulării procedurii;
- c) restituirea garanției de participare, cu excepția situației prevăzute la alin. (1) lit. a).

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

(4) Concedentul 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.

(5) Procedura de atribuire 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 legale prevăzute în documentația de atribuire;
- b) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute în documentația de atribuire.

SECȚIUNEA a IX a DISPOZIȚII FINALE

Art. 34) Concesionarul, pentru îndeplinirea obligațiilor prevăzute în contractul de concesiune, trebuie să dețină toate acordurile, avizele, autorizațiile și licențele prevăzute de legislația în vigoare, și să achite contravaloarea tarifelor aferente acestora.

Concesionarul va asigura executarea lucrărilor de investiții în conformitate cu proiectele avizate de concedent, cu respectarea legislației și reglementărilor tehnice în vigoare.

Concesionarul este obligat ca înainte de punerea în funcțiune a investiției să dețină autorizațiile de funcționare.

Concesionarul este obligat să asigure personal calificat și în număr suficient pentru realizarea obligațiilor ce revin prin contractul de concesiune, conform reglementărilor și standardelor de performanță, condițiilor de valabilitate ale autorizațiilor și licențelor în vigoare. În cazul în care concesionarul contractează anumite lucrări cu alți agenți economici aceștia trebuie să dețină autorizațiile necesare desfășurării acestor lucrări.

Concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii și înscriere în documentele de publicitate imobiliară.

Concesionarul are obligația de a pune la dispoziția concedentului toate informațiile, datele și documentele solicitate de acesta aparținând și în legătură cu derularea contractului de concesiune.

Art. 35) Dispoziții finale

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

În această situație fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română și un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.

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

Concesionarul va permite libera circulație pe infrastructura de comunicație existentă și nou creată pe terenul concesionat.

Nerespectarea de către concedent a condițiilor impuse prin caietul de sarcini și contractul de concesiune atrage după sine rezilierea de drept a contractului de concesiune (pact comisoriu expres).

După adoptarea și primirea avizului de legalitate a Hotărârii Consiliului Local de aprobare a concesiunii terenului menționat se va transmite spre publicare anunțul de licitație cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data organizării ședinței de licitație publică .

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de concesionare cad în sarcina concesionarului, motiv pentru care acesta va obține pe cheltuiala sa avize, acorduri și autorizații de funcționare pe care are obligația să le respecte. Nerespectarea acestora atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.

Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de către licitator.

Intocmit
Consilier Achizitii Publice
Codita Catalin

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ
- Teren extravilan iaz -
Extravilanul Comunei Găgești, NC 72702



„ Teren extravilan 16.000 mp”

PROPRIETAR: PRIMARIA GAGESTI
CLIENT: PRIMARIA GAGESTI
UTILIZATOR: PRIMARIA GAGESTI

Data evaluării: **Iulie 2021**
Nr. inreg. 0622/12.07.2021
Expert Evaluator : **ing. Butuc Lucian**
Membru titular ANEVAR, legitimație nr.18132

Tel: 0753 700 856



Raportul de evaluare nu poate fi copiat, folosit în alte scopuri decât cel declarat și nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului

CUPRINS

1. TERMENI DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII
 - 1.1 Identificarea și competența evaluatorului
 - 1.2 Identificarea clientului și a orcăror utilizatori desemnați
 - 1.3 Scopul evaluării
 - 1.4 Identificarea activului supus evaluării
 - 1.5 Tipul valorii
 - 1.6 Data evaluării
 - 1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
 - 1.8 Natura și sursa informațiilor utilizate
 - 1.9 Ipoteze și ipoteze speciale
 - 1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
 - 1.11 Declararea conformității de evaluare cu SEV
 - 1.12 Descrierea raportului
 - 1.13 Riscul de garanție

2. PREZENTAREA DATELOR
 - 2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică
 - 2.2 Identificarea componentelor nonimobiliare
 - 2.3 Analiza datelor despre localitate, zonă și vecinătate
 - 2.4 Analiza datelor despre amplasament și teren
 - 2.5 Date privind impozitele și taxele
 - 2.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente
 - 2.7 Concluziile analizei proprietății

3. ANALIZA PIETEII IMOBILIARE SPECIFICE
 - 3.1 Tipul proprietății, identificarea pieței
 - 3.2 Fapte curente
 - 3.3 Analiza cererii solvabile
 - 3.4 Analiza ofertei competitive
 - 3.5 Analiza echilibrului
 - 3.6 Considerente privind cea mai bună utilizare
 - 3.7 Concluzii și corelații ale analizei CMBU și a celei de piață

4. EVALUAREA
 - 4.1 Valoare teren

5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6. FOTOGRAFII, ACTE DE PROPRIETATE

1. TERMENI DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezenta evaluare este realizată de către evaluator autorizat BUTUC LUCIAN, membru ANEVAR

- inginer, absolvent al Facultății de Mecanică din cadrul „Universității Gh. Asachi”, Iași, promoția 2007;
- auditor energetic pentru clădiri, grd. profesional I(construcții și instalații), atestat de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice – 2013;
- **absolvent al cursului „Evaluări de bunuri imobiliare” martie-iunie 2014, organizat de ANEVAR Iași**

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator BUTUC LUCIAN în prezența reprezentantului clientului, Domnul Stupu Costica; în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos; acesta, la data elaborării prezentului raport, este evaluator autorizat, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și are competența necesară întocmirii acestuia.

Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

Activitatea evaluatorului referitor la proprietatea evaluată se limitează strict la analiza sa, a utilizării ei și a pieței specifice, luând în considerare “calitățile” și “defectele” care dau imobilului o poziție relativă între cele din piața sa, destinatarului revenindu-i sarcina de a stabili dacă bunul evaluat este corespunzător pentru a fi acceptat ca garanție

Prestația evaluatorului este limitată strict la clauzele contractului încheiat; acestea nu includ obligativitatea de a oferi în continuare consultanță sau mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

1.2 Identificarea clientului și a orcăror utilizatori desemnați

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv PRIMARIA GAGESTI., în calitate de Client.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

1.3 Scopul evaluării

Scopul prezentului raport îl reprezintă evaluarea dreptului deplin de proprietate și informarea proprietarului asupra valorii probabile de piață a proprietății în vederea închirierii. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

1.4 Identificarea activului supus evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară:

Nr. crt	Nr. CF	Nr. cadastral / Topografic	Nr. tarla/parcela	Categoria de folosinta	Suprafata(Mp)	Proprietar
1	72702	72702	---	iaz	16000	PRIMARIA GAGESTI
Total					16000	

Astfel, proprietatea este integrală, dreptul asupra ei fiind deplin.

În prezentul raport este evaluat dreptul de proprietate deplin, influența altor drepturi fiind specificată prin ipoteze de lucru adecvate.

1.5 Tipul valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări tipul valorii adecvat este "valoarea de piață", definită de SEV 100 – Cadru general ca fiind:

suma estimată pentru care un activ (sau datorie) ar putea fi schimbat/ă, la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

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

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

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la sută de euro întreagă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la un curs de 4.9281 RON ptr un EURO, valabil pentru data de 12.07.2021, rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la sută de lei întreagă. Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

1.6 Data evaluării

Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada iulie 2021; data evaluării este 12.07.2021; cursul valutar valabil la această dată este 4.9281 RON pentru 1 EUR; data raportului este 12.07.2021. Inspecția s-a făcut la data de 28.06.2021.

1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate componentele acesteia, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile; cu ocazia inspecției;
- în vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante;
- în realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.

- Evaluatoarei i s-au pus la dispoziție toate documentele necesare stabilirii dreptului de proprietate(acte de proprietate, schite cadastrale, plan de amplasament, extrase de carte funciară)

1.8 Natura și sursa informațiilor utilizate

A. Informații primite de la client

- informații certe
 - elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
 - scopul evaluării
 Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

B. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- documente ce atestă dreptul de proprietate
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piața imobiliară regională, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate
- date despre prețuri publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

1.9 Ipoteze și ipoteze speciale

A. Ipoteze

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

- Evaluatorul a examinat proprietatea. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locațiile și limitele parcelelor așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentația cadastrală și acte de proprietate asupra imobilului. Identificarea proprietății, localizarea acesteia, limitele sale au fost indicate de către proprietar/reprezentantul proprietarului. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta locația, suprafeța și limita proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrise în raport în baza inspecției efectuate de evaluator și a măsurătorilor proprii efectuate asupra construcțiilor. Măsurătorile efectuate sunt doar pentru scopul evaluării și nu țin loc de documentație cadastrală. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală ; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații.
- Accesul se realizează din proprietate privată , se consideră că aceste căi de acces (fiind prevăzute în documentația cadastrală în mod expres cu această destinație) vor fi menținute și după transferul proprietății.
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se

întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul a avut la dispoziție acte de proprietate și schițe cadastrale.

- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea clădirii în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Proprietatea imobiliară aparține PRIMARIA GAGESTI

B. Ipoteze speciale

La momentul inspecției, iazul era sec și neimprejmuit. Terenul este folosit ca și pasune. Evaluarea se va face ca și pasune.

1.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

1.11 Declararea conformității de evaluare cu SEV

Standardele generale

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general).
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102).
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103).

Standardele pentru active

- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.12 Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculului și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

1.13 Riscul de garanție

Acesta este reprezentat de apariția unor dificultăți de valorificare a bunului adus în garanție.

Riscuri generale ale pieței definite

În contextul riscurilor generale legate de continuarea tendinței de ușoară creștere a pieței specifice și de limitare a creditării de către instituțiile financiare a unui segment semnificativ din potențialii cumpărători, pentru proprietatea evaluată există un risc diminuat datorat caracteristicilor pieței specifice (clădiri de locuit situate în centrul municipiilor) și continuării trendului de evoluție în ușoară creștere a preturilor clădirilor de locuit.

Riscuri specifice ale proprietății în caz de vânzare

- la **„activitatea curentă și tendințele pieței relevante”** – piața relevantă al proprietății evaluate, în stadiul ei actual, este mediu segmentată, dinamică în ușoară creștere
 - Referitor la **„cererea anterioară, curentă și viitoare pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare”** – până în ultima parte a anului 2008, pentru proprietățile comerciale similare cu cea evaluată, localizate în aceeași zonă (sau echivalentă), s-a manifestat o cerere în creștere, după care, până în prezent, cererea a scăzut datorită posibilităților reduse de finanțare și a creșterii costurilor cu aceasta; în prezent, cererea curentă este la un nivel mediu și estimăm că pe termen scurt și mediu ea va urma aceeași tendință.
 - Referitor la **„cererea potențială sau probabilă pentru alte utilizări”**, luând în considerare localizarea, tipul terenurilor (extravilan) și categoria acestora (arabile și pasuni) precum și solicitările pieței, nu se pot identifica utilizări alternative.
 - Referitor la **„vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia”** precizăm că vandabilitatea curentă a proprietății în acest moment este aproape de media pieței specifice; luând în considerare atât tipul proprietății atragem atenția că în cazul unei valorificări a terenurilor analizate va trebui să se respecte prevederile Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan:
 - **CAPITOLUL III Exercițarea dreptului de preempțiune:**
 - Art. 4. (1) Înstrăinarea, prin vânzare, a terenurilor agricole situate în extravilan se face cu respectarea condițiilor de fond și de formă prevăzute de Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, și a dreptului de preempțiune al coproprietarilor, arendașilor, proprietarilor vecini, precum și al statului român, prin Agenția Domeniilor Statului, în această ordine, la preț și în condiții egale (...)
 - Art. 6. (1) Prin derogare de la art. 1.730 și următoarele din Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, vânzătorul înregistrează, la primăria din raza unității administrativ-teritoriale unde se află terenul, o cerere prin care solicită afișarea ofertei de vânzare a terenului agricol situat în extravilan, în vederea aducerii acesteia la cunoștința preemtorilor. Cererea este însoțită de oferta de vânzare a terenului agricol și de documentele doveditoare prevăzute de normele metodologice de aplicare a prezentei legi.
- după îndeplinirea prevederilor din Legea 17/2014, dacă preemtorii nu-și exercită dreptul pentru ca să existe un „marketing adecvat”, în înțelesul definiției din Standard a „valorii de piață”, perioada probabilă de expunere pe piață ar fi medie; realizarea unei prezentări speciale care să se adreseze exclusiv potențialilor cumpărători nu ar fi, cel mai probabil, necesară. Acest fapt estimăm că se va menține și în viitorul apropiat;
- Referitor la **„impactul oricăror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a garanției pe perioada creditului”**, pentru majoritatea parcelelor de teren evaluate,

înafara celor expuse la cap. 0 – Riscuri generale ale pieței definite – de mai sus, nu mai există și alte riscuri

- Referitor la „**abordarea valorii a cărei indicație a fost adoptată și gradul de fundamentare al acesteia cu informații de piață**” precizăm că opinia evaluatorului a fost exprimată în baza abordării prin piață, care este relevantă pentru tipul de proprietate analizat, adecvată cerințelor finanțatorului și condițiilor actuale ale pieței, bazată pe fapte de piață relevante și suficiente.

Riscuri ce decurg din considerarea ipotezelor speciale

- Nu există

Concluzii

Imobilul evaluat este de natura unor terenuri agricole (pasune). Din punct de vedere al pretabilității ca și garanție bancară, proprietatea subiect este fără „restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a utilizărilor acestora”, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabile pentru scopul exprimat.

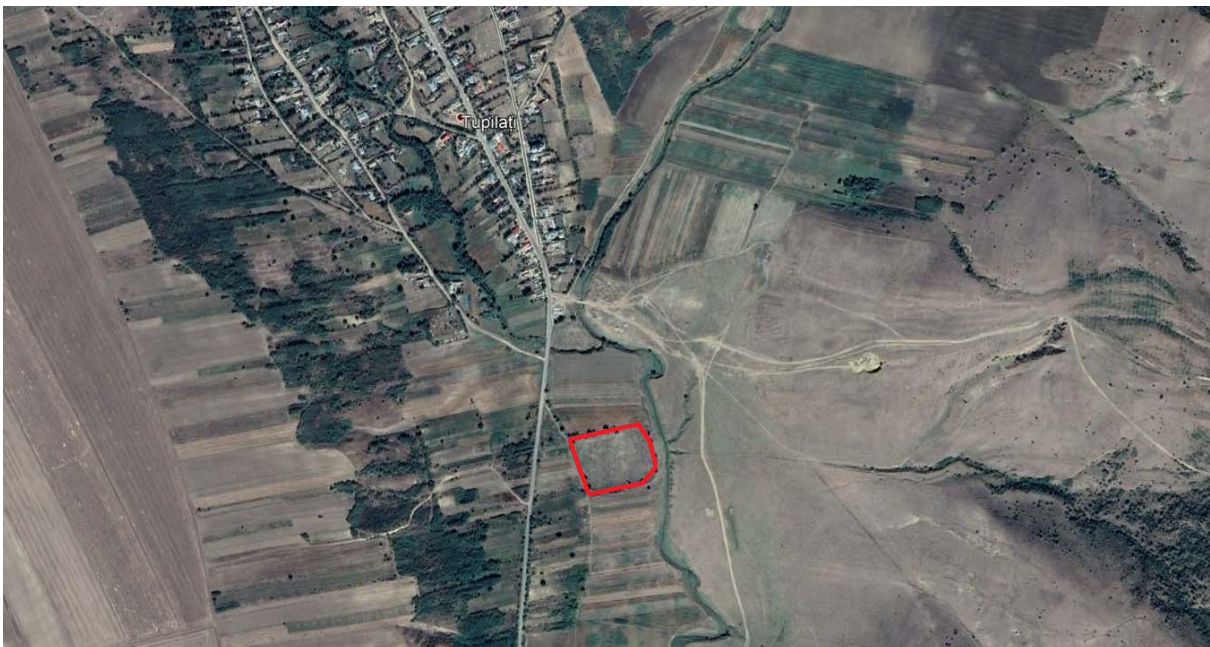
Aprecierea riscului respectivei garanții trebuie să ia în considerare valoarea acesteia, prevederile Legii 17/2014 cât și rapiditatea posibilității de valorificare a ei. În acest sens, valoarea rezultată este relativ mică (de ordinul zecilor de mii de euro) iar garanția ar putea fi valorificată în termen de 6-12 luni. În concluzie, riscul acestei garanții poate fi mediu, în condițiile conservării ipotezelor speciale evidențiate în acest raport, pe perioada creditării.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliară de tip „teren pasune extravilan” dispusă în arealul extravilanului Comunei Gagesti **format dintr-o singura parcela**

Terenul se afla in extravilanul Comunei Gagesti



Actele (in copie) pe care evaluatorul le-a avut la dispozitie pentru parcela evaluata si care au stat la baza concluziilor si valorii estimate sunt:

- Contract de vanzare-cumparare nr. Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil\
- Extras de carte funciara nr. cerere 34539/03.06.2021
- Anexa 1 la HCL 86/28.11.2017

Nu ne asumam nicio raspundere pentru eventuale informatii false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar.

2.2 Identificarea componentelor non- imobiliare

Nu au fost identificate componente non- imobiliare.

2.3 Analiza datelor despre localitate, zonă și vecinătate

Comuna Găgești este situată în Regiunea de Dezvoltare Nord-Est, în partea de sud-est a județului Vaslui, în depresiunea Elanului, la 15 km nord de orasul Murgeni. Este formată din 5 sate, iar din punct de vedere administrativ face parte din județul Vaslui. În vecinătatea comunei Găgești se situează comunele Roșiești și Vuțcani la nord, comuna Fălciu la est, orașul Murgeni la sud și comunele Șuletea și Viișoara la vest.

Alimentarea cu energie electrică și rețeaua telefonică sunt asigurate în toate zonele.

Zona este una dedicată cladirilor de locuit si terenurilor intravilane libere. Ca și vecini, avem terenuri extravilane de tip pasune.

2.4 Analiza datelor despre amplasament și teren

Amplasamentul mai este caracterizat și de:

- acces indirect la calea de transport principală, în diverse planuri față de aceasta;
- terenul nu este împrejmuit
- parcela este liberă de construcție, având destinație agricolă,
- parametri urbanistici – nu este cazul

Terenul are următoarele caracteristici

- suprafețele parcelei este de 16.000mp
- terenul evaluat nu dispune de sisteme de irigare
- raportul laturilor: raportul laturilor difera de la parcela la parcela, de la o latime de 80 ml pana la o latime de aproximativ 50 ml astfel cele ce au o latime mica pot fi deficitare din punct de vedere al exploatarii in cazul in care nu sunt exploatate impreuna cu terenurile învecinate;
- terenul analizat prezintă o înclinație medie;
- clasa de fertilitate a terenului: evaluatorul nu a avut la dispoziție informații cu privire la clasa de fertilitate a terenurilor, însă ținând cont că acest teren este exploatat în mod curent pentru culturi de cereale se apreciază că acest teren se află cel puțin în clasa II de fertilitate; astfel, în cadrul raportului de evaluare s-a considerat că terenurile arabile au o calitate bună pentru realizarea de culturi agricole;
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren);
- Terenul nu prezintă indicii cu privire la existența surselor de poluare;

CONCLUZIILE ANALIZEI AMPLASAMENTULUI ȘI TERENULUI	
Avantaje: <ul style="list-style-type: none">• suprafață adecvată utilizării curente• topografie adecvată• fără expunere la pericole	Dezavantaje <ul style="list-style-type: none">• grad redus de comasare;• unele parcele au o lățime mică, inproprie unei exploatari mecanizate în cazul în care nu se exploatează concomitent cu terenurile învecinate;
APRECIERE GENERALĂ <p>Caracteristicile amplasamentului și terenului reprezintă un pentru acesta, influența asupra valorii sale de piață fiind</p>	

2.5 Date privind impozitele și taxele

Evaluatorul analizand zona si piata locala, mentioneaza impozitul si taxele pentru acest tip de proprietate este la nivelul pietei si ca nu exista niciun avantaj sau dezavantaj in ceea ce priveste taxele si impozitele locale, prin urmare valoare de piata opinata in cadrul raportului nu este influentata de acestea.

2.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Proprietatea imobiliara se afla in proprietatea PRIMARIA GAGESTI.

2.7 Concluziile analizei proprietății

Analiza proprietății evaluate a evidențiat următoarele:

Specificație	Impact	Influență asupra valorii de piață
Apartenența administrativ-teritorială a imobilului evaluat la localitatea analizată		
Situarea terenurilor evaluate în zona și vecinătatea analizată		
Caracteristicile terenului		
CONCLUZII Caracteristicile proprietății analizate, conferă acesteia ; dacă ar fi să alcătuim un "clasament" al proprietăților competitive cu proprietatea evaluată (din piața sa), acestea s-ar situa inf.lui		

3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității relative a imobilului respectiv, raportată la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cele două aspecte se "satisfac" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

3.1 Tipul proprietății, identificarea pieței

Caracteristicile naturale ale terenurilor analizate așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, fac ca toate terenurile să fie pretabile pentru culturi agricole. **Analizând** vecinătățile, zona, localitatea și regiunea, **am constatat că piața acestei proprietăți este una regională, fiind delimitată de județele din regiune Nord-Est a României.**

3.2 Fapte curente

Principalele zone agricole ale României sunt: Câmpia Română, Câmpia de Vest, Podișul Moldovei, Podișul Dobrogei, Depresiunea Transilvaniei și Podișul Getic.

Oferta de terenuri agricole pentru vânzare este segmentată pe două tipuri, în funcție de dimensiunile amplasamentelor:

- terenuri cu suprafețe medii și mici (până la 100 ha)
- terenuri mari (peste 100 ha).

Piața terenurilor agricole este structurată, în general, în două segmente mari:

- Piața primară: segmentul de piață compus din parcele mici de teren (1 - 10 ha), în general, doar cu titlu de proprietate;
- Piața secundară: segmentul de piață compus din parcele de teren comasate (50 - 1.500 ha), în general, înregistrate în cartea funciară.

Proprietarii se împart în trei categorii :

- persoane fizice;
- societăți comerciale private;
- investitori pe piața imobiliară.

Aspecte privitoare la proprietățile tranzacționate pe piața analizată:

- Situația juridică a terenurilor arabile: în marea majoritate a cazurilor, tranzacțiile cu terenuri arabile se efectuează la nivelul tuturor parcelelor "la CF" (intabulate și cu situație cadastrală) și în mai mică măsură parcele "la titlu" (la titlu de proprietate, neintabulate). În ultimii ani, ofertanții de terenuri arabile au scos pe piață la vânzare "proiecte de achiziție" de terenuri care constau în suprafețe de până la 1.000 ha de teren arabil (în unele cazuri și peste acest prag de suprafață) denumite "nuclee" – la CF, caracterizate prin comasare foarte bună și "terenuri viitoare" – la titlu, reprezentate de suprafețe de aproximativ 2.000 ha (sau mai mari, în unele cazuri) aflate în proximitatea nucleelor, ce vor putea fi achiziționate în viitor (în decursul a 2-4 ani) cu scopul de a forma o zonă de acțiune de dimensiune mare (care prezintă un interes ridicat pentru companiile care lucrează terenul – arendași). Achizițiile viitoare de terenuri se fac de către ofertanții proiectelor de achiziții (aceștia cunosc bine zona de amplasare, negociază mai ușor cu vânzătorii de parcele mici "la titlu" pe care apoi le intabulează și formează zone cu grade bune de comasare), pentru ca mai apoi să fie vândute cumpărătorilor de nuclee (aceștia sunt interesați să achiziționeze mai degrabă suprafețe mari intabulate într-un timp mai scurt decât să se implice direct în achiziții de suprafețe mici, neintabulate).
- Cheltuieli ulterioare achiziției: se aplică în cazul achizițiilor de terenuri "la titlu" și implică costuri cu intabularea și cadastrarea parcelelor. Aceste cheltuieli cad în incidența cumpărătorului și se regăsesc în prețul final de tranzacționare în cazul "achizițiilor de proiecte".
- Gradul de comasare a parcelelor: este redat printr-un procent estimat care reprezintă un nivel de apropiere/proximitate între parcelele de teren care formează proprietatea tranzacționată. Gradul de comasare este de fapt o percepție de piață. Cu cât parcelele de teren sunt mai apropiate, cu atât este mai ușor de a lucra pământul și, astfel, terenul are o valoare mai mare. Există aproximativ patru grade de comasare, după cum urmează: sub 40%, între 40% și 60%, între 60% și 80%. Gradul cu cea mai bună și mai mare comasare este de 80%-100%. Din analiza de piață a rezultat un procent mediu de 10% ca și diferență de preț între fiecare din cele patru intervale.
- Topografia: este redată de relieful zonei de amplasare a parcelelor care formează proprietatea tranzacționată. Astfel, se cunosc trei tipuri de topografii care caracterizează terenurile arabile: plan (prezența în zonele de câmpie – Câmpia Română, Câmpia de Vest și mai puțin în zonele de podiș), semicolinar (prezența preponderent în zonele de podiș – Podișul Moldovei, Podișul Dobrogei și Depresiunea Transilvaniei) și colinar (prezența în zonele înalte ale podișurilor și mai frecvent în zona Podișului Getic).
- Clasa de fertilitate a solului: împarte terenurile arabile în cinci clase de calitate în funcție de grosimea profilului de sol, grosimea orizontului de humus, textura și conținutul de schelet, valoarea reacției pH, gradele de podzolire, saraturare, eroziune, alunecare și inundare, formele de relief, natura și însușirile rocilor mamă, adâncimea apelor freactice și compoziția chimică a acestora, precum și de intervenția omului cu lucrări de îmbunătățiri funciare. Conform acestor criterii rezultă următoarele categorii de calitate:
 - a) **Terenurile din clasa I de fertilitate** – sunt terenuri care se pretează la orice categorie de folosință agricolă, nu necesită lucrări de îmbunătățiri funciare, sunt soluri profunde care au un orizont de humus bine dezvoltat (peste 50 cm grosime), cu o textură luto-nisipoasă sau lutoasă, fără conținut de schelet, reacție neutră slab alcalină și slab acidă, nu se manifestă nici un proces de degradare ca podzolire, saraturare, eroziune sau mlăștinire, iar inundațiile se petrec o dată la 8-10 ani, pantele sunt sub 5%.
 - b) **Terenurile din clasa II de fertilitate** – sunt terenuri pretabile pentru toate plantele cultivate, au orizontul de humus mai puțin dezvoltat, textura

variază de la nisip-lutos la lut-argilos, reacția este slab acidă și slab alcalină, prezintă uneori procese de podzolire, salinizare, eroziune sau mlăștinizare, pante între 5-10%, sursa de apă este satisfăcătoare.

- c) **Terenurile din clasa a III-a de fertilitate** – sunt terenuri în care încep să apară evidente procese de degradare, pretabilitatea pentru arabil este diminuată, orizontul de humus este slab dezvoltat, textura variază de la nisip-lutos la argilo-lutos, reacția pH variază de la acidă la alcalină, inundarea se poate produce o dată la 4-6 ani, relieful este colinar iar drenajul solului este nesatisfăcător.
- d) **Terenurile din clasa a IV-a de fertilitate** – sunt acelea la care procesele de degradare se manifestă puternic, folosirea ca arabil este foarte redusă, se pretează la plantații de vii, pomi și pajiști, în marea lor majoritate necesită lucrări de îmbunătățiri funciare, în special de combatere a eroziunii.
- e) **Terenurile din clasa a V-a de fertilitate** – sunt terenuri ce conțin rocile ajunse la suprafață, au în general condiții nefavorabile pentru dezvoltarea plantelor, cele mai potrivite folosințe sunt pășunile, fânețele ori livezile, necesită lucrări de combatere a eroziunii sau lucrări hidroameliorative când se află pe turbării, mlăștini sau zone cu inundații de lungă durată.

Bonitatea terenurilor agricole, în ansamblul ei, se bazează nu numai pe fertilitatea solului ci are în vedere și factori de climă, relief și hidrologie.

- Existența utilităților: pentru terenurile din "piață secundară" diferențele țin seama și de existența sistemelor de irigare (canale de irigații amenajate și funcționale). Din informațiile de pe piață națională, terenurile arabile cu sisteme de irigare funcționale nu sunt frecvente, investitorii care practică agricultura în România bazându-se în principal pe cantitatea de precipitații și calitatea terenurilor.

Având în vedere aspectele privitoare la terenurile arabile tranzacționate pe piața națională, identificăm trei segmente importante delimitate sub aspectul cererii astfel:

- **Zona Câmpiei de Vest** (județele Timiș, Arad și Bihor) unde se înregistrează o cerere ridicată pentru terenuri arabile sub aspectul calității solului (o zonă în vestul jud. Timiș unde solul are calitatea I și în rest soluri de calitatea II și mai puțin III), a topografiei (preponderent plan – câmpie de acumulare și câmpie tabulară și semicolinar spre zona Dealurilor de Vest – jud. Arad și Bihor) și a infrastructurii de transport dezvoltate (rutier și feroviar).
- **Zona Câmpiei Române și a Podișului Dobrogei** unde se înregistrează o cerere relativ ridicată pentru terenuri arabile sub aspectul calității medii a solului (preponderent calitatea II și calitatea III), a topografiei (preponderent plan în Câmpia Română și semicolinar în zona Podișului Dobrogei) dar și rutele de acces către portul Constanța (transport rutier – autostrada București-Constanța, transport fluvial pe Dunăre și rețea dezvoltată de transport feroviar).
- **Zona Podișului Moldovei, a Podișului Getic și a Depresiunii Transilvaniei** unde se înregistrează o cerere medie-scazută pentru terenuri arabile sub aspectul calității slabe a solului (preponderent calitatea III), a topografiei majoritar colinare (pe alocuri semicolinar) și infrastructura de transport bună (dar la o distanță mare de portul Constanța).

Echilibrul pieței naționale a terenurilor arabile se prezintă astfel:

- **Zona Câmpiei de Vest:**
 - piața primară (segmentul de piață reprezentat de parcele între 1 și 10 ha): 2.000 – 2.500 €/ha "la titlu"
 - piața secundară (segmentul de piață reprezentat de suprafețe între 50 și 1.500 ha): 3.500 – 4.500 €/ha "la CF"
- **Zona Câmpiei Române – Oltenia:**
 - Piața primară: 1.500 – 2.000 €/ha "la titlu"
 - Piața secundară: 2.500 – 3.000 €/ha "la CF"
- **Zona Câmpiei Române – Muntenia:**
 - Piața primară: 1.500 – 2.000 €/ha "la titlu"
 - Piața secundară: 3.000 – 4.000 €/ha "la CF"
- **Zona Podișul Dobrogei:**
 - Piața primară: 2.000 – 2.500 €/ha "la titlu"
 - Piața secundară: 2.800 – 3.500 €/ha "la CF"
- **Zona Podișul Moldovei, Podișul Getic și Depresiunea Transilvaniei:**

- Piața primară: 1.800 – 2.400 €/ha "la titlu"
- Piața secundară: 2.000 – 3.800 €/ha "la CF"

Piața terenurilor agricole din România a fost liberalizată la începutul anului 2014, adică cetățenii străini - persoane fizice din Uniunea europeană - pot cumpăra terenuri agricole în România. În consecință, Guvernul a adoptat legea tranzacțiilor cu terenuri care dă întâietate la achiziție comunităților locale. Noua lege a tranzacțiilor cu terenuri impune publicarea datelor privind tranzacțiile pe site-urile direcțiilor agricole județene deoarece această piață a fost până acum aproape în totalitate lipsită de transparență.

Pe baza informațiilor publice apărute în presă și a datelor de la direcțiile agricole județene, în luna noiembrie 2014 fermierii și investitorii în terenuri arabile au achiziționat suprafețe de 1 milion de € în zece județe reprezentative pentru agricultura locală, plătind în medie 11.000 lei (2.600 €) pentru fiecare hectar achiziționat. Aceste județe sunt: Teleorman, Constanța, Arad, Olt, Buzău, Galați, Botoșani, Tulcea, Argeș și Mehedinți.

Micii proprietari care dețin o suprafață de teren mică (maxim câteva hectare sau mai multe loturi despărțite geografic) sunt dispuși să vândă aceste terenuri către alți proprietari mai mari. Fermierii cu câteva zeci, sute sau mii de hectare sunt cei care se angajează în achiziții pentru a-și securiza investițiile. Majoritatea tranzacțiilor cu terenuri din luna noiembrie a fost alimentată de capital românesc, iar principalii jucători activi au fost fermieri.

Investitorii străini au, în România, în proprietate sau arendă, aproximativ un milion de hectare de teren arabil, adică circa 10% din totalul disponibil local. Interesul străinilor a explodat odată cu intrarea României în UE, în ultimii șapte ani fiind făcută cea mai mare parte a achizițiilor. Prețul terenurilor agricole românești a crescut de 25 de ori în perioada 2002-2012, cu un ritm de apreciere anuală de 40%. Terenurile agricole sunt un plasament care a început să fie luat serios în considerare de investitorii din afara agriculturii abia după 2009, pe măsură ce piața imobiliară tradițională a căzut.

Din analiza pietei realizate la data evaluării la nivelul județelor Bacău, Neamț, Vaslui, Iași, Botoșani și Suceava prezentăm următoarea situație centralizată a câtorva oferte de vânzare existente pe piață:

Nr. crt.	Localitate	Judet	Tip teren	Categorie	Grad de comasare	Suprafata	Pret total	Pret unitar
1	Valeni	NT	extravilan	arabil	necunoscut	10,000	2,032 €	0.20 €
2	Bira	NT	extravilan	arabil	100%	10,000	2,000 €	0.20 €
3	Roman	NT	extravilan	arabil	100%	20,000	6,772 €	0.34 €
4	Grumazesti	NT	extravilan	arabil	100%	2,200	564 €	0.26 €
5	Faurei	NT	extravilan	arabil	necunoscut	15,000	5,300 €	0.35 €
6	Livezi	BC	extravilan	arabil	100.0%	7,000	1,400 €	0.20 €
7	Podul Turcului	BC	extravilan	arabil	necunoscut	17,000	5,270 €	0.31 €
8	Neguseni	BC	extravilan	arabil	necunoscut	30,000	8,700 €	0.29 €
9	Filipeni	BC	extravilan	arabil	necunoscut	22,000	6,600 €	0.30 €
10	Filipești	BC	extravilan	arabil	100.0%	4,000	903 €	0.23 €
11	Secuieni	BC	extravilan	arabil	100.0%	4,200	1,500 €	0.36 €
12	Seaca	BC	extravilan	arabil	necunoscut	10,000	2,257 €	0.23 €
13	Horgesti	BC	extravilan	arabil	100.0%	10,000	2,300 €	0.23 €
14	Rosiori	BC	extravilan	arabil	necunoscut	8,000	2,257 €	0.28 €
15	Hemeiusi	BC	extravilan	arabil	necunoscut	10,000	3,500 €	0.35 €
16	Onesti	BC	extravilan	arabil	100%	10,000	2,500 €	0.25 €
17	Unteni	BT	extravilan	arabil	100%	5,000	1,354 €	0.27 €
18	Albesti	BT	extravilan	arabil	necunoscut	40,100	9,624 €	0.24 €
19	Cotu Beciului	BT	extravilan	arabil	100%	7,500	1,500 €	0.20 €
20	Cerchejani	BT	extravilan	arabil	100%	10,000	2,000 €	0.20 €
21	Dangeni	BT	extravilan	arabil	necunoscut	20,000	6,000 €	0.30 €
22	Sulita	BT	extravilan	arabil	100%	150,000	37,500 €	0.25 €
23	Sendriceni	BT	extravilan	arabil	100%	10,300	2,060 €	0.20 €
24	Manoleasa	BT	extravilan	arabil	necunoscut	20,500	5,000 €	0.24 €
25	Gropnita	IS	extravilan	arabil	33%	6,100	1,250 €	0.20 €
26	Gropnita	IS	extravilan	arabil	100%	6,703	1,350 €	0.20 €

Nr. crt.	Localitate	Judet	Tip teren	Categorie	Grad de comasare	Suprafata	Pret total	Pret unitar
27	Ipatele	IS	extravilan	arabil	50%	8,500	1,919 €	0.23 €
28	Ipatele	IS	extravilan	arabil	100%	10,000	2,500 €	0.25 €
29	Focuri	IS	extravilan	arabil	100%	4,000	1,016 €	0.25 €
30	Oteleni	IS	extravilan	arabil	100%	50,000	12,500 €	0.25 €
31	Costuleni	IS	extravilan	arabil	20%	17,100	4,500 €	0.26 €
32	Buhalnita	IS	extravilan	arabil	100%	5,000	1,354 €	0.27 €
33	Dobrovat	IS	extravilan	arabil	100%	45,500	15,900 €	0.35 €
34	Victoria	IS	extravilan	arabil	20%	6,000	2,300 €	0.38 €
35	Liteni	SV	extravilan	arabil	100%	400,000	156,000 €	0.39 €
36	Banca	VS	extravilan	arabil	necunoscut	15,500	2,325 €	0.15 €
37	Cretesti	VS	extravilan	arabil	necunoscut	10,000	1,806 €	0.18 €
38	Puiesti	VS	extravilan	arabil	100%	30,000	7,200 €	0.24 €
39	Puiesti	VS	extravilan	arabil	30%	95,000	19,000 €	0.20 €
40	Bacani	VS	extravilan	arabil	25%	63,000	15,750 €	0.25 €
41	Bacani	VS	extravilan	arabil	100%	50,000	15,000 €	0.30 €
42	D. Cantemir	VS	extravilan	arabil	80%	36,500	8,395 €	0.23 €
43	Deleni	VS	extravilan	arabil	50%	6,600	2,000 €	0.30 €
44	Zorleni	VS	extravilan	arabil	100%	41,000	14,350 €	0.35 €
45	Draxeni	VS	extravilan	arabil	100%	20,000	6,000 €	0.30 €
46	Rusca	VS	extravilan	arabil	50%	7,800	2,641 €	0.34 €
47	-	VS	extravilan	arabil	necunoscut	500,000	160,000 €	0.32 €
48	Todiresti	VS	extravilan	arabil	100%	50,000	12,500 €	0.25 €
49	Husi	VS	extravilan	arabil	necunoscut	2,700,000	621,000 €	0.23 €
50	Dranceneni	VS	extravilan	arabil	25%	35,500	9,029 €	0.25 €
51	Grivita	VS	Extravilan	Arabil	50%	12,100	2420 €	0.20 €
52	Vetrisoia	VS	extravilan	arabil	80%	20,700	6003 €	0.29 €
53	Maraseni	VS	extravilan	arabil	100%	10,000	2750 €	0.27 €
54	D.Cantemir	VS	extravilan	arabil	100%	95,000	36100 €	0.38 €
55	Gura Vaii	VS	extravilan	arabil	100%	10,000	2500€	0.25 €
56	Hurdugi	VS	extravilan	arabil	100%	130,000	49400 €	0.38 €
57	Grivita	VS	extravilan	arabil	80%	12,100	2420 €	0.20 €
58	Bacani	VS	extravilan	arabil	80%	63,000	15750 €	0.25 €
59	Barlada	VS	extravilan	arabil	100%	30,000	9000 €	0.30 €
60	Lunca Banului	VS	extravilan	arabil	100%	166,660	74970 €	0.45 €
61	Hoceni	VS	extravilan	arabil	100%	50,000	17500 €	0.35 €
62	Drânceni	VS	extravilan	arabil	80%	35,500	9015 €	0.25 €
63	Dodesti	VS	extravilan	arabil	100%	60,000	16200 €	0.27 €

- *prețurile prezentate sunt prețuri de ofertă, sunt negociabile și nu sunt afectate de TVA*

3.3 Analiza cererii solvabile

Luând în considerare influența factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu, deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că:

- Cumpărătorii potențiali de terenuri agricole se împart, de regulă, în două categorii:
 - **Companii locale /asociații agricole** - care exploatează de obicei terenurile. Ei au cumpărat deja suprafețe mijlocii și mari de terenuri și doresc să crească gradul de comasare prin cumpărarea parcelelor alăturate, de diferite suprafețe. Pe lângă terenurile deținute, această categorie de cumpărători are în arendă alte suprafețe mari de teren, de la proprietarii care nu lucrează pământul. Această categorie este interesată în cumpărarea sau arendarea de terenuri învecinate.
 - **Investitori (majoritatea străini)** - această categorie cumpără mai ales suprafețele mari și foarte mari de teren, dar nu lucrează întotdeauna pământul cumpărat, scopul final fiind acela de a acumula și comasa suprafețe mari de teren care mai târziu să fie revândute.
- astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mediu

- În cazul în care terenurile ar fi expuse pe piață în vederea vânzării lor, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mediu **din partea potențialilor cumpărători**

Aceste aspecte trebuie să privească în contextul economic general și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mic al cererii.

3.4 Analiza ofertei competitive

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate în cap. **Error! Reference source not found.** de mai sus, putem conchide:

- Persoanele fizice proprietari de teren dețin, în general, suprafețe de teren destul de mici, unii dintre ei intrând în posesia terenurilor în urma retrocedărilor efectuate. Aceștia operează pe piața privată de terenuri agricole, în special în calitate de vânzători, întrucât fie nu au capacitatea financiară și utilajele necesare pentru a exploata aceste terenuri, fie le dețin în exces față de nevoile proprii.
- Ofertele din partea societăților comerciale private sunt în general proprietăți pe care acestea le dețin în exces față de necesitățile lor curente, sau care nu se află în zonele de interes ale societății, ele fiind achiziționate în vederea realizării unor schimburi imobiliare cu alte terenuri din zona lor de interes.

Investitorii pe piața imobiliară oferă la vânzare suprafețe mai mari de teren. Aceștia achiziționează terenuri direct de la țărani sau de la intermediari, le comasează și le vând ulterior investitorilor străini care vin să investească în România.

3.5 Analiza echilibrului

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii este aproximativ egal **decât cel al ofertei și avem de-a face cu o piață a cumpărătorului, cu prețuri în creștere, cu un trend moderat; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.**

3.6 Considerente privind cea mai bună utilizare

În viziunea SEV 100 – Cadrul general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa (CMBU), și o definește ca fiind:

utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar

Orice imobil reprezintă o "simbioză între două entități": terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. "Contribuția", pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu "potrivirea" între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează "productivitatea" entității analizate.

CMBU a terenului

Terenul analizat este teren agricol, având categoria actuală de teren arabil și este înconjurat de terenuri similare. Este, prin urmare, de la sine înțeles că, terenul analizat ar fi adecvat unor investiții similare. Astfel, putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a lor.

3.7 Concluzii și corelații ale analizei CMBU și a celei de piață

Analizele realizate au evidențiat faptul că terenurile se află în cea mai bună utilizare a lor, utilizare coerentă cu a celorlalte imobile din zonă.

Pe baza CMBU și a respectivelor analize:

- se pot identifica terenuri comparabile cu cele evaluate
- se poate valida indicația asupra valorii terenului obținută prin comparația de piață
- se pot identifica proprietățile comparabile cu cea evaluată spre a fi utilizate în abordarea prin venit.

se poate valida utilizarea curentă ca fiind cea care maximizează productivitatea proprietății analizate; terenul evaluat este unul agricol și va fi evaluat în contextul faptelor curente din piața sa.

4. EVALUAREA

În conformitate cu Standardele ANEVAR, pentru determinarea valorii de piață, există 3 abordări, fiecare dintre ele cuprinzând un număr de tehnici și metode specifice, astfel:

- Abordarea prin piață – oferă o indicație asupra valorii prin compararea terenurilor evaluate cu altele identice sau măcar similare, al căror preț este cunoscut

terenurile evaluate sunt terenuri arabile și pasuni a căror piață a înregistrat o activitate dinamică; în actualele condiții, tranzacțiile sunt cu o frecvență medie, de asemenea există în piață un număr adecvat de oferte precum și elementele necesare ajustării acestora, astfel ca să se poată fundamenta o analiză care să conducă la o indicație asupra valorii de piață a respectivei proprietăți; abordarea poate fi aplicată, metoda aleasă fiind analiza pe perechi de date

- Abordarea prin venit – oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare, într-o singură valoare a capitalului

pe piața specifică, arendarea unor astfel de terenuri este un fapt curent, însă posibilitatea de a obține informații certe cu privire la nivelul prețurilor de arendă este redusă; de cele mai multe ori fermierii plătiți arenda în diverse cantități de produse; abordarea nu poate fi aplicată

4.1 Abordarea prin piață

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

Așa cum este specificat în GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin șase metode (numite uneori și tehnici sau analize):

1. comparația directă – În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect
2. alocarea – se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției (există un raport procentual "normal" între valoarea terenului și cea a proprietății integrale, raport specific fiecărei categorii de proprietăți imobiliare aflate în locații specifice)
3. extracția – valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net; valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului
4. tehnica reziduală – alocă venitul din exploatare generat de întreaga proprietate, pe componentele sale (teren/clădiri) și capitalizează partea alocată terenului cu o rată adecvată bazată pe datele de piață curente
5. capitalizarea rentei funciare – capitalizează venitul obținut din cedarea dreptului de folosință asupra terenului cu o rată de capitalizare adecvată

6. tehnica parcelării și dezvoltării – se aplică atunci când CMBU a terenului este parcelarea și dezvoltarea, valoarea terenului rezultând prin însumarea valorii de piață a fiecărei unități obținute prin parcelare, din care se deduc toate costurile prilejuite de respectiva dezvoltare; de regulă se iau în considerare și pierderile de valoare rezultate pe perioada necesară pieței să "absoarbă" integral unitățile create prin parcelare

Alegerea și aplicarea metodei

Având în vedere CMBU a terenului evaluat, caracteristicile acestuia și datele de piață disponibile, terenul studiat va fi evaluat prin comparație directă, considerată a fi cea mai adecvată.

Se va face o analiza de piață pentru parcela de 0.7Ha.

În cazul terenurilor arabile valoarea unitara (eur/mp) obținută după aplicarea corecțiilor necesare a fost asimilată tuturor parcelelor de teren

Grila datelor pentru terenul extravilan – categoria de folosință arabila se prezintă astfel:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație - ARABIL		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale				
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără
6	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	extravilan Com.Gagești	Gura Vaii, VS	Hoceni, VS	D. Cantemir, VS
8	Tipul drumului de acces	proprietate privată	de exploatare	de exploatare	de exploatare
Caracteristici fizice					
9	Suprafața (mp)	16000	10000	50000	130000
10	Grad de comasare	100%	100%	100%	100%
12	Categorie teren	pasune	arabil	arabil	arabil
13	Calitate teren-clasa de fertilitate	optima realizare culturi agricole	necunoscuta, considerat similar	necunoscuta, considerat similar	necunoscuta, considerat similar
14	Posibilitate irigare	nu	nu	nu	nu
15	Zonare	agricol	agricol	agricol	agricol
16	CMBU	arabil	arabil	arabil	arabil
Pret total (EURO)			2,500	17,500	49,400
Pret / mp (EURO)			0.25 €	0.35 €	0.38 €

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		0.23 €	0.32 €	0.34 €
1	DREPTUL DE PROPRIETATE				
	Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		0.00 €	0.00 €	0.00 €
	Preț corectat (EUR/mp)		0.23 €	0.32 €	0.34 €
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	0	0	0	0
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		0.00 €	0.00 €	0.00 €
	Preț corectat (EUR/mp)		0.23 €	0.32 €	0.34 €
3	CONDIȚII DE FINANȚARE				
	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru finanțare		0.00 €	0.00 €	0.00 €
	Preț corectat (EUR/mp)		0.23 €	0.32 €	0.34 €
4	CONDIȚII DE VÂNZARE				
	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții de vânzare		0.00 €	0.00 €	0.00 €
	Preț corectat (EUR/mp)		0.23 €	0.32 €	0.34 €
5	CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
	cheltuieli imediat dupa cumparare	fără	fără	fără	fără
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	corectie totala pentru cheltuieli		0.00 €	0.00 €	0.00 €
	Pret corectat (Eur/mp)		0.23 €	0.32 €	0.34 €
6	CONDIȚII DE PIAȚĂ				
	Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru condiții ale pieței		0.00 €	0.00 €	0.00 €
	Preț corectat (EUR/mp)		0.23 €	0.32 €	0.34 €
7	LOCALIZARE				
	Localizare	extravilan Com.Gagești	Gura Vaii, VS	Hoceni, VS	D. Cantemir, VS
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru localizare		0.00 €	0.00 €	0.00 €
	Preț corectat (EUR/mp)		0.23 €	0.32 €	0.34 €
8	TIPUL DRUMULUI DE ACCES				
	Tipul drumului	proprietate privata	de exploatare	de exploatare	de exploatare
	Corectia unitara sau procentuala		-20%	-20%	-20%
	Corecție totala pentru tipul drumului		-0.05 €	-0.06 €	-0.07 €
	Preț corectat (EUR/mp)		0.18 €	0.25 €	0.27 €
9	CARACTERISTICI FIZICE				
a	Suprafața (mp)	16,000	10,000	50,000	130,000
	Corectia unitara sau procentuala		0%	-17%	-24%
	Corecție totala pentru dimensiuni		0.00 €	-0.04 €	-0.07 €
b	Grad de comasare	100%	100%	100%	100%
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru formă		0.00 €	0.00 €	0.00 €
d	Categorie teren	pasune	arabil	arabil	arabil
	Corectia unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
	Corecție totala pentru front stradal		-0.02 €	-0.03 €	-0.03 €
e	Calitate teren-clasa de fertilitate	optima realizare culturi aaricole	necunoscuta, considerat similar	necunoscuta, considerat similar	necunoscuta, considerat similar
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru raport		0.00 €	0.00 €	0.00 €
f	Posibilitate irigare	nu	nu	nu	nu
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totala pentru topografie		0.00 €	0.00 €	0.00 €
	Corecție totală caracteristici fizice		-0.02 €	-0.07 €	-0.09 €
	Preț corectat (EUR/mp)		0.16 €	0.18 €	0.18 €

10 CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA				
Zonare	agricol	agricol	agricol	agricol
CMBU	arabil	arabil	arabil	arabil
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru zonare		0.00 €	0.00 €	0.00 €
Preț corectat (EUR/mp)		0.16 €	0.18 €	0.18 €
Preț corectat (Eur/mp)		0.16 €	0.18 €	0.18 €
Corecție totală netă	(absolut)	-0.06 €	-0.13 €	-0.16 €
	(procentual)	-28%	-42%	-47%
Corecție totală brută	(absolut)	0.06 €	0.13 €	0.16 €
	(procentual)	28%	42%	47%
Suprafata (mp)	16,000			
Opinie EUR / mp	0.16 €			
Valoare estimata _EURO/1 ha (rotunjit)	1,600 €			
Valoare estimata _RON/1 ha (rotunjit)	7,885 lei			
Curs valutar	4.9281			
Data evaluarii	12.07.2021			

Corecții aplicate:

Corecțiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tip comparabilă:
 - au fost corectate toate comparabilele pentru oferta cu -10% întrucât din experiența evaluatorului, urmărind evoluția prețurilor ofertelor, s-a constatat că pentru terenurile cu utilizare agricolă vânzătorii sunt dispuși să negocieze, în medie 5%;
- Drepturi de proprietate transferate:
 - Nu s-a operat nici o corecție asupra comparabilelor.
- Restrictii legale:
 - Nu au fost aplicate corecții;
- Condiții de finanțare:
 - Nu s-a operat nici o corecție asupra comparabilelor.
- Condiții de vânzare:
 - Nu s-a operat nici o corecție asupra comparabilelor.
- Condiții de piață:
 - Nu s-a operat nici o corecție asupra comparabilelor întrucât toate comparabilele sunt actuale.
- Localizare:
 - Nu au fost aplicate corecții;
- Tipul drumului de acces:
 - Comparabilele A,B si C au fost corectate cu -20%, deoarece au drum de acces. Proprietatea subiect are drum de acces printr-o proprietate privata.
- Caracteristici fizice – suprafață:
 - Comparabila B a fost corectata cu -17% întrucât are o suprafata mai mare fata de proprietatea subiect; nivelul corecției a rezultat din analiza pe perechi de date dintre comparabilele C și A:
 - Comparabila C a fost corectată cu -24% întrucât are o suprafata mai mare decat proprietatea subiect; nivelul corecției a rezultat din analiza pe perechi de date dintre comparabilele B și C:
- Caracteristici fizice – categorie teren
 - Nu s-a operat nici o corecție asupra comparabilelor;
- Caracteristici fizice – calitate teren
 - Nu s-a operat nici o corecție asupra comparabilelor;
- Caracteristici fizice – posibilitate irigare
 - Toate comparabilele au fost corectate cu -10%, deoarece au categoria de folosinta arabil
- Zonare:
 - Nu s-a operat nici o corecție asupra comparabilelor.
- Cea mai bună utilizare:
 - Nu s-a operat nici o corecție asupra comparabilelor.

Comparabila A are inregistrata o corectie bruta procentuala cea mai mica, si anume de 20%.
 Rezultatul aplicării metodei comparației directe, în determinarea valorii de piață a terenului analizat, este următorul:

V_{unitară teren} = 0,16EUR/mp – 1.600 eur/ha

Nr. crt	Nr. CF	Nr. cadastral / Topografic	Nr. tarla/parcela	Categoria de folosinta	Suprafata(Mp)	Proprietar	Valoare estimata / Ha(euro)	Valoare estimata(euro)	Valoare estimata(lei)
1	72702	72702	---	iaz	16000	PRIMARIA GAGESTI	1600	2560	12616
Total					16000			2560	12616

Val.totală(rotunjită) = 12.616 Ron = 2.560 Euro
(valoarea include T.V.A.)



5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii de piață a proprietății:

	Abordarea prin piață
rezultatul în EUR	2560 EUR
rezultatul în LEI	12616 RON

analiza finală în vederea selectării indicației asupra valorii:

Metoda comparațiilor pe perechi de date		
	informații	
credibilitate	MARE	
relevanță	BUNĂ	
adecvare	BUNĂ	

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la tipul de proprietate și caracteristicile pieței imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a TERENURILOR ANALIZATE, la data de 12.07.2021, este cea obținută în Metoda comparațiilor pe perechi de date, respectiv (rotunjit la sută de EUR/LEI întregă)

Nr. crt	Nr. CF	Nr. cadastral / Topografic	Nr. tarla/parcela	Categoria de folosinta	Suprafata(Mp)	Proprietar	Valoare estimata / Ha(euro)	Valoare estimata(euro)	Valoare estimata(lei)
1	72702	72702	---	iaz	16000	PRIMARIA GAGESTI	1600	2560	12616
Total					16000			2560	12616

**Val.totală(rotunjită) = 12.616 Ron = 2.560 Euro
(valoarea include T.V.A.)**

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- nu sunt afectate de TVA;
- includ valoarea drepturilor asupra terenului;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei iulie 2021

nu reprezintă valoare de asigurare

Evaluator
BUTUC LUCIAN



Chirie(concesionare) Teren:

Pentru stabilirea chiriei(concesionarii) s-a folosit metoda capitalizarii directe, in conditiile de ocupare 82% si cheltuieli 0 lei, cu o rata de capitalizare de 10%(in urma studierii pietei din jud.Vaslui)

Rata de capitalizare(10%) = **VNE**(venit net din exploatare) / Val. De piata

10% = **VNE** / 2.560 E , rezulta **VNE = 560 Euro**

VNE = VBE(Venit brut efectiv) = VBP(venit brut potential)-18%, deoarece avem grad de ocupare de 82% si cheltuieli 0.

VBP = 459 Euro

VBP = chiria lunara x aria utila x 12 luni

459 = chiria lunara x 16000 x 12, rezulta o chirie lunara de 0,0023 E/mp/luna

Pentru terenul de 16000 mp rezulta o chirie lunara de 36,8 Euro(181 Ron) si o chirie anuala de 441,6 Euro(2.172 Ron)



6. FOTOGRAFII ,ACTE DE PROPRIETATE



Teren arabil, 5 ha in sat Deleni, comuna Hoceni, judetul Vaslui

Deleni, judet Vaslui | Adaugat La 18:04, 9 Octombrie 2015, Numar anunt: 70640292

[imi place](#) [Distribuie](#) 0



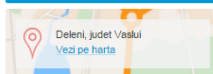
Ofert de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Extravilan**
Suprafata **50 000 m²**

Teren arabil, 6 hectare, extravilan, in sat Deleni, comuna Hoceni, Vaslui, pret 3500 euro/ha.

3 500 €

[Trimite mesaj](#)

[0758 424 829](#)



[Elena Ghiban](#)
Pe site din sep 2015
[Anunturile utilizatorului](#)

[Salveaza ca favorit](#)
[Tipareste](#)
[Modifica](#)
[Raporteaza](#)

[Inapoi](#)

[Urmatorul anunt](#)

[imi place](#) [Distribuie](#) 0 [Trimite](#)

Vizualizari:108

<http://olx.ro/oferta/teren-arabil-5-ha-in-sat-deleni-comuna-hoceni-judetul-vaslui-ID4MoLy.html#1791a6d277>

Vand Teren Agricol Extravilan Hurdugi

Husi, judet Vaslui | Adaugat La 12:16, 5 Octombrie 2015, Numar anunt: 62843028

[imi place](#) [Distribuie](#) 0

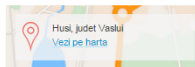


Ofert de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Extravilan**
Suprafata **130 000 m²**

Vand teren arabil comasat in suprafata de 13 Ha in comuna Dimitrie cantemir

3 800 €

[0761 358 007](#)



[Ilie](#)
Pe site din feb 2012
[Anunturile utilizatorului](#)

[Salveaza ca favorit](#)
[Tipareste](#)
[Modifica](#)
[Raporteaza](#)

[Inapoi](#)

[Urmatorul anunt](#)

[imi place](#) [Distribuie](#) 0 [Trimite](#)

Vizualizari:447

Anunturile utilizatorului Ilie

[Toate anunturile utilizatorului](#)

Fara fotografii	Casa la Rosu cu Mansarda Case de vanzare 5 oct	30 000 €
Fara fotografii	Vand Teren Agricol Extravilan Teremuri 5 oct	5 500 €

<http://olx.ro/oferta/vand-teren-agricol-extravilan-hurdugi-ID4fGle.html#bc7c08c54d>

Vand Teren arabil

Husi, Judet Vaslui | Adaugat La 23:10, 11 Octombrie 2015, Numar anunt: 67048108

[imi place](#) [Distribuie](#) 10



2 500 €

[Trimite mesaj](#)

0761 998 892



Oferti de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Extravilan**
Suprafata **10 000 m²**

Gaby
Pe site din aug 2012
[Anunturile utilizatorului](#)

[Salveaza ca favorit](#)
[Tipareste](#)
[Modifica](#)
[Raporteaza](#)

Vand 1 Hectar pamant arabil la intrare in Sat Gura Vaii cu iesire la sosea.

[Inapoi](#) [Urmatorul anunt](#)

[imi place](#) [Distribuie](#) 10 [Trimite](#)

Vizualizari:314

Contacteaza vanzatorul

0761 998 892

Adresa ta de email...



<http://oix.ro/orerta/vand-teren-arabil-11j4xkn6.ntmi#1ZTUab0/13>