ROMÂNIA
JUDEŢUL PRAHOVA
COMUNA TINOSU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

- privind aprobarea concesionării, prin licitaţie publică, a terenului extravilan Tarla 13 Parcela N70 în suprafaţă de 39679 mp, aparţinând domeniului privat al comunei Tinosu, judeţul Prahova, în vederea amenajării unui bazin piscicol

Văzând:

- expunerea de motive înregistrată sub nr. 2648/12.07.2019, prin care primarul comunei Tinosu propune aprobarea concesionării, prin licitaţie publică, a terenului în suprafaţă de 39679 mp, aparţinând domeniului privat al comunei Tinosu, în vederea amenajării unui bazin piscicol;
- raportul de specialitate înregistrat sub nr. 2649/12.07.2019, întocmit de secretarul comunei Tinosu;
- avizul comisiei pentru activităţi economico-financiare, amenajarea teritoriului şi urbanism, protecţia mediului şi turism, agricultură a Consiliului local;
- avizul comisiei pentru activităţi juridice şi disciplină, muncă şi protecţie socială, protecţie copii, tineret şi sport;

În conformitate cu dispoziţiile:

- Art. 129 alin. (6) lit. b), art. 308 alin. (1), (2) şi (3) din O.U.G. 57/2019, privind Codul administrativ;
- Art. 861 alin. (3) şi art. 871-873 din Codul civil;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) şi alin. (6) lit. b), art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. 57/2019, privind Codul administrativ;

Consiliul Local al comunei Tinosu *adoptă prezenta hotărâre:*

Art. 1. Se aprobă studiul de oportunitate, în vederea concesionării, prin licitaţie publică, conform anexei nr. 1

Art. 2 Se aprobă concesionarea prin licitaţie publică a unui teren ce aparţine domeniului privat al comunei Tinosu, în suprafaţă de 39679 mp, situat în extravilanul comunei Tinosu, satul Pisculeşti, T13, N70, teren înscris în cartea funciară nr. 21689, număr cadastral 21689. Datele de identificare ale terenului menţionat la alin. (1) sunt cele prevăzute în anexa nr. 2.

Art. 3. Se însuşeşte Raportul de evaluare, întocmit de către S.C. KIDO ADVISORS S.R.L., a terenului extravilan Tarla 13 Parcela N70 în suprafaţă de 39679 mp, raport prevăzut în anexa nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. (1) Valoarea minimă a redevenţei anuale este de 4000 euro.

(2) Plata redevenţei se va face în două tranşe: prima tranşă reprezentând ½ din valoarea redevenţei se va achita până la data de 31 martie, iar diferenţa de ½ până la data de 30 septembrie.

(3) Durata concesiunii este de 25 de ani, cu posibilitatea prelungirii pe o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa iniţială, prin simplul acord de voinţă al părţilor, fără a depăşi perioada de 49 ani.

Art. 5. Se aprobă documentaţia de atribuire a contractului de concesiune a imobilului – teren prevăzut la art. 2, potrivit anexei nr. 4.

Art. 6. (1) Componenţa **Comisiei de evaluare** a ofertelor se va stabili prin dispoziţia primarului.

(2) Se desemnează domnul consilier local Vasile Adrian-Gabriel, membru în Comisia de evaluare şi domnul consilier local Manole Stelu, membru supleant.

Art. 7. (1) Componenţa **Comisiei de soluţionare a contestaţiilor** se va stabili prin dispoziţia primarului.

(2) Se desemnează domnul consilier local Găman Sorin, membru în Comisia de soluţionare a contestaţiilor şi domnul consilier local Iordache George-Marcel, membru supleant.

Art. 8. Anexele nr. 1, 2, 3 şi 4 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 9. Prezenta hotărâre va fi comunicată persoanelor şi instituţiilor interesate prin grija secretarului comunei.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Crăciun Ionel

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA COM. TINOSU CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
Popa Andreea-Cătălina

Tinosu, 18.07.2019
Nr. 20

Anexa nr. 1
la HCL nr. 20/18.04.2019

STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru concesionarea prin licitaţie publică a terenului în suprafaţă de 39679 mp, teren aflat în extravilanul comunei Tinosu, în vederea amenajării unui bazin piscicol

1. Prezentare generală:

Descrierea şi identificarea bunului care urmează a fi concesionat

Descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

Terenul este amplasat în extravilanl satului Pisculeşti, în suprafaţă de 39679 mp, nr. cadastral 21689 şi aparţine domeniului privat al comunei Tinosu, conform HCL nr. 38/12.12.2006, privind completarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului public al comunei Tinosu.

2. Necesitatea şi oportunitatea concesionării:

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social şi de mediu care justifică concesionarea terenului, sunt:

a. Motivaţia pentru componenţa economică:

- Administrarea eficientă a domeniului public şi privat al comunei Tinosu pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;

b. Motivaţia pentru componenţa financiară: Principalele avantaje ale concesionării terenului sunt următoarele:

- Concesionarul va achita autorităţii concedente, în contravaloarea terenului concesionat, o redevenţă anuală stabilită prin contract;
- Concesionarul trece în întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu).

c. Motivaţia pentru componenţa socială:

- Crearea unui climat care să atragă şi investiţii ce au un impact pozitiv asupra comunităţii.

d. Motivaţia pentru componenţa de mediu:

- Concesionarul va avea obligaţia, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislaţia în vigoare pe probleme de mediu.

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

- Luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea şi evitarea poluării solului, cu efecte asupra sănătăţii populaţiei;
- Utilizarea durabilă a resurselor;
- Gestionarea eficientă a deşeurilor şi menţinerea cu stricteţe a condiţiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare;

3. **Nivelul minim al redevenţei:**

Redevenţa cuvenită concedentului, este stabilită de Consiliul local prin raportul de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR.

Redevenţa obţinută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul local.

4. **Acordarea concesiunii:**

Terenul poate fi acordat prin concesiune persoanelor fizice şi juridice, în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019.

În vederea atribuirii terenului şi pentru asigurarea transparenţei şi a unui tratament egal a tuturor solicitanţilor, este necesară organizarea unei licitaţii publice, în acord cu legislaţia în vigoare. Terenul poate fi acordat prin concesiune oricarei persoane fizice sau persoane juridice care se va angaja prin contractul de concesiune sa dezvolte pe cheltuiala sa terenul mai sus mentionat.

5. **Durata concesiunii:**

Durata concesiunii este de 25 ani începând de la data semnării contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile art. 306 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Contractul de concesiune va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate imobiliară.

6. **Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de concesionare:**

Desemnarea câştigătorului licitaţiei pentru concesionare se va face după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării.

Întrucât terenul nu este situat în interiorul unei arii protejate, nu este necesară obţinerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei natural protejate.

ANEXA Nr. 2 LA
HCL nr. 20/18.07.2019

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiesti

ANCPI

Nr. cerere	67011
Ziua	27
Luna	06
Anul	2019

Cod verificare
100071015392

JUDEȚUL PRAHOVA COM. TINOSU CONSILIUL LOCAL

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 21689 Tinosu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Prahova, Extravilan

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	21689	39.679	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
67011 / 27/06/2019		
Act Notarial nr. 1608, din 25/06/2019 emis de NPPuscasu Ion;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 21689 a imobilului cu numarul cadastral 21689/Tinosu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 20683 inscris in cartea funciara 20683;	A1
Act Administrativ nr. 38, din 12/12/2006 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TINOSU;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA TINOSU**, CIF:2843060, domeniu privat	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20683/Tinosu, inscrisa prin incheierea nr. 60987 din 11/08/2014;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
21689*	39.679	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	neproductiv	NU	39.679	13	N70	-	Terenul face parte din domeniul privat al comunei Tinosu

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	84.895
2	3	98.97
3	4	63.433
4	5	69.932
5	6	151.771
6	7	161.352

ROMANIA JUDETUL PRAHOVA COM. TINOSU CONSILIUL LOCAL

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	72.457
8	9	117.469
9	10	56.171
10	1	73.742

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanta externa nr.243303/25-06-2019 in suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
04-07-2019
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ALEXANDRA-NICOLETA DAMIAN
(parafa și semnătura)

Referent,
MORARU MARIANA
REFERENT
(parafa și semnătura)

09.JUL. 2019

ANEXA Nr. 3 c
HCL nr. 20/18.0

Ploiesti, Str. St. Greceanu nr 33, bloc [illegible] ap.[illegible]
Tel: 0744 [illegible] 76.88[illegible]
Email: office@kidoadvisors.ro
Web: www.kidoadvisors.ro

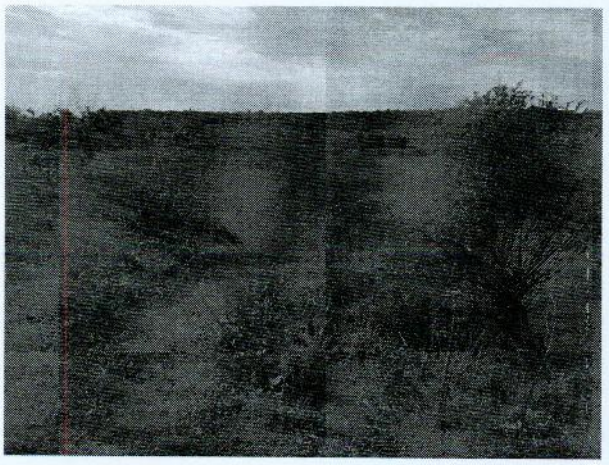
EVALUARE & CONSULTANTA

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA COM. TINOSU CONSILIUL LOCAL

Nr 1182/12.07.2019

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare ce consta in
teren extravilan in suprafata de 39.679 mp



situata in localitatea Tinosu , Tarla 13, Parcela N70, judetul Prahova
elaborat la cererea **clientului COMUNA TINOSU**
(Destinatar: COMUNA TINOSU)

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, al clientului și al utilizatorului desemnat COMUNA TINOSU.

1 SINTEZA EVALUARII

In acest raport este prezentat procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietatii imobiliare cu destinatia actuala de teren liber de constructii situat in comuna Tinosu , Tarla 13, Parcela N 70, judetul Prahova, dupa cum urmeaza:

- Teren extravilan in suprafata din acte de 39.679 mp, cu categoria neproductiv, intabulat in CF 21689, Tinosu, avand nr cad 21689.

Observatii: Conform documentatiei puse la dispozitia evaluatorului, terenul se afla in categoria extravilan neproductiv. La cererea expresa a beneficiarului prezentei lucrari (Comuna Tinosu), proprietatea a fost evaluata in ipoteza schimbarii categoriei de folosinta in extravilan arabil.
In cazul in care acest lucru nu va fi posibil din orice motiv ce tine de reglementari urbanistice si/sau legislative, prezentul raport de evaluare devine nul.
Asadar, valoarea de piata rezultata in prezentul raport se refera la un teren extravilan arabil.
Evaluatorul nu a avut la dispozitie un Plan de amplasament.

Accesul la imobil se face direct din drum pietruit.
Terenul are un front stradal de 133.67 ml la drum local.
Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata, in vederea concesionarii/inchirierii- COMUNA TINOSU.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil si marketabil, apartinand **Comunei Tinosu**, asa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

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

Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2018:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării

SEV 102 - Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2018

În conţinutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare şi relevanţa metodelor în cazul evaluării prezente.

In urma aplicarii abordarilor in evaluare prezentate in raport, au fost obtinute urmatoarele valori :

- pentru estimarea valorii terenului in suprafata de 39.679 mp:

Abordarea prin piata: 20.200 Euro

Abordarea prin capitalizarea rentei funciare: 21.200 Euro

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma **abordarii prin piata.**

Astfel:

Valoarea de piata = 20.200 euro, respectiv 95.700 lei

la cursul valutar de 4,7352 RON/EUR, valabil pentru data de referinţa a evaluării, 03.07.2019.

Valoarea chiriei de piata este de 476 euro/ an, echivalent a aprox 2300 lei/an.

Valoarea redeventei este de 808 euro/ an, echivalent a aprox 3800 lei/an.

Metodologia pentru stabilirea chiriei de piata si a redeventei se regasesc in anexele 1 si 2 ale raportului de evaluare.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum şi considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile economice şi juridice menţionate în raport;
- Valoarea se refera la teren si constructii in stadiul existent la data evaluarii, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului, construcţiilor, avizelor şi a tuturor celorlalte ataşamente ale amplasamentului
- Dat fiind scopul evaluării si tipul proprietatii, precum şi mediul economic prezent s-a propus ca şi pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin piata, bazandu-se pe informatii de piata;
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate in prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Se consideră că proprietatea s-a construit în concordanţă cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanţă cu normativele in vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate in acest sens;
- Valoarea estimata in valuta este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului valutar) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este neaparat liniara;
- Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliara: teren intravilan si extravilan;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare asa cum se prezinta la data evaluarii;
- Valoarea este o predicţie;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- Valoarea estimata nu reprezinta o valoare de asigurare;
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele de evaluare, recomandarile şi metodologia de lucru promovate de către Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizati din România.

Cu stimă,

SC KIDO ADVISORS SRL

IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

CERTIFICARE

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

- Afirmaţiile susţinute si prezentate în prezentul raport sunt reale şi corecte si au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse.
- Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile limitative prezentate în acest raport si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere preofesional.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietatii imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare şi nu avem niciun interes personal şi nu suntem părtinitori faţă de vreuna din părţile implicate;
- Nici evaluatorul şi nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acţionar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înţelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul şi nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacţiei;
- Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Naţională a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Toate informatiile furnizate de client, in legatura cu clientul sau cu proprietatea evaluata vor fi considerate confidentiale, cu exceptia cazului in care sunt date considerate in mod curent publice.
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania, a îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR şi are competenţa necesară întocmirii acestui raport.

Dobrogeanu Bogdan Costin
Evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR

Sirbu Madalina Elena
Evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA COM. TINOSU CONSILIUL LOCAL

CUPRINS

1 SINTEZA EVALUARII 1

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 6

2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare 6

2.2 Scopul evaluarii 6

2.3 Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate 6

2.4 Tipul valorii si moneda raportului 7

2.5 Data evaluarii si amploarea investigatiei 7

2.6 Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV 7

2.7 Natura si sursa informatiilor utilizate 8

2.8 Ipoteze si Ipoteze speciale 8

2.8.1 Ipoteze 8

2.9 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare 10

3 PREZENTAREA DATELOR 11

3.1 Identificarea proprietatii. Situatia juridica 11

3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor 11

3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate). 16

4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII 20

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU) 20

4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii 23

4.3 Abordarea prin piata 23

4.4 Capitalizarea rentei funciare 28

4.5 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului. 29

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea clientului si destinatarului raportului de evaluare

Beneficiarul (clientul) raportului de evaluare este COMUNA TINOSU si utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este COMUNA TINOSU.
Evaluarea a fost solicitata de catre COMUNA TINOSU si evaluarea contine toate informatiile relevante pentru scopul clientului.
Având în vedere Statutul ANEVAR şi standardele de evaluare, evaluatorul nu-şi asumă răspunderea decât faţă de client şi faţă de utilizatorul lucrării.

2.2 Scopul evaluarii

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat **pentru informarea clientului asupra valorii de piata , in vederea concesionarii/inchirierii**, ca si scop al evaluarii, de catre beneficiarul lucrarii – COMUNA TINOSU.
Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri pentru care nu a fost desemnata.

2.3 Identificarea activului (identificarea obiectului evaluarii) si drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare cu destinatia actuala de teren liber de constructii situat in Tinosu , Tarla 13, Parcela N 70, judetul Prahova, dupa cum urmeaza:

- Teren extravilan in suprafata din acte de 39.679 mp, cu categoria neproductiv, intabulat in CF 21689, Tinosu, avand nr cad 21689.

Observatii: Conform documentatiei puse la dispozitia evaluatorului, terenul se afla in categoria extravilan neproductiv. La cererea expresa a beneficiarului prezentei lucrari (Comuna Tinosu), proprietatea a fost evaluata in ipoteza schimbarii categoriei de folosinta in extravilan arabil.
In cazul in care acest lucru nu va fi posibil din orice motiv ce tine de reglementari urbanistice si/sau legislative, prezentul raport de evaluare devine nul.
Asadar, valoarea de piata rezultata in prezentul raport se refera la un teren extravilan arabil.
Evaluatorul nu a avut la dispozitie un Plan de amplasament.

Accesul la imobil se face direct din drum pietruit.
Terenul are un front stradal de 133.67 ml la drum local.
Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata in vederea concesionarii/inchirierii- COMUNA TINOSU.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil si marketabil, apartinand **COMUNEI TINOSU**, asa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Conform extras de CF, asupra imobilului nu sunt inscrise sarcini sau ipoteci.
Nu se cunosc alte sarcini sau litigii care ar putea afecta dreptul de proprietate. Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca dreptul de proprietate nu este grevat de sarcini.
Valoarea estimata se refera la intreaga proprietate descrisa mai sus, asa cum se prezinta la data evaluarii, in ipotezele si conditiile exprimate in cadrul raportului de evaluare.

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA COM. TINOSU CONSILIUL LOCAL

2.4 Tipul valorii si moneda raportului

Tipul valorii estimate in raportul de evaluare prezent este valoarea de piata, asa cum este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR (2018).
Opinia finala a evaluării este prezentata in RON si EUR.

2.5 Data evaluarii si amploarea investigatiei

Data la care se aplica opinia asupra valorii este data evaluarii de **03.07.2019.**
La baza intocmirii evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor şi datele furnizate de client pana la data de **03.07.2019,** data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator.
Inspectia proprietatii a fost realizata de către evaluator Sirbu Madalina Elena, in calitate de reprezentant al societatii de evaluare în data de **03.07.2019** in prezenta Dnei Andreea in calitate de reprezentant al proprietarului. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate, si nu au fost inspectate partile ascunse ale cladirilor.
Inspectia proprietatii s-a realizat atat in interiorul cat si in exteriorul imobilului, in totalitate.

2.6 Baza evaluarii. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a imobilului aşa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare, editia 2018.
Conform acestora, **valoarea de piata** *este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.*
Metodologia de calcul a "valorii de piata" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţilor şi de recomandările standardelor de evaluare aplicate:

Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2018:

SEV 100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării

SEV 102 - Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2018

2.7 Natura si sursa informatiilor utilizate

Sursele de informaţii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare puse la dispozitie de catre client;
- Informatii privind istoricul amplasamentului etc., furnizate de catre client si preluate din actele de proprietate puse la dispozitie de catre client;
- Dimensiuni si suprafete care au condus la identificare conform documentatiilor cadastrale;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori, cumparatori si alti participanti pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;
- Informatii publice preluate de pe site-uri de internet si publicatii periodice de specialitate s.a.
- Baza de date a evaluatorului
- Evaluatorul nu isi asuma niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispozitie de către client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

2.8 Ipoteze si Ipoteze speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

2.8.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarii imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este valid şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nicio investigaţie şi nici nu am inspectat acele părţi ale clădiriii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile şi s-a presupus astfel că aceste părţi sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre starea tehnică a părţilor neinspectate şi acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor si instalaţiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanţă cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanţă cu normativele ăn vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate in acest sens;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală şi/sau cele din documentaţiile avizate urbanistic;
- Se presupune ca proprietatea imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor urbanistice si de exploatare/utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport ;
- Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există niciun indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea

unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piata estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa si condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ţinând seama de tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- Suprafetele mentionate au fost preluate din documentele puse la dispozitie evaluatorului, asa cum sunt acestea anexate in copie la prezentul raport, fara a se efectua masuratori suplimentare ;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluaraii.
- Exista posibiliatatea ca proprietarul, respectiv un potential cumparator, sa aiba argumentat alte opinii si pareri, sustinanad oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un proces de evaluare.
- Evaluatorul a examinat documentele primite de la client şi a identificat proprietatea împreună cu proprietarul si solicitantul creditului; locaţia indicată şi limitele proprietăţii indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez şi nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locaţia şi limitele proprietăţii aşa cum au fost ele indicate de proprietar şi descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale
- A fost parcurs terenul şi evaluatorul a căutat eventualele indicii vizibile (trasee de reţele, guri de aersire) care să indice prezenţa unor traversări de reţele magistrale de utilităţi. Nu au fost făcute investigaţii privind contaminanţii. Evaluatorul nu a observat in cursul inspecţiei indicii care să conducă la ipoteza existenţei unor reţele de utilităţi care traversează proprietatea evaluată altele decât cele indicate in raport
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil; nu se asuma raspunderea pentru daunele suferite de institutiile de credit care nu s-au conformat regulilor prudentiale;
- Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca intreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale:

Conform documentatiei puse la dispozitia evaluatorului, terenul se afla in categoria extravilan neproductiv. La cererea expresa a beneficiarului prezentei lucrari (Comuna Tinosu), proprietatea a fost evaluata in ipoteza schimbarii categoriei de folosinta in extravilan arabil.

In cazul in care acest lucru nu va fi posibil din orice motiv ce tine de reglementari urbanistice si/sau

legislative, prezentul raport de evaluare devine nul.
Asadar, valoarea de piata rezultata in prezentul raport se refera la un teren extravilan arabil.
Evaluatorul nu a avut la dispoziție un Plan de amplasament.

2.9 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris in prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele mentionate, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.
Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client si proprietarul imobilului, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarului precizaţi in cadrul raportului. Raportul este confidenţial, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nicio circumstanţă.

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA COM. TINOSU CONSILIUL LOCAL

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietatii. Situatia juridica

Proprietatea evaluata consta intr-o proprietate cu destinatia actuala de teren liber de constructii situat in Tinosu , Tarla 13, Parcela N 70, judetul Prahova, dupa cum urmeaza:

- Teren extravilan in suprafata din acte de 39.679 mp, cu categoria neproductiv, intabulat in CF 21689, Tinosu, avand nr cad 21689.

Observatii: Conform documentatiei puse la dispozitia evaluatorului, terenul se afla in categoria extravilan neproductiv. La cererea expresa a beneficiarului prezentei lucrari (Comuna Tinosu), proprietatea a fost evaluata in ipoteza schimbarii categoriei de folosinta in extravilan arabil.
In cazul in care acest lucru nu va fi posibil din orice motiv ce tine de reglementari urbanistice si/sau legislative, prezentul raport de evaluare devine nul.
Asadar, valoarea de piata rezultata in prezentul raport se refera la un teren extravilan arabil.
Evaluatorul nu a avut la dispozitie un Plan de amplasament.

Accesul la imobil se face direct din drum pietruit.
Terenul are un front stradal de 133.67 ml la drum local.
Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului asupra valorii de piata in vederea inchirierii sau concesionarii- COMUNA TINOSU.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil si marketabil, apartinand **COMUNEI TINOSU,** asa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Imobilul teren in suprafata de 39.679 mp –este identificat prin nr. cadastral 21689, intabulat in CF nr. 21689 a loc.Tinosu, Prahova.
Conform extrasului de CF prezentat, asupra imobilului nu sunt inscrise sarcini sau ipoteci.
Evaluarea s-a realizat in ipoteza ca imobilul este liber de sarcini, ipoteci sau alte litigii.

Documente de proprietate avute la dispozitie:

- Hotarare nr 38/12.12.2006 privind lista erenurilor aflate in domeniul privat al comunei Tinosu;
- Act de dezmembrare;
- Extras de Carte Funciara pentru Informare cu nr cerere 67011/27.06.2019 ;

In ultimul an nu au existat tranzactii de vanzare sau inchiriere efectuate cu proprietatea analizata (conform informatii proprietar si documente juridice disponibile).

3.2 Descrierea amplasamentului si a constructiilor

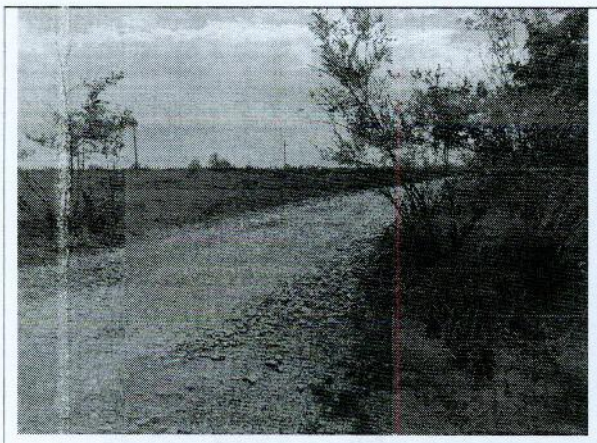
Proprietatea este amplasată in zona mediana a localitatii Tinosu.
Zona este agricola/ industriala, vecinatatile fiind reprezentate de terenuri arabile , balastiera, spatii industriale.
Terenul nu este împrejmuit, are forma neregulata si deschidere la drum comunal.
Terenul are o suprafata de 39.679 mp cf. documente si masuratori cadastrale.
Terenul se invecineaza cu terenuri libere.
Evaluarea a fost realizata in ipoteza ca accesul la proprietate nu este restrictionat.

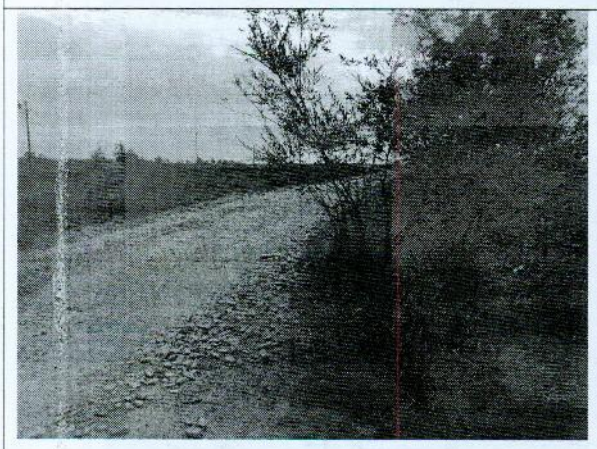
Retelele de utilitati (energie electrica, apa) se afla in zona.

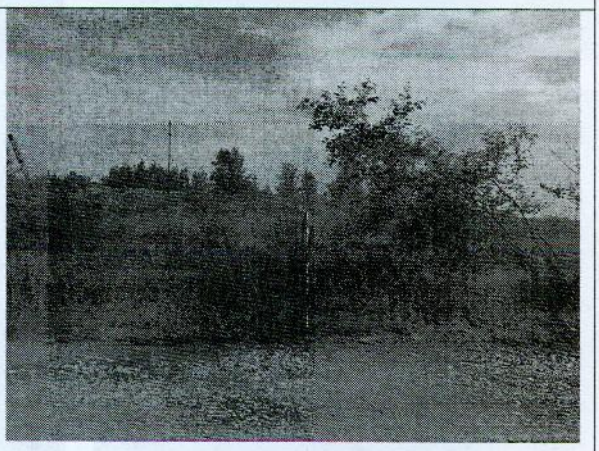
Amplasament :

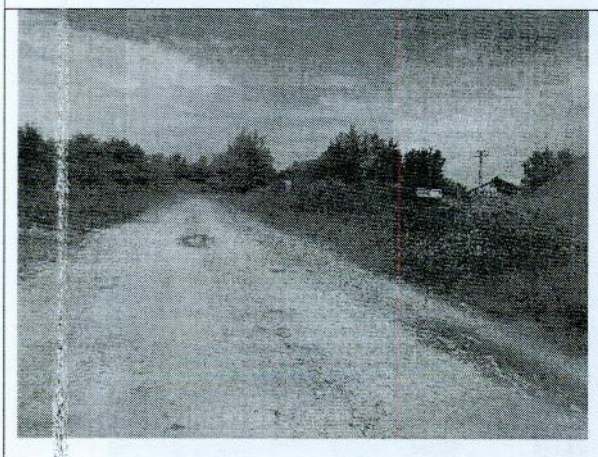
Amplasament evaluat

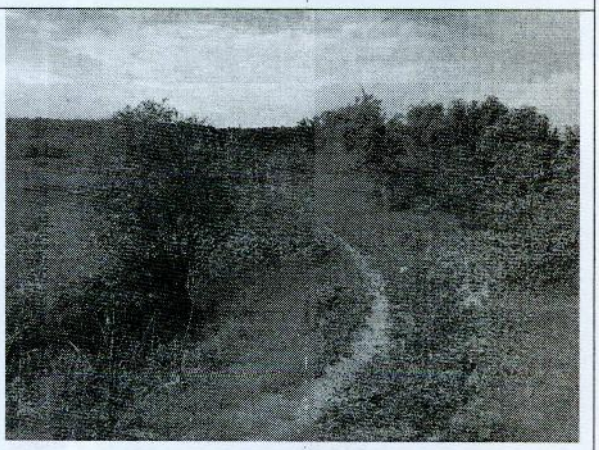
Fotografii ale zonei de amplasare si ale proprietatii in ansamblu

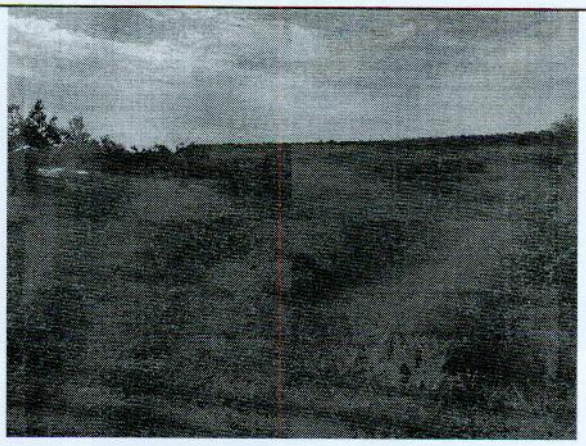


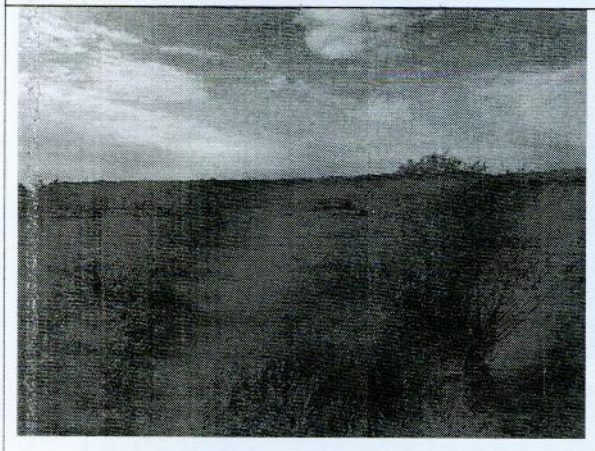


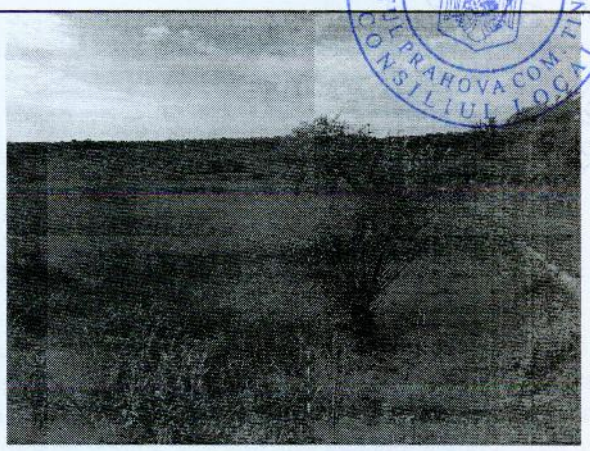












3.3 Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.
Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.
Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.
Dezvoltarea pietei imobiliare este strans legata de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investitiile imobiliare.

Date generale

In cazul proprietăţii evaluate, pentru identificarea pieţei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăţii. Aceasta este o proprietate imobiliara de tip teren extravilan, situat in localitatea Tinosu, , Judetul Prahova- in zona mediana.
Acest tip de proprietati sunt atractive pentru o serie de potentiali utilizatori.
Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare de tip teren extravilan, piata a carei arie geografica se poate defini ca fiind zona terenurilor extravilane din jud.Prahova. In analiza acestei piete am investigat aspecte legate de situatia economica la nivel local, comportamentul participantilor la piata, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.
Zona este una mixta.
Tinosu este o comună în județul Prahova, Muntenia, România, formată din
satele Pisculești, Predești și Tinosu(reședința). Se învecinează la nord cu comuna Brazi, la est cu
comunele Puchenii Mari și Gorgota, la sud cu comuna Poienarii Burchii, iar la vest cu comuna Șirna.

Comuna este așezată pe râul Prahova, în zona cursului său inferior, în câmpia piemontană a Ploieștilor. Este străbătută de șoseaua județeană DJ101G, care o leagă spre nord de Brazi (unde se termină în DN1) și spre sud de Șirna și mai departe în județul Dâmbovița de Cornești (unde se termină în DN1A). Din DJ101G, la Tinosu se ramifică șoseaua județeană DJ130A, care duce spre sud către Gorgota. Prin comună trece și calea ferată Bucuresti–Ploiești, pe care este deservită de halta Prahova.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna făcea parte din plasa Crivina a județului Prahova, având reședința în satul omonim. Anuarul Socec o consemnează în 1925 în plasa Câmpul, în aceeași compoziție ca și astăzi, având 1544 de locuitori.

În 1950 a fost arondată raionului Ploiești din regiunea Prahova și apoi (după 1952) din regiunea Ploiești. În 1968, a revenit la județul Prahova, reînființat.

Singurul obiectiv din comuna Tinosu inclus în lista monumentelor istorice din județul Prahova ca monument de interes local este casa Marioara Cernea (1919), aflată în satul Tinosu și clasificată ca monument de arhitectură.

Analiza ofertei

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

In zona analizata oferta de terenuri este medie, in principal fiind la vanzare terenuri libere cu suprafete mai mari de 20.000 mp.

Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoare proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

Potentialul de crestere al pietei se va tempera daca asistam la o scumpire a creditarii sau o inasprire a conditiilor de acordare a creditelor ipotecare, totusi faptul ca cererea este pe departe de a fi satisfacuta justifica proiectele de investitii derulate de diferite companii. Piata este foarte dinamica, dar sistemul de reglementari din domeniu a impiedicat o dezvoltare mai accentuata a sectorului.

Echilibrul pietei

Preturile terenurilor agricole vor fi in crestere si in 2019. Deja in unele zone sunt la 8.000 euro/ha

Preturile terenurilor agricole vor urma o tendinta de crestere si in 2019, avand in vedere trendul natural de convergenta a preturilor catre nivelurile inregistrate in tarile din Uniunea Europeana, insa marja de crestere nu va depinde doar de asteptarile proprietarilor, ci si de corelarea profitabilitatii productiei agricole si investitiile in teren, potrivit celui mai recent raport al NAI Romania. Un element esential pentru evolutia viitoare a preturilor terenurilor agricole va fi si pretul cerealelor, care poate tempera din ritmul ascendent al preturilor, noteaza consultantii NAI.

Preturi medii de vanzare in functie de zonele geografice

"Piata terenurilor agricole din Romania a cunoscut un interes deosebit incepand cu 2014 din partea diferitelor categorii de clienti, convinsi fiind de potentialul acestui segment de piata, generat de diferenta semnificativa de pret intre terenurile din Romania si cele din Europa vestica. Prezenta fondurilor de investitii straine importante si activitatea sustinuta de prospectare a pietei sunt elemente care prefigureaza o evolutie pozitiva in perioada urmatoare", se mentioneaza in rapotul NAI Romania.

Oferta de terenuri agricole in Romania

In 2018, oferta de terenuri agricole a fost diversificata din punctul de vedere al suprafetelor si gradului de comasare. Potrivit datelor NAI Romania, ofertele includ terenuri cu suprafete de 130-2.000 ha cu grad de comasare redus (40%-50%), in general arendate de catre fermierii locali, precum si loturi cu suprafete de 100-600 ha, cu grad de comasare mai ridicat (70%-80%), lucrate de proprietar sau arendate unui fermier. Oferta cuprinde si terenuri cu suprafete foarte mari de peste 3.000 ha, insa unele loturi componente nu au situatia cadastrala si juridica certa. Acest segment al pietei imobiliare inregistreaza si oferta de tip proiecte de achizitie si comasare terenuri cu suprafete mici, de la 0.5 ha la 3 – 5 ha.

"Comparativ cu 2016, preturile medii de vanzare au avut o evolutie ascendenta, astfel ca preturile medii ale terenurilor agricole in 2017, fara aportul mijloacelor fixe, a variat intre 2.000-2.500 Euro per ha si 6.000-7.000 Euro per ha. Preturile medii de vanzare sunt prezentate pentru fiecare zona geografica in harta atasata. Variatia preturilor este generata de elementele naturale, antropice de care beneficiaza terenul, precum si de gradul de comasare. Elementele naturale importante care influenteaza pretul sunt calitatea solului, regimul pluviometric al zonei, proximitatea resurselor de apa de suprafata care pot fi utilizate pentru irigatii. Posibilitatile tehnice de irigare, prezenta capacitatilor de stocare, proximitatea si accesibilitatea punctelor de vanzare pentru productia obtinuta pot creste preturile semnificativ", spun consultantii NAI Romania.

Comasarea terenurilor este foarte importanta deoarece "exista un optim intre suprafata si comasare, astfel incat utilizarea utilajelor agricole sa fie eficienta din punct de vedere economic. Astfel, culturile vegetale mari (grau, porumb, floarea-soarelui, soia etc) sunt rentabile pe suprafete mai mari de 500 ha. Terenurile mai mici sunt rentabile pentru horticultura si culturi specializate. O comasare de 100% este ideala, insa si loturile de 15-

20 ha aflate la distanta de maximum 1 km sunt atractive pentru fermieri", au explicat consultantii NAI Romania.

Fondurile straine de investitii, principalii cumparatori de terenuri agricole.

Principalii sustinatori ai cererii sunt fondurile straine de investitii, care au capacitatea financiara sa achizitioneze suprafete foarte intinse de terenuri, precum si informatiile de piata necesare. Cei mai activi clienti straini care prospecteaza piata sunt companiile din Statele Unite, Marea Britanie, Germania, China si Orientul Mijlociu. Clientii locali sunt in general companiile specializate in productia si prelucrarea carnii, care investesc in culturi agricole de cereale pentru consum propriu la fermele detinute. In ultima perioada, pe piata a aparut o noua categorie de clienti locali, mai precis, mici antreprenori in diverse afaceri, care achizitioneaza mici suprafete de teren in scop speculativ sau in eventualitatea de a crea microferme si accesa fonduri europene pentru culturi, in special horticole.

In zona analizata preturile terenurilor la oferta sunt in intervalul 0.6-0.8 eur/mp,chiar si mai ridicate, in functie de localizare, suprafata, acces.

Proprietatea subiect de tip teren extravilan situata in comuna Tinosu, are o lichiditate medie, necesitand o perioada de expunere pe piata cuprinsa intre 6-9 luni.

4 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

4.1 Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.
Cea mai buna utilizare - *este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii.*

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului fortelor de piata asupra proprietatii analizate. CMBU se bazeaza pe datele colectate si analizate pentru estimarea valorii proprietatii prin analizarea fezabilitatii legata, respectiv, de estimarea profitului potential generat de proprietate, de investitii, stabilitatea ocuparii, managementului, precum si de cresterea potentiala a valorii.
Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii.
Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic si justificata
- fezabila financiar
- maxim productiva

Tipul de utilizare reprezinta elementul esential in estimarea valorii proprietatii, iar valoarea terenului trebuie considerata din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constand in gasirea utilizarii care maximizeaza valoarea proprietatii.
In cadrul analizei s-a considerat terenul liber si proprietatea ca fiind construita.

Analiza CMBU pentru terenul liber:

Cea mai buna utilizare a terenului ca fiind liber trebuie luata in considerare in raport cu utilizarea sa existenta si cu toate utilizarile lui potentiale.
Posibilitatea indepartarii constructiilor existente subliniaza conceptul celei mai bune utilizari a terenului ca fiind liber, chiar si atunci cand exista constructii pe acel teren.

Testul permisibilitatii legale a terenului liber.

In acest caz trebuie sa se determine care utilizari sunt permise legal.
Restrictiile private de zonare, normele de construire, reglementarile de utilizare, precum si reglementarile asupra mediului inconjurator.
Trebuie sa se tina cont daca exista o probabilitate rezonabila ca documentatiile de urbanism sa se modifice pentru ca cea mai buna utilizare a proprietatii sa se realizeze.
Investigand probabilitatea rezonabila a modificarii documentatiilor de urbanism, evaluatorul trebuie sa tina seama de tendintele din aria pietei, de planul de dezvoltare al comunitatii.
Utilizarile care nu sunt compatibile cu utilizarile existente ale terenului din zona si utilizarile pentru care cererile de modificare a documentatiilor de urbanism au fost respinse in trecut, nu sunt luate in considerare ca cea mai buna utilizare potentiala.

Tinand cont de reglementarile urbanistice ale zonei, vecinatatile si granitele proprietatii analizate, precum si de utilizarea prezenta (teren liber curti constructii) si conform documente disponibile (certificat de urbanism), terenul este pretabil pentru dezvoltare rezidentiala.
Terenul este construibil doar in baza obtinerii unui aviz de oportunitate si elaborare PUZ.

ROMÂNIA JUDEȚUL PRAHOVA COM. TINOSU CONSILIUL LOCAL

Testul pentru posibilitatea fizica a terenului liber

Acesta analizeaza caracteristicile fizice ale amplasamentului care pot afecta cea mai buna utilizare a sa. Marimea, forma, solul, accesibilitatea terenului, gradul de risc in eventualitatea producerii unor dezastre naturale precum inundatiile si cutremurele afecteaza utilizarile pe care le poate avea un teren. Utilitatea unei parcele de teren poate de asemenea depinde de vizibilitatea si marimea ei. Capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice sunt de asemenea factori importanti.

Din analiza caracteristicilor fizice ale amplasamentului (forma, topografie, deschidere la strada) rezulta ca terenul poate fi dezvoltat din punct de vedere constructiv.

Testul fezabilitatii financiare a terenului liber

Numai acele utilizari care indeplinesc primele doua criterii sunt analizate mai departe. Cat timp o utilizare potentiala are valoare in comparatie cu costurile ei si respecta primele doua criterii, utilizarea este fezabila financiar.
Daca utilizarile fizic posibile si permise legal produc venit, analiza fezabilitatii financiare se va concentra adesea pe a determina care dintre utilizarile potentiale este probabil sa produca un venit (sau profit) egal sau mai mare decat suma necesara pentru acoperirea cheltuielilor de exploatare, a obligatiilor financiare si amortizarii investitiei.
Daca utilizarile nu produc venit, analiza va determina care dintre ele poate crea o valoare sau care poate duce la obtinerea de profit egal sau mai mare decat suma necesara pentru constructie si vanzare a proprietatii. Analize ale cererii si ofertei si localizarii sunt necesare pentru identificarea acelor utilizari care sunt fezabile din punct de vedere financiar si pentru identificare acelei utilizari care este maxim productiva.
Orice depreciere externa legata de o utilizare specifica trebuie inclusa in testul fezabilitatii financiare.

Din concluziile rezultate mai sus si din analiza zonarii si a pietei in perimetrul studiat, o dezvoltare rezidentiala ar fi cel mai fezabil din punct de vedere financiar.

Testul productivatii maxime a terenului liber
Acesta se aplica utilizarilor care au trecut de celelalte trei teste anterioare. Analiza aditionala a fortelor de piata ale cererii si ofertei poate ajuta in procesul de eliminare.
Testul de adreseaza nu numai valorii create in urma utilizarii maxim productive, ci si a costurilor necesare obtinerii valorii, daca acestea exista, ca de exemplu pentru demolarea si indepartarea constructiilor, costurilor de remediere a problemelor de mediu si de modificare a planului de urbanism.
Dintre utilizarile financiar fezabile, cea mai buna utilizare este utilizarea care produce cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu riscul acceptat de piata si cu rata rentabilitatii pretinsa de piata pentru aceasta.
Cea mai buna utilizare potentiala a terenului este de obicei utilizarea pe termen lung, care ar trebui sa se mentina pe amplasament pe toata durata vietii normale a constructiilor.
Durata de viata normala depinde de tipul cladirilor, de calitatea constructiei si de alti factori. Fluxul de beneficii (venitul si amenajarile) produse de constructii reflecta un program de utilizare a terenului bine intocmit si de obicei foarte concret.

Astfel, pe baza concluziilor testelor anterioare, productivitatea maxima a terenului ca fiind liber se poate obtine prin dezvoltarea acestuia cu imobil de tip rezidential.

Analiza CMBU pentru proprietatea ca fiind construita

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii care trebuie sa fie realizata pe o proprietate prin prisma constructiilor existente si a celor ideale descrise in concluzia analizei cmbu a terenului ca fiind liber.

In cazul unei proprietati construite exista trei posibilitati care trebuie luate in considerare:
-demolarea constructiei existente si redezvoltarea terenului;
-continuarea utilizarii existente
-modificarea utilizarii existente

Testarea continuarii utilizarii existente a proprietatii ca fiind construita

Utilizarea existenta a proprietatii ca fiind construita este adesea implicit permisa d.p.d.v legal si fizic posibila. In cazul in care utilizarea existenta va ramane fezabila din punct de vedere financiar si este mai profitabila decat o modificare sau o redezvoltare, atunci utilizarea existenta va ramane cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita.

Nu este cazul.

Testarea modificarii utilizarii existente a proprietatii ca fiind construita

Modificarea constructiei existente trebuie sa indeplineasca toate cele patru teste ale CMBU. In cadrul procesului de analiza a pietei, studierea productivitatii proprietatii, poate arata ce schimbari ale utilizarii existente sunt posibile fizic si permise legal.

Nu este cazul.

Testarea demolarii proprietatii ca fiind construita si a redezvoltarii

Demolarea poate fi considerata forma extrema de modificare a utilizarii existente a proprietatii construite. Atunci cand o utilizare alternativa a terenului este permisa legal, fizic posibila, fezabila financiar si cea mai profitabila (minus costurile de demolare si de reconstruire a terenului), decat utilizarea in continuare a constructiilor existente, atunci utilizarea alternativa va fi cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita.

Nu este cazul.

Avand in vedere concluziile analizei CMBU pentru terenul liber, analiza proprietatii construite se poate realiza doar prin prisma constructiilor potentiale care se pot dezvolta pe amplasament si anume a unor constructii rezideniale.
Concluziile rezultate coincid cu cele de la analiza CMBU pentru terenul ca fiind liber, adica CMBU a terenului construit este de proprietate pentru dezvoltare rezidentiala.

Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipurilor de proprietati existente in zona si care urmaresc tendintele de dezvoltare urbana, proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare in situatia dezvoltarii terenului ca proprietate imobiliara rezidentiala care ar putea respecta criteriile CMBU:

- Permisibilitate legala : se poate obtine pe baza avizelor si autorizatiilor de construire (PUZ si aviz oportunitate). Analiza unor alte dezvoltari se poate face doar in ipoteza obtinerii modificarii planului urbanistic.
- Fizic posibila : vecinatatile, caracteristicile intrinseci ale terenului (deschidere, acces, forma, utilitati etc.), functionalitate ;
- Fezabila financiar si maxima productiva : pe baza datelor prezentate in analiza pietei, veniturile potentiale rezultate din vanzarea proprietati posibile si tendinta de dezvoltare a zonei, conduc la

premisa ca utilizarea rezidentiala conduce la maximizarea profitului obtinut din teren.

Cea mai buna utilizare a terenului este de a pastra terenul in scopuri investitionale, adica terenul sa ramana liber sau sa fie utilizat pentru o utilizare intermediara pana cand cererea justifica ridicarea de constructii. Acest lucru se intampla adesea atunci cand apare deprecierea externa a pietei (ex. atunci cand piata imobiliara este supraaglomerata, costurile financiare foarte mari impiedica constructia), fiind si cazul terenului analizat.
In aceste conditii, in opinia evaluatorului, sunt respectate toate conditiile impuse in definitia conceptului de cea mai buna utilizare in varianta ***terenului liber de constructii, insa cu potential de dezvoltare rezidentiala****.*

4.2 Date privind modul de realizare a evaluarii

Valoarea de piata a terenului trebuie estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia.
Avand in vedere tipul proprietatii (teren intravilan) si informatiile de piata cele mai relevante, abordarea cea mai pretabila este considerata abordarea prin piata.
Abordarea prin piata se bazează pe analiza comparativă a proprietăţii de evaluat cu proprietăţi similare care au fost vandute, luand în considerare elementele de comparaţie si efectuand corecţii pentru diferentele dintre acestea. Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenuli si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si /sau oferte comparabile.
Abordarea prin metoda extractiei este bazata pe principiul echilibrului si a conceptului de contributie care se refera la echilibrul agentilor de productie adica teren, mana de lucru, coordonare si capital.

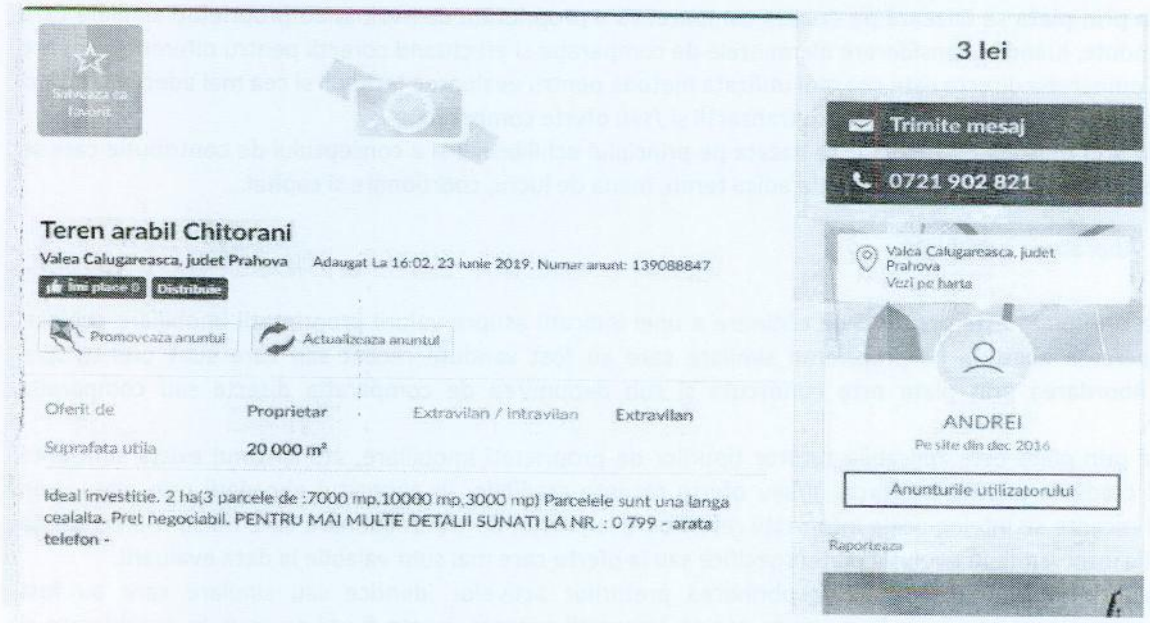
4.3 Abordarea prin piata

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite spre vanzare. Abordarea prin piata este cunoscuta si sub denumirea de comparatia directa sau comparatia vanzarilor.
Abordarea prin piata este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile. In contextul abordarii prin piata, prin informatii recente se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.
Prima etapa a acestei abordari este obtinerea preturilor activelor identice sau similare care au fost tranzactionate recent pe piata. Daca exista putine tranzactii recente, poate fi util sa se ia in considerare si preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic.
Pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza prin comparatie directa. Informatiile privind vanzarile comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat. Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea si componentele non-imobilare ale vanzarii.
Metoda comparatiilor de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei, pentru a gasi proprietati similare, iar aceste proprietati, pentru care se cunosc valorile de tranzactie sau de oferta, se vor compara cu proprietatea care trebuie evaluata. Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.
Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare.
Estimarea se bazeaza pe ajustarea valorilor unitare ale proprietatilor asimilabile din ofertele analizate.
Valorile selectate in urma ofertelor de pe piata, analizate prin prisma limitelor mentionate, sunt ajustate,

luandu-se in calcul o serie de factori care sa reflecte o valoare de piata asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii. Evaluatorul foloseste informatii privind piata imobiliara, informatii obtinute in urma investigatiilor facute in teren, de la agentii imobiliare si din publicatii de specialitate.
Pentru comparatie s-au analizat **trei proprietati,** reprezentand terenuri asimilabile, care au fost expuse pe piata in ultima perioada de timp, sau se afla in curs de tranzactionare.

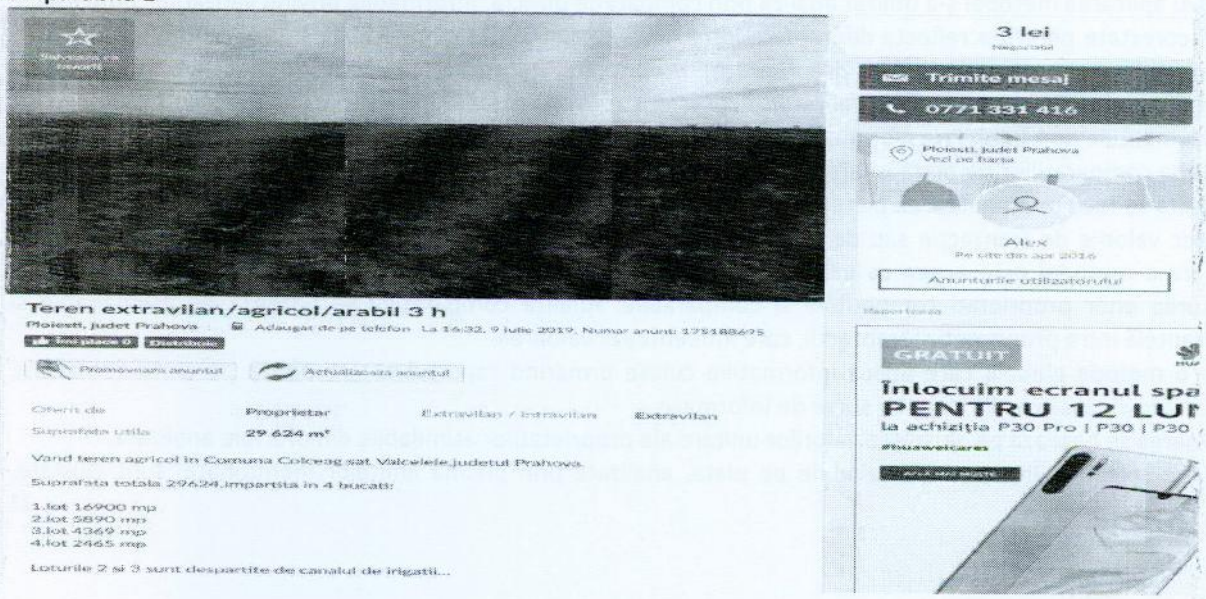
Proprietatile comparabile sunt prezentate mai jos:

Comparabila 1



https://www.olx.ro/oferta/teren-arabil-chitorani-ID9pBmw.html#748d5f7a70

Comparabila 2



Terenul beneficiaza de sistem de irigare natural situat intre Campia Buzaului si a Prahovei care asigura irigarea suprafetei.
Sursa de apa o reprezinta raul Buzau,prin intermediul unui canal hidroenergetic,administrat de Hidroelectrica,apa curgand gravitational pe canalul de irigatii respectiv.

Pamant de foarte buna calitate, cernoziom...

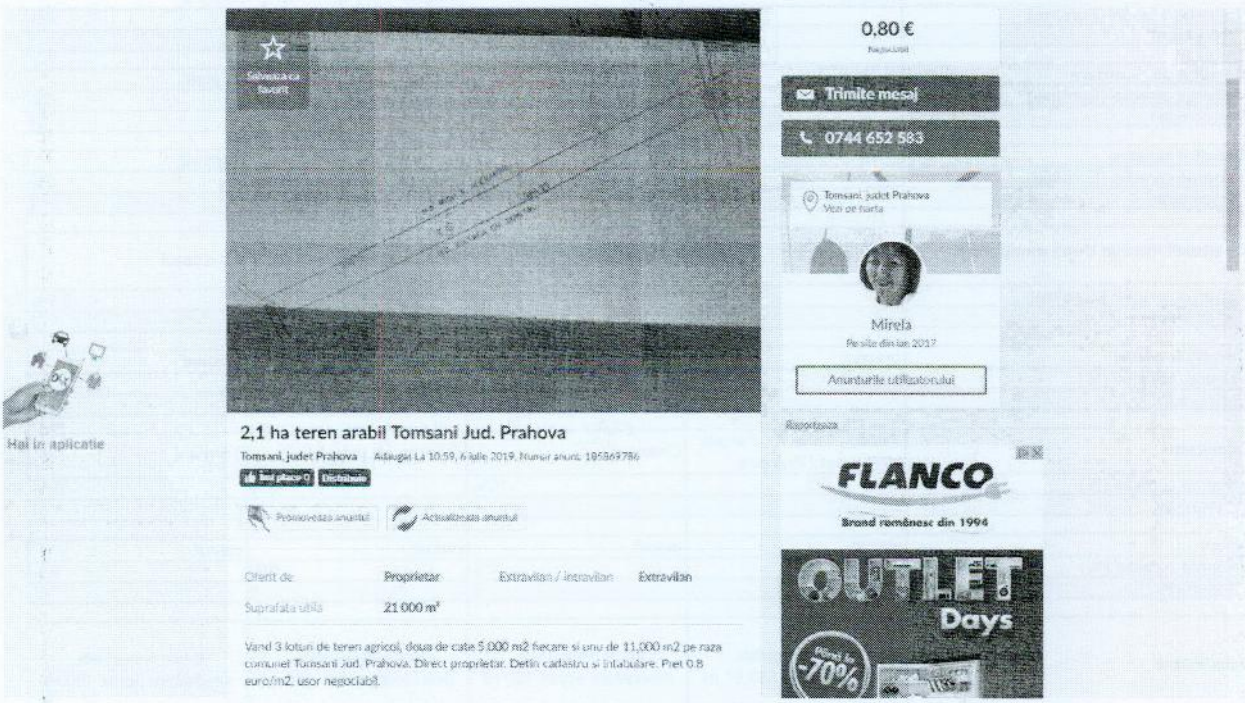
Terenul poate fi preluat imediat...

Aflati mai multe

imobiliare.ro

https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-agricol-arabil-3-h-IDbR4A7.html#270bbf7bc3

Comparabila 3



https://www.olx.ro/oferta/2-1-ha-teren-arabil-tomsani-jud-prahova-IDczTdM.html#270bbf7bc3

Grila aferenta metodei este prezentata mai jos:

ANEXA nr. 1

ABORDAREA PRIN PIATA

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	**39,679.00**	**20,000**	**29,624**	**21,000**
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		0.63	0.63	0.80
Tip Comparabila		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-15%	-15%	-15%
Pret corectat		1	1	1
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		1	1	1
Conditii de finantare		la piata	la piata	la piata
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		1	1	1
Conditii vanzare		normale	normale	normale
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		1	1	1
Cheltuieli imediat dupa cumparare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.0%	0.0%	0.0%
Pret corectat		1	1	1
Conditiile pietei	prezent	prezent	prezent	prezent
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		1	1	1
Localizare	Tinosu , Tarla 13, Parcela N70, judetul Prahova	Chitorani	Colceag sat Valcelele	Tomsani
Valoarea corectiei (%)		-10%	-5%	-10%
Pret corectat		0	1	1
Acces	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		0	1	1
Deschidere	forma neregulata, deschidere de 133.67 ml	forma neregulata, deschidere aprox 100 ml	forma neregulata, deschidere aprox 150 ml	forma neregulata, deschidere aprox 100 ml
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		0	1	1
Utilitati	apa, energie electrica- in apropiere	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		0	1	1
Suprafata/caracteristici fizice	**39,679.00**	20,000	29,624	21,000
Valoarea corectiei (%)		5%	0%	5%
Pret corectat		1	1	1
Zonare	extravilan (teren cu categorie neproductiv)	extravilan	extravilan	extravilan
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		**1**	**1**	**1**
C.M.B.U.	agricol	agricol	agricol	agricol
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		**0.51**	**0.51**	**0.64**
Total corectie bruta		0.08	0.03	0.10
Total corectie bruta(%)		15%	5%	15%
		total corectie bruta cea mai mica		
Valoare unitara estimata (valoarea cu cele mai mici corectii % brute)	**39,679**	**0.51**		
Valoare totala teren -EUR-rotund		**EUR 20,200**		
Curs eur/lei	**4.7352**	**RON**		**95,700**

In urma calculelor efectuate rezulta valoarea terenului in suprafata de 39.679 mp prin **abordarea prin piata de 20.200 eur.**

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- S-au ajustat comparabilele pentru oferta cu -15%
- Drept de proprietate :
  - Nu au fost necesare ajustari;
- Restricţii legale :
  - Nu au fost necesare ajustari;
- Condiţii de finanţare :
  - Nu au fost necesare ajustari;
- Condiţii de vânzare :
  - Nu au fost necesare ajustari;
- Cheltuieli imediat următoare dupa cumpărare :
  - Nu au fost necsare ajustari;
- Condiţii de piaţă :
  - Nu au fost necesare ajustari;
- Localizare :
  - A fost aplicata o ajustare negativa comparabilelor pentru diferenta de localizare;
- Acces:
  - Nu au fost necesare ajustari;
- Deschidere:
  - Nu au fost necesare ajustari;
- Utilitati :
  - Nu au fost necesare ajustari;
- Suprafata/caracteristici fizice:
  - Au fost ajustate pozitiv comparabilele 2 si 3 pentru diferenta de suprafata, deoarece in urma analizei de piata s-a observat ca pretul terenurilor agricole cu suprafete mai mari este mai mare;
- Zonare:
  - Nu au fost necesare ajustari;
- CMBU:
  - Nu au fost necesare ajustari;

4.4 *Capitalizarea rentei funciare*

Aceasta metoda se aplica în cazul în care venitul se obtine din cedarea dreptului de folosinta a terenului, în schimbul unei rente/arende sau chirii, deci a unui venit independent de veniturile generabile de constructiile de pe terenul agricol (daca exista).

Metoda se aplica pentru evaluarea terenurilor cu folosinta agricola, precum si pentru evaluarea terenurilor închiriate.

Metoda consta în convertirea rentei funciare/arendei (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare obtinuta de pe piata. Metoda poate fi aplicata pentru determinarea valorii de piata a terenului liber, în conditiile în care exista informatii de piata suficiente asupra nivelurilor de piata ale rentelor/arendelor funciare si chiriilor, precum si ale ratelor de capitalizare.

Pentru aplicarea acestei metode trebuie sa se analizeze clauzele contractului de închiriere/arendare/închiriere, referitoare la escaladarea chiriei/rentei, reînnoirea contractului, precum si valoarea terminala si selectarea unei rate de capitalizare de piata adecvate.

Astfel, s-a determinat un interval al ratei de capitalizare in functie de nivelul rentei practicate in zona, raportat la kg grau per hectar arendat. Kilogramul de grau a fost estimat conform preturilor de pe piata, respectiv 0,6-0,7 lei/kg, transformat in euro – vezi sursa de informare in anexe.
Astfel, exista arende de minim 800 kg grau/hectar si de maxim 1.200 kg grau/hectar, informatii colectate de catre evaluator din zona studiata.

Pretul unui hectar de teren variaza de la 5.000 euro/ha pana la 8.000 euro/ha.

Astfel ca rata de capitalizare va fi in intervalul:

Specificatie	Nivel renta (kg grau)	renta (	Pret teren (euro/ha)	Rata c %
Renta funciara minina	800	120	5,500	2.18%
Renta funciara maxima	1200	180	8,000	2.25%

In cazul nostru s-a selectat o rata de capitalizare de 2.25%, precum si o renta anuala mai des intalnita, de 120 euro/ha/an.
Valoarea terenului se obtine prin capitalizare venitului anual dat de arendarea terenului.
Calculul se prezinta in format tabelar:

Nr crt	Specificatie	Valori
1	Suprafata subiect (ha)	3.97
2	Renta funciara (euro/ha)	120
3	Rata de capitalizare (%)	2.25
4	Venit anual (euro)	476
5	Valoare venit (euro)	**21200**
6	Valoare venit (lei)	**100400**
7	Euro/ha	**5343**

V renta funciara = 21.200 Euro

In acest context valoarea rezultata pentru terenul evaluat prin metoda capitalizarii rentei funciare este (rotunjita) de: **5343 Euro/ha.**

4.5 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.

- pentru estimarea valorii terenului in suprafata de 39.679 mp:

Abordarea prin piata: 20.200 Euro

Abordarea prin capitalizarea rentei funciare: 21.200 Euro

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

Adecvarea unei abordari cu utilizarea propusa a evaluarii. Avand in vedere tipul spatiului (proprietate generatoare de venit) cea mai pretabila abordare este prin venit pentru cladire si teren.

Precizia – se apreciaza acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabila analizata. Din analiza de piata, acuratetea informatiilor privind inchirierile si chiriile este mai ridicata decat in cazul vanzarilor, in care negocierea joaca un rol importat in vanzarea proprietatilor fiind foarte variabila.

Cantitatea informatiilor. Informatiile privind inchirierile sunt mult mai numeroase avand in vedere ca spatiul evaluat este un spatiu pretabil pentru inchiriere si investitia intr-un asftel de spatiu se face in general pentru a genera venituri din inchiriere.

Astfel, avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma **abordarii prin piata.**

Astfel:

Valoarea de piata = 20.200 euro, respectiv 95.700 lei

la cursul valutar de 4,7352 RON/EUR, valabil pentru data de referinţa a evaluării, 03.07.2019.

Valoarea chiriei de piata este de 476 euro/ an, echivalent a aprox 2300 lei/an.

Valoarea redeventei este de 808 euro/ an, echivalent a aprox 3800 lei/an.

Metodologia pentru stabilirea chiriei de piata si a redeventei se regasesc in anexele 1 si 2 ale raportului de evaluare.

ANEXA 1: METODOLOGIE PENTRU STABILIREA CHIRIEI DE PIATA:

Definitia Chiriei de piata

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. În astfel de cazuri, se impune luarea în considerare a chiriei contractuale sau, dacă chiria contractuală diferă de chiria de piață, a chiriei de piață.

Tinand cont de natura proprietatii evaluate- teren extravilan agricol, valoarea chiriei anuale este asimilata cu valoarea rentei funciare:

Suprafata teren (ha) x Valoarea rentei funciare= 3.9679 x 120 euro/ha= 476 euro/ an.

Astfel,

Valoarea chiriei de piata este de 476 euro/ an, echivalent a aprox 2300 lei/an.

ANEXA 2: METODOLOGIE PENTRU STABILIREA REDEVENTEI ANUALE:

Definitia redeventei

Redeventa reprezinta o plată făcută pentru utilizarea unui activ, în special a unui activ necorporal sau a unei resurse naturale.

Potrivit art. 22 alin 1 din Lg 50/1991 "Concesionarea terenurilor se face in conformitate cu prevederile legii, durata acesteia fiind stabilita de catre consiliile locale, consiliile judetene, respectiv de Consiliul General al Municipiului Bucuresti, in functie de prevederile documentatiilor de urbanism si de natura constructiei", iar potriv. art. 17 din aceeasi lege "Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente".

Valoare de piata/ 25 ani= Redeventa anuala

20.200 euro/ 25= 808 euro/ an

Astfel,

Valoarea redeventei este de 808 euro/ an, echivalent a aprox 3800 lei/an.

ANEXA 3-DOCUMENTE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești

ANCPI

Nr. cerere	67011
Ziua	27
Luna	06
Anul	2019

Cod verificare

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 21689 Tinosu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Prahova, Extravilan

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	21689	39.679	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinte
67011 / 27/06/2019		
Act Notarial nr. 1608, din 25/06/2019 emis de NPPuscasu Ion;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 21689 a imobilului cu numarul cadastral 21689/Tinosu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 20683 inscris in cartea funciara 20683;	A1
Act Administrativ nr. 38, din 12/12/2006 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TINOSU;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA TINOSU**, CIF:2843060, domeniu privat	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20683/Tinosu, inscrisa prin incheierea nr. 60987 din 11/08/2014;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinte
NU SUNT	

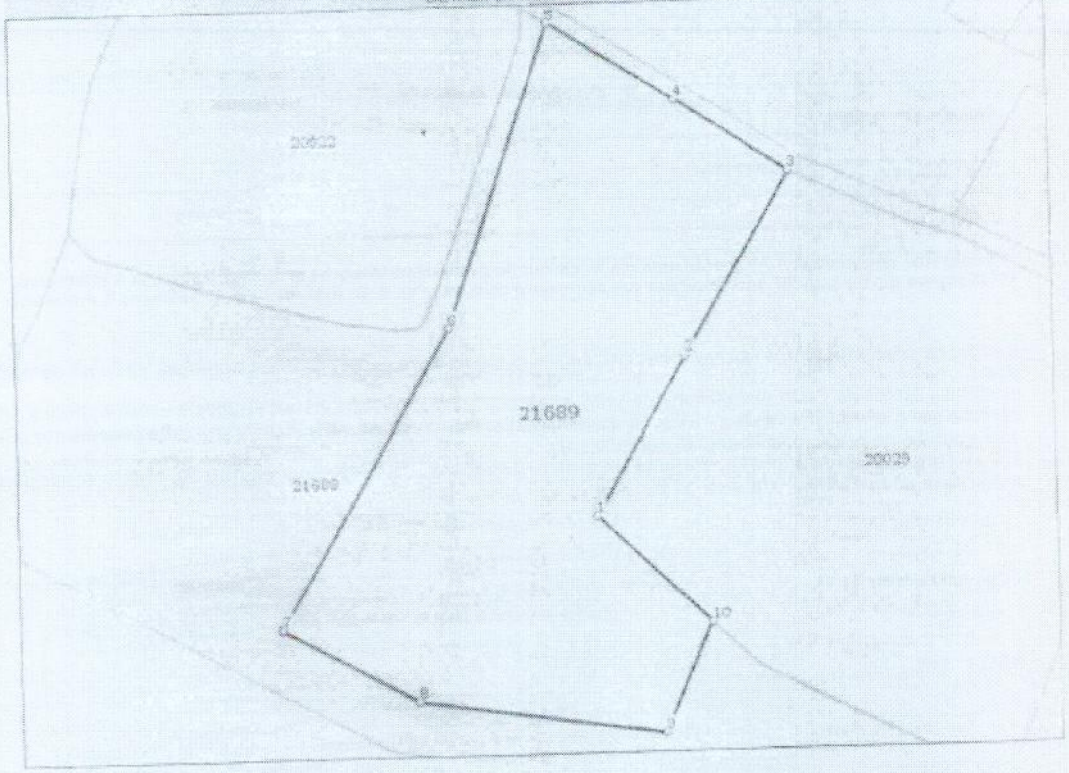
ROMÂNIA JUDEȚUL DOLJ COMUNA TINOSU CONSILIUL LOCAL

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
21689	39.679	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr crt	Categorie folosință	Intra/extravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	NU	39.679	13	N70	-	Terenul face parte din domeniul privat al comunei Tinosu

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	84.895
2	3	98.97
3	4	63.433
4	5	69.932
5	6	151.771
6	7	161.352

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Formular generat de ... pentru utilizarea serviciilor la adresa opay.ancpi.ro

Carte Funciară Nr. 21689 Comuna/Oraș/Municipiu: Tinosu

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	72.457
8	9	117.469
9	10	56.171
10	1	73.742

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanta externa nr.243303/25-06-2019 in suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
04-07-2019
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ALEXANDRA-NICOLETA DAMIAN
(numele și semnătura)

Referent,
MOHARU MARIANA
(numele și semnătura)

09.07.2019

16

ROMÂNIA
JUDEȚUL PRAHOVA
COMUNA TINOSU
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 38.
Privind lista terenurilor aflate în domeniul privat al comunei Tinosu

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TINOSU

Văzând referatul de aprobare a inițiatorului proiectului de hotărâre, rapoartele compartimentului de specialitate și comisiei de specialitate a consiliului local;

În conformitate cu prevederile art. 4 din Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;

În temeiul Legii privind administrația publică locală nr. 215/2001;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Aprobă lista terenurilor aflate în domeniul privat al comunei Tinosu.

Art. 2. Terenurile aflate în domeniul privat al comunei Tinosu sunt următoarele:

- Terenul în suprafață de 12,26 ha, amplasat în tarlaua 13,parcela Ng 70;
- Terenul în suprafață de 1,2943 ha, amplasat în tarlaua 1,parcela Cc 1;
- Terenul în suprafață de 0,87 ha, amplasat în tarlaua 14,parcele Cc 196 și 197;
- Terenul în suprafață de 7,20 ha, amplasat în tarlaua 32,parcele P 203/1, 204, 205, 206;
- Terenul în suprafață de 5 ha, amplasat în tarlaua 13,parcele P 39 și 72;
- Terenul în suprafață de 0,2820 ha, amplasat în tarlaua 1,parcela Cc 11;
- Terenul în suprafață de 4,62 ha, amplasat în tarlaua 30,parcela Pt 193;
- Terenul în suprafață de 0,54 ha, amplasat în tarlaua 30,parcela P 191;
- Terenul în suprafață de 0,70 ha, amplasat în tarlaua 30,parcela P 197/1;
- Terenul în suprafață de 0,10 ha, amplasat în tarlaua 30,parcela Ng 194;
- Terenul în suprafață de 2 ha, amplasat în tarlaua 1,parcele Cc 13, A 12, A 14, A 16, P 10 și Hb 9;
- Terenul în suprafață de 0,0706 ha, amplasat în tarlaua 3,parcela Cc 193;
- Terenul în suprafață de 0,1280 ha, amplasat în tarlaua 3,parcela Cc 192;
- Terenul în suprafață de 0,36 ha, amplasat în tarlaua 28,parcele Cc 184 și A 183;
- Terenul în suprafață de 1,66 ha, amplasat în tarlaua 12,parcela Ng 59;
- Terenul în suprafață de 0,2708 ha, amplasat în tarlaua 12,parcela Cc 861;
- Terenul în suprafață de 0,0098 ha, amplasat în tarlaua 6,parcela Cc 257/1;
- Terenul în suprafață de 0,0135 ha, amplasat în tarlaua 1,parcela Cc 6/1;
- Terenul în suprafață de 0,0431 ha, amplasat în tarlaua 13 parcele Cc 660 și A 661.

Dată în comuna Tinosu, astăzi 12 decembrie 2006.

Președinte de ședință,
Voicu Florea

Contrasemnează,
Secretar,
Constantin Sabău

DUPLICAT

ACT DE DEZMEMBRARE

Subscrisa **COMUNA TINOSU**, cu sediul în com.Tinosu, sat Tinosu, nr.338, Jud.Prahova, avînd codul fiscal 2843060, reprezentată de primarul comunei, domnul ANDREI IULIAN-GABRIEL, CNP. 1680222293149, domiciliat în Tinosu, sat Tinosu, nr.43, jud.Prahova, numit în funcţie în baza încheierii nr.581 din 24 iunie 2016 pronunţată de Judecătoria Ploieşti în dosarul civil nr.11755/281/2016, împuternicit în baza Hotărârii nr.14 din 05 iunie 2019 a Consiliului Local al com.Tinosu, încheiem prezentul act de dezmembrare a **terenului neproductiv proprietatea comunei, în suprafaţă de 120.714 (unasutădouăzecimiişaptesutepaisprezece) m.p., situat în extravilanul com.Tinosu, jud. Prahova, tarlaua 13, parcela N70 (terenul face parte din domeniul privat al comunei Tinosu)**.....

Terenul are numărul cadastral 20683 şi este înscris în cartea funciară nr.20683 a localităţii Tinosu, aşa cum rezultă din încheierea nr.60987/2014, eliberată de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Prahova- Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Ploieşti, aşa cum rezultă din extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 65788 din 25 iunie 2019, eliberat de acelaşi oficiu.

Eu proprietara, prin împuternicit, declar că imobilul descris mai sus este proprietatea comunei Tinosu şi a făcut parte din domeniul privat al acesteia, aşa cum rezultă din din Hotărârea nr.38 din 12 decembrie 2006 . .....

Dezmembrarea a fost abrobată în baza Hotarârii nr.14 din 05 iunie 2019 a Consiliului Local al com.Tinosu, jud.Prahova. .....

Dezmembrarea corpului de proprietate se face după cum urmează: .....

- **Corpul de proprietate Lot 1,** compus din **teren neproductiv în suprafaţă de 81.035 (optzecişiunumiitreizecişicinci) m.p., situat în extravilanul com.Tinosu, jud.Prahova, tarlaua 13, parcela N70,** care poartă **numărul cadastral 21688;**.....

- **Corpul de proprietate Lot 1,** compus din **teren neproductiv în suprafaţă de 39.679 (treizecişinouămiişasesuteşaptezecişinouă) m.p., situat în extravilanul com.Tinosu, jud. Prahova, tarlaua 13, parcela N70,** care poartă **numărul cadastral 21689;**.....

Corpurile de proprietate rezultate în urma dezmembrării se identifică cu schiţele de plan, vizate de Oficiul Judeţean de Cadastru Geodezie şi Cartografie Prahova .....

Prezentul act se încheie în temeiul dispoziţiilor Legii nr.7/1996 privind cadastrul şi publicitatea imobiliară, republicată cu modificările şi completările ulterioare.. .....

Cunoaştem, faptul că prezentul act va fi înscris în cartea funciară – din oficiu – potrivit legii, prin grija notarului public instrumentator. .....

Tehnoredactat şi autentificat la Biroul Notarial Puşcaşu Ion, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial şi cinci duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial, unul va fi comunicat Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Prahova şi trei au fost eliberate părţii, astăzi data autentificarii .....

PROPRIETARĂ,
COMUNA TINOSU
prin împuternicit
S.S.ANDREI IULIAN-GABRIEL

ROMÂNIA
UNIUNEA NATIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL PUSCASU ION
LICENȚA DE FUNCȚIONARE NR. 2514/2207/11.12.2013
Sediu : Ploiesti, str.Cumpătul, nr.8,
Bl.H11, sc.A, ap.1, jud.Prahova

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1608
DATA : ANUL 2019 LUNA iunie ZIUA 25

În fața mea, **PUȘCAȘU ION, Notar Public**, la sediul biroului s-a prezentat:
ANDREI IULIAN-GABRIEL, CNP. 1680222293149, domiciliat în Tinosu, sat Tinosu, nr.43, jud.Prahova, identificat cu CI sr.PX nr.405744 eliberată de SPCLEP. Brazi/11.03.2016, în calitate de primar și împuternicit al **COMUNEI TINOSU**, cu sediul în com.Tinosu, sat Tinosu, nr.338, Jud.Prahova, avînd codul fiscal 2843060, numit în funcție în baza încheierii nr.581 din 24 iunie 2016 pronunțată de Judecătoria Ploiești în dosarul civil nr.11755/281/2016, împuternicit în baza Hotărârii nr.14 din 05 iunie 2019 a Consiliului Local al com.Tinosu,

care după ce a citit cuvînt cu cuvînt înscrisul a declarat că au înțeles întocmai conținutul actului, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

În temeiul art.12 lit.b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS !

S-a perceput taxă OCPI de 120 lei conform chitanței nr. 12324 2019.
S-a perceput onorariul de 450 lei și TVA 85,50 lei, achitat cu bonul fiscal nr. 20/ 2019.

NOTAR PUBLIC,
S.S. PUȘCAȘU ION

« Prezentul duplicat s-a întocmit în cinci exemplare de Pușcașu Ion, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul «

NOTAR PUBLIC,
PUȘCAȘU ION

Mc

Anexa nr. 4
la HCL nr. 20/18.04.2019

DOCUMENTAŢIE DE ATRIBUIRE
prin licitaţie publică a concesiunii terenului în suprafaţă de 39679 mp, teren aflat în extravilanul comunei Tinosu, în vederea amenajării unui bazin piscicol

SECŢIUNEA I
INFORMAŢII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Art. 1. Comuna Tinosu, cu sediul în comuna Tinosu, sat Tinosu nr. 338, telefon: 0244/482702, fax: 0244/482900, cod fiscal 2843060, cont RO47TREZ53921A300530XXXX deschis la Trezoreria Boldeşti-Scăeni, reprezentată prin domnul Andrei Iulian-Gabriel, în calitate de Primar.

SECŢIUNEA II
INSTRUCŢIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Art. 2. Atribuirea contractului de concesiune se va face prin procedură de licitaţie, cu respectarea prevederilor Ordonanţei de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Art. 3. Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică sunt:

a) transparenţa - punerea la dispoziţie tuturor celor interesaţi a informaţiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
c) proporţionalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară şi corespunzătoare naturii contractului;
d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceloraşi reguli, indiferent de naţionalitatea participanţilor la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condiţiilor prevăzute în acordurile şi convenţiile la care România este parte;
e) libera concurenţă - asigurarea de către autoritatea publică a condiţiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condiţiile legii, ale convenţiilor şi acordurilor internaţionale la care România este parte.

Art. 4. Procedura de atribuire este licitaţia publică, procedura la care persoana fizică sau juridică are dreptul de a depune oferta.

Art. 5 Anunţul de licitaţie se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală.

Art. 6. Anunţul de licitaţie se trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 7. (1) În vederea participării la licitaţie, ofertanţii sunt obligaţi să achite la casieriea instituţiei:

- taxa pentru obţinerea documentaţiei de atribuire în sumă de 50 lei (nereturnabilă);
- taxa de participare în cuantum de 500 lei (nereturnabilă);
- garanţia de participare la licitaţie în cuantum de 300 lei (returnabilă).

(2) Concedentul va pune la dispoziţia persoanelor interesate, pe suport de hârtie şi/sau pe suport magnetic, documentaţia de atribuire în cel mult 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

Art. 8. (1) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentaţia de atribuire.

(2) Concedentul are obligaţia de a răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării.

(3) Fără a aduce atingere prevederilor art. 8 alin. (2), concedentul are obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

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

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

Art. 9. (1) Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai dacă au fost depuse cel puţin 2 oferte valabile.

(2) În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin 2 oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.

(3) În cazul organizării unei noi licitaţii potrivit alin. (2), procedura este valabilă în situaţia în care a fost depusă cel puţin o ofertă valabilă.

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

Art. 10. (1) Plicurile care conţin oferta, închise şi sigilate, se deschid la data prevăzută în anunţul de licitaţie.

(2) După deschiderea plicurilor exterioare în şedinţă publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conţin totalitatea documentelor şi a datelor solicitate potrivit prezentei documentaţii.

(3) Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puţin 2 oferte să întrunească condiţiile prevăzute în prezenta documentaţie.

(4) După analizarea conţinutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal în care se va menţiona rezultatul analizei, care va fi semnat de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.

(5) Deschiderea plicurilor interioare, se face numai după semnarea procesului-verbal menţionat anterior.

(6) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal care trebuie semnat de toţi membrii comisiei, în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc condiţiile de valabiltate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

(7) În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmeşte în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

(8) În termen de cel mult 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câştigător şi ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii.

(9) Contestaţiile privind derularea procedurii de atribuire, prin licitaţie publică, a contractului de concesiune pentru terenul în suprafaţă de 39679 mp, situat în extravilanul comunei Tinosu, se depun la sediul Primăriei comunei Tinosu, în termen de 3 zi lucrătoare calculate de la data primirii informării cu privire la excluderea ofertei şi vor fi soluţionate de către o comisie constituită prin dispoziţia Primarului comunei Tinosu.

(10) Pe parcursul aplicării procedurii de licitaţie, comisia de evaluare poate propune concedentului solicitarea oricăror clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.

(11) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, concedentul o transmite ofertanţilor vizaţi.

(12) Ofertanţii trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(13) În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condiţiile legii, studiul de oportunitate păstrându-şi valabilitatea.

SECŢIUNEA III
CAIET DE SARCINI

Art. 11. Informaţii generale privind obiectul concesiunii

11.1. Descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

- suprafaţa 39679 mp, situat în extravilanul satului Pisculeşti, T 13, N70, comuna Tinosu, nr. cadastral 10205.

- terenul ce face obiectul concesionării aparţine domeniului privat al comunei Tinosu, conform HCL nr. 38/12.12.2006, privind completarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului public al comunei Tinosu.

11.2. Destinaţia bunului care face obiectul concesiunii:

- suprafaţa de teren este propusă pentru concesionare în scopul amenajării unui bazin piscicol.

11.3. Condiţiile de exploatare a concesiunii şi obiectivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunului ce face obiectul concesiunii:

- se realizează potrivit studiului de oportunitate aprobat prin prezenta hotărâre.

Art. 12. Condiţii generale ale concesiunii

12.1. regimul bunului utilizat de concesionar în derularea concesiunii (regimul bunurilor proprii):

- terenul în suprafaţă de 39679 mp, situat în extravilanul satului Pisculeşti, T13, N70, comuna Tinosu, după încetarea contractului de concesiune, revine pe deplin şi liber de orice sarcină în posesia concedentului;

- bunurile utilizate pe durata concesiunii de către concesionar sunt şi rămân proprietatea acestuia la încetarea concesiunii, dacă nu fac obiectul intenţiei concedentului de a le achiziţiona ca bunuri de preluare;

- în derularea concesiunii, bunul preluat de concesionar îl constituie terenul în suprafaţă de 39679 mp, situat în extravilanul satului Pisculeşti, T 13 N70, comuna Tinosu;

- la încetarea din orice cauză a contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

12.2. Obligaţiile privind protecţia mediului, stabilite conform legislaţiei în vigoare

- concesionarul îşi asumă în totalitate responsabilităţile de mediu pe toată durata concesiunii, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel (investiţie, organizare de şantier, intervenţie, exploatare, demolare, etc.) şi menţinerea acestuia în condiţii normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant şi lipsit de riscuri pentru personalul de exploatare şi întreţinere, precum şi pentru aşezările umane.

12.3. Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate şi permanenţă

- concesionarea va asigura exploatarea investiţiei în regim de continuitate şi permanenţă, pe durata contractului.

12.4. Interdicţia subconcesionării bunului concesionat.

- este interzisă subconcesionarea bunului, în tot sau în parte, unei alte persoane.

- după finalizarea procedurii de licitaţie şi încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligaţia de a exploata în mod direct, pe riscul şi pe răspunderea sa bunul proprietate publică ce face obiectul concesiunii.

12.5. Condiţiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii

- concesionarul nu poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii.

12.6. Durata concesiunii

- durata concesiunii este de 25 de ani.

- contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa iniţială, prin act adiţional cu acordul de voinţă al părţilor, fără a depăşi perioada de 49 ani.

12.7. Plata redevenţei

- valoarea minimă a redevenţei anuale este de 4000 euro/an.

- plata redevenţei se face în contul RO47TREZ53921A300530XXXX, deschis la Trezoreria Boldeşti-Scăeni sau la casieria Primăriei comunei Tinosu.

- plata redevenţei se va face în două tranşe, ½ din valoarea redevenţei se va achita până la data de 31 martie, iar diferenţa de ½ până la data de 30 septembrie.

- redevenţa va fi indexată anual cu rata inflaţiei.

- redevenţa aferentă anului calculată la data semnării contractului de concesiune se va plăti în termen de 60 de zile de la semnarea acestuia.

- redevenţa obţinută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul local al comunei Tinosu.

- plata cu întârziere a redevenţei conduce la aplicarea de penalităţi de 1% din preţul redevenţei anuale, pentru fiecare lună de întârziere sau fracţiune de lună, conform Codului fiscal, calculată din ziua imediat următoare scadenţei şi până la îndeplinirea efectivă a obligaţiilor.

- se consideră întârziere la plata redevenţei depăşirea termenelor scadente, prevăzute mai sus (31 martie, respectiv 30 septembrie).

- neplata redevenţei (inclusiv a penalităţilor de întârziere) pe o perioadă mai mare de 60 de zile de la termenele de plată stabilite în contract conduce la rezilierea de plin drept a contractului, cu înştiinţarea prealabilă a concesionarului.

- redevenţa va fi achitată în lei, la cursul leu-euro stabilit de BNR în preziua plăţii.

- în cazul depăşirii cu 15 de zile a scadenţei de plată, redevenţa şi penalităţile aferente se pot încasa din garanţia constituită, cu înştiinţarea prealabilă a concesionarului.

- concesionarul are obligaţia de a reconstitui garanţia depusă în termen de 30 de zile de la notificarea concedentului.

- refuzul reconstituirii garanţiei de bună execuţie în termenul stabilit (30 de zile) conduce la rezilierea de drept a contractului.

12.8. Natura şi cuantumul garanţiilor solicitate de concedent

În termen de 30 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanţie de bună exploatare, 50 % din suma datorată pentru un an de concesiune, cu titlu de redevenţă, constituită prin scrisoare de garanţie bancară în contul RO17TREZ5395006XXX002030 deschis la Trezoreria Boldeşti-Scăieni sau va fi achitată cu numerar la casieria concedentului.

12.9. Caracteristicile investiţiilor

Realizarea investiţiei se va face în conformitate cu documentaţia de urbanism în vigoare.

12.10. Clauzele referitoare la încetarea contractului de concesiune

Contractul de concesiune încetează în următorele condiţii:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;

b) în cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunţarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste şi prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanţa de judecată;

c) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;

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

f) în caz de neplată a redevenţei (inclusiv a penalităţilor de întârziere) pe o perioadă mai mare de 90 de zile, situaţie care conduce la rezilierea de plin drept a contractului fără nici o altă formalitate prealabilă;

g) în cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin răscumpararea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea concedentului. În acest caz se va întocmi o documentaţie tehnico-economică în care se va stabili preţul răscumpărării. În această situaţie de încetare a concesiunii nu se percep daune;

h) în caz de forţă majoră;

i) nerespectarea altor clauze prevăzute de contractul de concesiune.

12.11. Condiţii de participare:

- ofertantul trebuie să facă dovada că nu are datorii la bugetul local şi la bugetul de stat;

- ofertantul (persoana fizică sau juridică) nu are sau nu a avut litigii cu U.A.T. Tinosu referitoare la terenul ce face obiectul concesiunii.

12.12. Prin contractul de concesiune părţile pot stabili şi alte clauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere clauzelor şi condiţiilor reglementate de lege.

SECŢIUNEA IV
INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ŞI PREZENTARE A OFERTELOR

Art. 13. (1) Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei.

(2) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent. Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 de zile, calculată de la data deschiderii ofertelor.

(3) Ofertele se depun la sediul Primăriei comunei Tinosu până la data limită precizată în anunţul procedurii de licitaţie.

(4) Riscurile legate de transmitere a ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

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

(6) Ofertele se redactează în limba română.

(7) În situaţia unei asocieri, fiecare asociat are obligaţia de a depune toate documentele solicitate prin prezenta documentaţie, precum şi acordul de asociere.

Art. 14. (1) Oferta se transmite în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii ofertelor, în registrul oferte, precizându-se data şi ora.

(2) Pe plicul exterior se va indica obiectul concesionării pentru care este depusă oferta (*„Concesionare teren în suprafaţă de 39679 mp, teren aflat în extravilanul comunei Tinosu, în vederea amenajării unui bazin piscicol)*, numele şi adresa ofertantului însoţită de un număr de telefon.

(3) Plicul exterior va conţine următoarele documente de calificare:

Declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

a) Copie de pe cartea de identitate – pentru persoane fizice sau reprezentant legal al persoanei juridice;
b) Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini – Chitanţa;
c) Acte doveditoare privind taxa de participare la licitaţie – Chitanţa;
d) Cazier judiciar - pentru persoane fizice;
e) Certificat de înregistrare CUI – copie conform cu originalul - pentru persoane juridice;
f) Autorizaţie de funcţionare – copie conform cu originalul - pentru persoane fizice autorizate;
g) Declaraţie pe propria răspundere a reprezentantului legal al societăţii comerciale din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară - pentru persoane juridice;
h) Certificat constatator privind plata obligaţiilor către bugetul general consolidat de stat eliberat de D.G.F.P. din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către Bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată (pentru persoane juridice/ fizice autorizate);
i) Certificat privind plata obligaţiilor către bugetul local eliberat de către Direcţia de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligaţii restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată - pentru persoane fizice şi juridice;
j) Plan de afaceri în scopul concesionării – asumat;
k) Plicul interior, care conţine oferta propriu-zisă, închis, sigilat va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare şi se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social.

Art. 15. (1) Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data limită pentru depunere, stabilită în anunţul de participare.

(2) Riscurile legate de transmitere a ofertei, inclusiv, forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(3) Oferta depusă la o altă adresă a concedentului alta decât cea menţionată în anunţul de licitaţie sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

SECŢIUNEA V
INFORMAŢII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Art. 16. (1) Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este „cel mai mare nivel al redevenţei".

(2) Concedentul are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului de atribuire menţionat la alin. (1).

(3) Comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare, în vederea stabilirii ofertantului câştigător, în cazul în care 2 ofertanţi au ofertat acelaşi preţ.

SECŢIUNEA VI
INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

Art. 17. (1) Concesionarul şi concedentul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînţelegere ori dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

(2) Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative neoficiale, concedentul şi concesionarul nu reuşesc să rezolve în mod amiabil o divergenţă contractuală, soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea şi încetarea contractului de concesiune, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările şi completările ulterioare.

(3) Acţiunea în justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicţie se află sediul concedentului.

SECŢIUNEA VII
INFORMAŢII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

I. DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE CONCESIONARULUI

Art. 18. (1) În temeiul contractului de concesiune, concesionarul dobândeşte dreptul de a exploata pe riscul şi pe răspunderea sa, bunul proprietate publică care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi şi de a culege fructele bunului care face obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului şi scopului stabilit de părţi prin contractul de concesiune.

Art. 19 (1) În temeiul contractului de concesiune, concesionarul are obligaţia să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate şi permanenţă, a bunului proprietate publică care face obiectul concesiunii.

(2) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul este obligat să plătească redevenţa la valoarea şi în modul stabilit în contractul de concesiune.

(4) Concesionarul este obligat să respecte condiţiile impuse de natura bunului proprietate publică.

(5) Concesionarul va realiza pe cheltuiala sa, în termen de maxim 12 de luni de la încheierea contractului de concesiune, amenajarea necesară.

(6) Concesionarul îşi va desfăşura activitatea conform reglementărilor legale în vigoare, având obligaţia de a obţine, pe cheltuiala sa, toate avizele, acordurile, autorizaţiile necesare pentru funcţionarea, în condiţii de legalitate, a imobilului ce face obiectul concesiunii, răspunzând direct, în condiţiile legii, de activităţile desfăşurate în perimetrul acestuia;

(7) Concesionarul va obţine obligatoriu toate Avizele necesare desfăşurării activităţii, conform prevederilor legale în vigoare.

(8) Concesionarul va achita lunar contravaloarea utilităţilor şi anual impozitul pe teren şi clădiri, la termenele şi în condiţiile prevăzute în contractele cu furnizorii de utilităţi, respectiv de Codul Fiscal (Legea nr. 227/2015, cu modificările şi completările ulterioare).

(9) Concesionarul are obligaţia, în cazul în care este necesar, să angajeze personal în primul rând din localitate;

Art. 20. La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit şi libere de orice sarcini.

Art. 21. La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, forţa majoră sau cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activităţii, în condiţiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

Art. 22. În cazul în care concesionarul sesizează existenţa sau posibilitatea existenţei unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activităţii, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuităţii activităţii.

II. DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE CONCEDENTULUI

Art. 23. (1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, verificând respectarea obligaţiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului şi în condiţiile prevăzute de lege.

Art. 24. (1) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, numai în condiţiile prevăzute de lege.

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

Art. 25. (1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exerciţiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

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

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

SECŢIUNEA VIII
DISPOZIŢII FINALE

Art. 26. Drepturile şi obligaţiile părţilor se stabilesc prin contract şi în conformitate cu caietul de sarcini.

Art. 27. Obţinerea tuturor avizelor şi acordurilor, pentru realizarea investiţiei cad în sarcina concesionarului, conform prevederilor din certificatul de urbanism.

Art. 28. Concesionarul este obligat să asigure, pe perioada derulării concesiunii, continuitatea activităţii în scopul căreia a fost concesionat terenul.

Art. 29. Prezenta documentaţie, se completează după caz, cu legislaţia în vigoare referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. ...../.....

Capitolul I. - Părţile contractante

Comuna Tinosu, cu sediul în comuna Tinosu, sat Tinosu, nr. 338, telefon: 0244/482702, fax: 0244/482900, cod fiscal 2843060, cont RO47TREZ53921A300530XXXX, deschis la Trezoreria Boldeşti-Scăeni, reprezentată prin domnul Andrei Iulian-Gabriel, având funcţia de Primar, în calitate de **concedent**, pe de o parte

şi

_____

_____

_____

În temeiul Ordonanţei de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul Hotărârii Consiliului Local nr. ..../.....07.2019 de aprobarea concesionării, prin licitaţie publică, a terenului în suprafaţă de 39679 mp, aparţinând domeniului privat al comunei Tinosu, în vederea amenajării unui bazin piscicol,

au încheiat prezentul contract de concesiune.

Capitolul II. - Obiectul contractului de concesiune

Art. 1 - (1) Obiectul contractului de concesiune este concesionarea, predarea de către comuna Tinosu respectiv preluarea de către concendent a terenului în suprafaţă de 39679 mp. situat în comuna Tinosu, sat Pisculeşti, T13 N70, în conformitate cu obiectivele concedentului.

Comuna Tinosu va preda şi va primi la expirarea termenului contractului terenul ce face obiectul concesiunii pe bază de proces-verbal de predare-primire.

(2) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur: terenul împreună cu toate utilităţile edilitare aduse în zonă şi realizate în conformitate cu autorizaţiile de construire;

b) bunurile proprii: mobilier, aparatură, alte bunuri mobile, care, la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului;

Capitolul III. - Termene

Art. 2. (1) Durata concesiunii este de 25 (douăzecişicinci) ani, începând de la data semnării procesului verbal de predare – primire a terenului.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa iniţială, fără a se depăşi termenul limită de 49 de ani.

(3) Contractul de concesiune intră în vigoare de la data semnării acestuia de către părţi.

(4) Intenţia prelungirii contractului de concesiune se notifică celeilalte părţi cu cel puţin 60 de zile înainte de încetarea prezentului contract.

Capitolul IV. - Redevenţa

Art. 3. (1) Redevenţa este de ..... euro/an, conform ofertei depuse, plătibilă.

- plata redevenţei se va face în două tranşe, ½ din valoarea redevenţei se va achita până la data de 31 martie, iar diferenţa de ½ până la data de 30 septembrie.
- redevenţa va fi indexată anual cu rata inflaţiei.
- Redevenţa aferentă anului calculată la data semnării contractului de concesiune se va plăti în termen de 60 de zile de la semnarea acestuia.
- Redevenţa va fi achitată în lei, la cursul leu-euro stabilit de BNR în preziua plăţii.

Capitolul V. Plata Redevenţei

Art. 4. (1) Plata redevenţei se face în contul RO47TREZ53921A300530XXXX, deschis la Trezoreria Boldeşti-Scăeni sau la casieria Primăriei comunei Tinosu.

(2) Redevenţa obţinută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul local al comunei Tinosu.

(3) Plata cu întârziere a redevenţei conduce la aplicarea de penalităţi de 1% din preţul redevenţei anuale, pentru fiecare lună de întârziere, calculată din ziua imediat următoare scadenţei şi până la îndeplinirea efectivă a obligaţiilor.

(4) Se consideră întârziere la plata redevenţei depăşirea termenelor scadente, prevăzute mai sus (31 martie, respectiv 30 septembrie).

(5) Simpla împlinire a termenului stabilit în executarea obligaţiilor contractuale conduce la punerea în întârziere de drept a concesionarului.

(6 În termen de 30 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanţie de bună exploatare, o sumă de .....euro, reprezentând 50 % din suma datorată pentru un an de concesiune, cu titlu de redevenţă, constituită prin scrisoare de garanţie bancară în contul RO17TREZ5395006XXX002030 deschis la Trezoreria Boldeşti-Scăieni sau va fi achitată cu numerar la casieria concedentului.

(7) În cazul depăşirii cu 15 de zile a scadenţei de plată, redevenţa şi penalităţile aferente se pot încasa din garanţia constituită, cu înştiinţarea prealabilă a concesionarului.

(8) Concesionarul are obligaţia de a reconstitui garanţia depusă în termen de 30 de zile de la notificarea concedentului.

(9) Refuzul reconstituirii garanţiei de bună execuţie în termenul stabilit (30 de zile) conduce la rezilierea de drept a contractului.

(10) Neplata redevenţei (inclusiv penalităţilor de întârziere) pe o perioada mai mare de 60 de zile, conduce la rezilierea de drept a contractului fără nicio altă formalitate prealabilă.

Capitolul VI. Drepturile părţilor

Drepturile concesionarului

Art. 5. (1) Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul şi pe răspunderea sa terenul ce face obiectul contractului de concesiune.

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

Drepturile concedentului

Art. 6. (1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, să verifice stadiul de realizare a investiţiilor, precum şi modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activităţii, verificând respectarea obligaţiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului şi în următoarele condiţii:
- notificarea prealabilă a concesionarului se va face cu cel puţin 5 zile calendaristice înainte de data controlului;

(3) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local.

Capitolul VII. Obligaţiile părţilor

Obligaţiile concesionarului

Art. 7. (1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate şi de permanenţă a terenului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul este obligat să folosească în mod direct bunul ce face obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcensiona bunul ce face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevenţa la termenele stabilite prin contract.

(5) Concesionarul este obligat să respecte condiţiile impuse de natura bunurilor, activităţilor (materiale cu regim special, condiţii de siguranţă în exploatare, protecţia mediului, protecţia muncii, etc.)

(6) La încetarea contractului de concesiune din oricare din cauzele stipulate în cuprinsul acestuia, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit şi libere de orice sarcini.

(7) La încetarea contractului de concesiune concesionarul poate să încheie cu concedentul un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect bunurile proprii, în privinţa cărora concedentul şi-a manifestat intenţia de a le dobândi.

(8) La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forţa majoră şi cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activităţii, în condiţiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

(9) În cazul în care concesionarul sesizează existenţa sau posibilitatea existenţei unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activităţii, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuităţii activităţii.

(10) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului, desfăşurarea activităţii în noile condiţii stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 7 punctul 3 din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

(11) Concesionarul este obligat să nu închirieze şi să nu constituie garanţii reale asupra bunului ce face obiectul contractului.

(12) Pentru buna desfăşurarea a contractului de concesiune, concesionarul trebuie să întreţină imobilul preluat în stare bună de funcţionare şi să efectueze pe cheltuiala sa toate lucrările de reparaţie şi întreţinere necesare, în perioada exploatării acestuia, cu respectarea normelor legale în vigoare.

(13) Concesionarul va realiza pe cheltuiala sa, în termen de maxim 12 de luni de la încheierea contractului de concesiune, amenajarea necesară.

(14) Concesionarul îşi va desfăşura activitatea conform reglementărilor legale în vigoare, având obligaţia de a obţine, pe cheltuiala sa, toate avizele, acordurile, autorizaţiile necesare pentru funcţionarea, în condiţii de legalitate, a imobilului ce face obiectul concesiunii, răspunzând direct, în condiţiile legii, de activităţile desfăşurate în perimetrul acestuia;

(16) Concesionarul va obţine obligatoriu toate Avizele necesare desfăşurării activităţii, conform prevederilor legale în vigoare.

(17) Concesionarul va achita lunar contravaloarea utilităţilor şi anual impozitul pe teren şi clădiri, la termenele şi în condiţiile prevăzute în contractele cu furnizorii de utilităţi, respectiv de Codul Fiscal (Legea nr. 227/2015, cu modificările şi completările ulterioare).

(19) Obligaţia de a respecta planul de afaceri depus la documentaţia de atribuire.

(20) Concesionarul are obligaţia, în cazul în care este necesar, să angajeze personal în primul rând din localitate.

Obligaţiile concedentului

Art. 8. - (1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exerciţiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

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

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

(4) Concedentul este obligat să predea terenul ce constituie obiectul concesiunii liber de orice sarcini, în termen de 15 zile de la data intrării în vigoare a contractului.

Capitolul VIII. - Încetarea contractului de concesiune

Art. 9. - (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situaţii:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părţile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condiţiile legii;

b) 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 concedentului, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;
e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
f) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin răscumpararea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea concedentului. În acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune;
g) în caz de forță majoră;
h) în caz de neplată a redevenței (inclusiv a penalităților de întârziere) pe o perioadă mai mare de 90 de zile, situație care conduce la rezoluțiunea de plin drept a contractului fără nici o altă formalitate prealabilă
i) nerespectarea altor clauze prevăzute de prezentul contract.

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

a) *bunurile de retur* ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune, indiferent de cauză, – terenul împreună cu toate utilitățile edilitare aduse în zona realizate în conformitate cu autorizațiile de construire;

b) *bunurile proprii* care, la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului.

(3) La încetarea contractului de concesiune din orice cauză, bunurile de retur vor fi restituite concedentului pe bază de proces-verbal în termen de 30 de zile de la comunicarea notificării privind rezilierea contractului de plin drept.

Capitolul IX. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar

Art. 10. Pe durata contractului concesionarul este obligat să asigure respectarea normelor de protecție a mediului, potrivit actelor normative aplicate privind protecția mediului.

Capitolul X. Răspunderea contractuală

Art. 11. - Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

Capitolul XI. Clauze Speciale

Art. 12. Prin semnarea prezentului contract concesionarul confirmă că a luat cunoștință despre toate condițiile impuse de concedent așa cum rezultă acestea din prezentul contract și le acceptă fără obiecțiuni.

Art. 13. Pe toată durata prezentului contract, terenul concesionat rămâne în proprietatea Concedentului.

Art. 14. Orice modificare a clauzelor prezentului contract se va face prin act adițional semnat de ambele părți și doar cu acordul concedentului – Comuna Tinosu.

Art. 15. Simpla împlinire a termenului stabilit în executarea obligațiilor contractuale conduce la punerea în întârziere de drept a concesionarului conform art. 1523 alin. (1) N.C.Civ.

Art. 16. Prezentul contract constituie pact comisoriu pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute la cap. V art. (4), cap. VII art. (7), cap. VIII art. (9) conform art. 1553-1554 N.C.Civ.

Art. 17. Rezilierea contractului operează de plin drept.

Art. 18. Prezentul contract se completează cu Caietul de sarcini și toate anexele, făcând parte integrantă din prezentul contract.

Capitolul XII. Litigii

Art. 19. (1) Orice dispută, controversă sau pretenţie care ar putea rezulta din sau în legătură cu încheierea, interpretarea, punerea în executare sau încetarea prezentului contract va fi soluţionată de către părţi pe cale amiabilă.

(2) În ipoteza în care părţile nu ajung la o soluţie pe cale amiabilă, soluţionarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat astăzi _____ în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Concedent,
U.A.T. COMUNA Tinosu

PRIMAR,
ANDREI Iulian-Gabriel

Concesionar,