



ROMÂNIA
JUDEȚUL CĂLĂRAȘI
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI UNIREA
Cod poștal; 917270;
Telefon: 0242343028; fax: 0242343448;
E-mail: primariaunireacalarasi@yahoo.com

HOTĂRÂRE

privind aprobarea concesiunii unui imobil – teren arabil intravilan proprietate privată a comunei Unirea, județul Călărași, situat în Cv. 1, P. 31/1, strada Alunului nr. 5, categoria de folosință arabil, în suprafață de 1660 mp

Consiliul local al comunei Unirea, județul Călărași, întrunit în ședință ordinară astăzi - 23.03.2020,

Având în vedere:

- Referatul primarului comunei Unirea, județul Călărași, înregistrat cu nr. 1033/12.03.2020 privind aprobarea concesiunii unui imobil – teren arabil intravilan proprietate privată a comunei Unirea, județul Călărași, situat în Cv. 1, P. 31/1, strada Alunului nr. 5, categoria de folosință arabil, în suprafață de 1660 mp;
 - Raportul compartimentului de resort – (secretar), înregistrat cu nr. 1105/16.03.2020, cu privire la proiectul inițiat;
 - Raportul comisiei de agricultură, activități economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism;
 - Prevederile H.C.L. Unirea nr. 27 /27.06.2019 privind trecerea în domeniul privat al comunei Unirea, județul Călărași a terenului intravilan situat în Cv. 1, P. 31/1, categoria de folosință arabil, în suprafață de 1660 mp;
 - Prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale;
 - Prevederile art. 7, alin. (1) și (2) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
 - Prevederile HCL Unirea nr. 11/23.03.2020 privind alegerea președintelui de ședință;
 - Prevederile art. 129, alin. (2), litera c) și alin. (6), litera a), art. 302-331 și art. 362 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,
- În temeiul art. 139, alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

Adoptă prezenta hotărâre:

Art. 1. Se aprobă concesiunea unui imobil – teren arabil intravilan proprietate privată a comunei Unirea, județul Călărași, situat în Cv. 1, P. 31/1, strada Alunului nr. 5, categoria de folosință arabil, în suprafață de 1660 mp.

Art. 2. Se aprobă Studiul de oportunitate, Raportul de evaluare și Caietul de sarcini și Documentația de atribuire pentru terenul supus procedurii de concesiune, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Concesionarea imobilului se va face prin licitație publică.

Art. 4. Prețul de pornire al licitației este de 1.000 lei / an.

Art. 5. Durata concesiunii este de 25 ani.

Art. 6. Se constituie Comisia de licitație, în următoarea componență:

1. Președinte – d-l. Moraru Ovidiu – secretarul general al UAT Unirea;

2. Membru – d-na Carată Florența Simona – contabil Primăria comunei Unirea;

3. Membru – Pârlea Aurica - consilier local al comunei Unirea;

4. Membru – Plisc Gavrilă - consilier local al comunei Unirea;

5. Membru - d-l. (d-na) _____ - reprezentant

D.G.F.P. Călărași.

Art. 7. Pentru semnarea Contractului de concesiune se desmnează d-l. Belu Florian – primarul comunei Unirea.

Art. 8. Primarul comunei Unirea se însărcinează cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Secretarul general al UAT Unirea va comunica prezenta hotărâre celor interesați și o va aduce la cunoștință publică.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
MARIAN POPA

CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR GENERAL
AL UAT UNIREA
OVIDIU MORARU

Nr. 17
Adoptată la Unirea
Astăzi - 23.03.2020

Consilieri total = 11
Consilieri prezenți = 11
Au votat pentru = 11



ROMÂNIA
JUDEȚUL CALARASI
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI UNIREA
Cod postal 917270
Telefon 0242343028, fax 0242343448
E-mail primariaunireacalarasi@yahoo.com

Anexă la Hotărârea nr. 17/23.03.2020 privind aprobarea concesiunii unui
imobil – teren arabil intravilan proprietate privată a comunei Unirea, județul
Călărași, situat în Cv. 1, P. 31/1, strada Alunului nr. 5, categoria de folosință arabil,
în suprafață de 1660 mp

STUDIU DE OPORTUNITATE

**ÎN VEDEREA CONCESIONĂRII DE CĂTRE CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI UNIREA A UNUI TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 1.660 MP**

STUDIU DE OPORTUNITATE

I. DATE GENERALE

A. Denumirea obiectivului de concesionat

* Teren arabil intravilan proprietate privată a comunei Unirea, județul Călărași, situat în Cv. 1, P. 31/1, strada Alunului nr. 5, categoria de folosință arabil, în suprafață de 1660 mp

Terenul care urmează a fi concesionat este amplasat în intravilanul comunei Unirea și face parte din domeniul privat, conform Hotărârii Consiliului Local Unirea nr. 27 adoptată la data de 27.06.2019.

II. DATE TEHNICE ALE OBIECTIVULUI

Terenul destinat concesionării, în vederea exploatării agricole, dispune de utilități, respectiv rețea de alimentare cu apă.

Accesul se poate realiza prin strada Alunului.

III. MOTIVAȚIA CONCESIUNII

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar, social care impun concesionarea unor bunuri ce aparțin domeniului public și privat al administrației publice locale, sunt următoarele:

-Administrarea eficientă a domeniului public și privat al comunei Unirea, pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

IV. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

Terenul care face obiectul concesiunii este destinat exploatării agricole, în prezent fiind neutilizat.

V. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

Nivelul minim al redevenței, stabilită pe baza calculelor din Raportul de evaluare nr. 1 /07.01.2020 întocmit de Toma Titu, evaluator autorizat ANEVAR, este de 1000 lei/an.

Nivelul minim al redevenței va fi aprobat prin hotărâre a Consiliului Local Unirea.

VI. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Procedura de concesionare propusă este prin licitație publică, prin care orice persoană fizică sau juridică de drept privat poate prezenta o ofertă.

VII. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII

Durata concesiunii se va stabili prin hotărâre a Consiliului Local Unirea.
Durata estimată a concesiunii, luată în calcul, este de 25 ani.

**VIII. TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA
PROCEDURII DE CONCESIONARE**

Se preconizează ca procedura de concesionare va fi finalizată până la data de 15.05.2020.

TOMA TITU

Mun. Călărași, str. Victoriei, nr. 1, bloc G 7, apt. 11, jud. Călărași
Mobil: 0722 423356 , E-mail: titus.toma@gmail.com



Nr. 01 / 07.01.2020

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN 1.660 mp,
str. Alunului, nr. 5 J, Cvartal 1, Parcela 31/1, CONFORM CF 22818
Sat Unirea, com. Unirea, jud. Călărași

Client: CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI UNIREA, JUD. CĂLĂRAȘI

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

Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR – 16729



RAPORT DE EVALUARE

(Sinteza)

1. *Client* CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI UNIREA,
JUD. CĂLĂRAȘI
2. *Executant* ing. Toma Titu, evaluator autorizat, legitimația membru
ANEVAR, nr. 16729, telefon : 0722 423 356
3. *Proprietăți evaluate* **Bun imobil -- Teren intravilan -- 1.660 mp;**

Nr. Cad.: 22818 *teren intravilan conform CF 22818*
Bun imobil situat în intravilanul satului Unirea,
str. Alunului, nr. 5 J, cvartal 1, parcela 31/1 com. Unirea,
jud. Călărași
4. *Scopul evaluări* Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de
piață a bunului imobil menționat anterior, respectiv stabilirea
redevenței minime anuale pentru concesiune a bunului imobil
situat în intravilanul satului Unirea, str. Alunului, nr. 5 J,
com. Unirea, jud. Călărași se va estima redevența minimă pentru
concesionarea pe o perioadă de 25 ani a imobilului înscris în CF
22818 – Unirea, jud. Călărași, reprezentând teren intravilan în
suprafață de 1.660 mp.
5. *Considerente privind
tipul de valoare
estimat* Estimările din prezentul raport de evaluare se referă la valoarea
de piață, a bunului imobil în speță (*Valoarea de piață* este suma
estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)
la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător
hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing
adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de
cauză, prudent și fără constrângere. – Standardele Internaționale
de Evaluare 2013); Conceptul valoare de piață presupune un preț
negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții
acționează în mod liber.
6. *Perioada /
Data inspecției* 24.12.2019;
7. *Data raportului de
evaluare* 07.01.2020;

8. Rezultatul evaluării

În conținutul raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor prezente. Raportul de evaluare determină valoarea terenului ce este destinat pentru stabilirea chiriei. De asemenea, prin comparații de piață estimează chiria care se poate percepe pentru teren. Valorile propuse sunt valabile la data evaluării și sunt valabile la data evaluării în urma calculelor efectuate și din analiza comparativă a datelor deținute de evaluator. În contextul celor menționate anterior, rezultă:
Determinarea redevenței minime pentru situația concesionării bunului imobil (teren) situat în intravilanul satului Unirea, str. Alunului, nr. 5 J, com. Unirea, jud. Călărași; se va estima redevența minimă pentru concesionarea pe o perioadă de 25 ani a imobilului înscris în CF 22818 – Unirea nr. top 22818, reprezentând teren în suprafață de 1.660 mp.

- Teren intravilan – 1.660 mp, conform CF 22818.

VALOAREA DE PIATĂ:

25.300 lei; 5.298 euro

REDEVENȚA MINIMĂ CONCESIONARE TEREN:

1.000 lei / an; 211 euro / an

83 lei / lună; 17,5 euro / lună

*La cursul valutar de 4, 7750 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării
07.01.2020.*

Identificarea bunului imobil s-a făcut pe baza documentelor puse la dispoziție de beneficiar, și a locației prezentate de reprezentatul său, prezent la inspecția realizată de evaluator. Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a închirierilor bunului evaluat;
- Valoarea este o predicție.

Raportul a fost pregătit pe baza Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, a recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR.

ing. Titu TOMA

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



CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI VALUĂRII

- 1.1. OBIECTUL, SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII. CLIENTUL ȘI DESTINATARUL RAPORTULUI
- 1.2. BAZA DE EVALUARE. TIPUL VALORII ESTIMATE
- 1.3. DATA ESTIMĂRII VALORII
- 1.4. MONEDA RAPORTULUI
- 1.5. MODALITĂȚI DE PLATĂ
- 1.6. STANDARDE APLICATE
- 1.7. PROCEDURA DE EVALUARE (ETAPE PARCURSE, SURSE DE INFORMAȚII)
- 1.8. CLAUA DE NEPUBLICARE
- 1.9. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI
- 1.10. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE
 - 1.10.1. IPOTEZE
 - 1.10.2. CONDIȚII LIMITATIVE

2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE (STUDIUL DE VANDABILITATE)

- 2.1. DEFINIREA PIETEI IMOBILIARE
- 2.2. OFERTA COMPETITIVĂ
- 2.3. ANALIZA CERERII
- 2.4. ECHILIBRUL PIETII
- 2.5. CLIENTUL
- 2.6. DREPTUL DE PROPRIETATE

3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

4. EVALUAREA BUNULUI IMOBIL

- 4.1 DATE PRIVIND MODUL DE REALIZARE A EVALUĂRII
- 4.2 DESCRIEREA BUNULUI IMOBIL
- 4.3. METODE DE EVALUARE. SITUAȚIA REZULTATĂ ÎN URMA EVALUĂRII.
EVALUAREA TERENULUI
 - 4.3.1. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

5. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

ANEXE

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm următoarele:

- ✓ Afirmatiile prezentate și susținute în acest raport sunt reale și corecte.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- ✓ Nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- ✓ Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- ✓ Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- ✓ Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018 adoptate de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- ✓ Evaluatorul a respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ Bunul imobil a fost inspectat în data de 24.12.2019 către evaluatorul Toma Titu, în prezenta reprezentantului beneficiarului.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos. La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR, are competența necesară întocmirii acestui raport și are încheiată asigurarea de răspundere profesională.

ing. Titu TOMA

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



1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. OBIECTUL, SCOPUL ȘI UTILIZAREA EVALUĂRII. CLIENTUL ȘI DESTINATARUL RAPORTULUI

Obiectul evaluării îl constituie:

Bun imobil: Teren intravilan – 1.660 mp, conform CF 22818, Nr. Cad.: 22818 bun imobil situat în satul Unirea. Str. Alunului, nr. 5 J, cvartaș 1, parcela 31/1, comuna Unirea, jud. Călărași.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a bunului imobil menționat anterior, respectiv stabilirea redevenței minime anuale pentru concesiune a bunului imobil situat în localitatea Călărași, jud. Călărași așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018, în vederea concesiunii.

Prezentul raport se adresează CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI UNIREA, județul Călărași.

1.2. BAZA DE EVALUARE. TIPUL VALORII ESTIMATE

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **VALORII DE PIAȚĂ** a bunului imobil supus evaluării, așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018 – SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general).

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

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2018.

1.3. DATA ESTIMĂRII VALORII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor până la 07.01.2020, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată la data 07.01.2020.

Data evaluării este 07.01.2020.

Inspecția a fost realizată la data de 24.12.2019, de către ing. Toma Titu, în prezența reprezentantului beneficiarului.

1.4. MONEDA RAPORTULUI

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Exprimarea în valută a opinie finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de

schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică, etc.). *Valorile exprimate nu conțin TVA.*

1.5. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de piață deosebite (rate, leasing, etc.).

1.6. STANDARDE APLICATE

În elaborarea prezentului raport de evaluare, au fost luate în considerare

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

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii

Standarde pentru active, Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

SEV 400 Verificarea evaluării

Glosar 2018

1.7. PROCEDURA DE EVALUARE (ETAPE PARCURSE, SURSE DE INFORMAȚII)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este estimarea valorii de piață așa cum a fost ea definită mai sus. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția bunului imobil;
- discuții purtate cu clientul;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor culese din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii activului și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Informațiile utilizate au fost:

- documentele și schițele privind activul, puse la dispoziție de către client;
- informații privind istoricul amplasamentelor, situația juridică a activului etc.;
- informații privind piața imobiliară în zonă (prețuri, nivel de chirii, etc.).

Sursele de informații au fost:

- proprietarii, respectiv beneficiarii pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric) care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate; informații furnizate de agenții imobiliare, site-uri imobiliare de specialitate și publicații (www.olx.ro), privind tranzacții de proprietăți similare;
- cursul valutar comunicat de B.N.R (www.bnr.ro);
- Standarde de evaluare a bunurilor, ediția 2018.

O parte din aceste documente și informații au fost puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentantul clientului. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Veridicitatea și corectitudinea informațiilor conținute de acestea sunt în exclusivitate responsabilitatea celor care le-au furnizat.

1.8. CLAUZA DE NEPUBLICARE

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

1.9. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de reprezentantul clientului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea furnizorului acestora. Valorile estimate sunt valabile la data întocmirii raportului de evaluare și atât timp cât condițiile în care sa realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot avea o evoluție în timp ascendentă sau descendentă, evoluție condiționată de datele pieței (cerere-ofertă, inflație, cursuri valutare). Acest raport de evaluare este destinat scopului și beneficiarului precizat la punctul 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

1.10. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

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

1.10.1. IPOTEZE

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlurile de proprietate este bun și este marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- La evaluarea activului, evaluatorul a folosit datele din documentele de proprietate anexate;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirilor (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există contaminări naturale sau chimice;
- Evaluatorul consideră că presupunerile făcute la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată de evaluator, este valabilă la data evaluării. Deoarece piața, în condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- Evaluatorul a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul în cuprinsul raportului s-a făcut ținând cont de tipul valorii estimate și de informațiile disponibile la momentul evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii de piață, toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință.

1.10.2 CONDIȚII LIMITATIVE

Rezultatele din prezentul raport sunt valabile în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale, atât timp cât piața imobiliară nu suferă schimbări semnificative, altfel fiind necesară o reevaluare;

- Evaluatorul a avut în vedere documentele puse la dispoziție de beneficiar, el nu certifică suprafețele rezultate, valoarea de piață fiind influențată în cazul în care în urma realizării

releveelor de către persoane calificate rezultă altă suprafață desfășurată. Evaluatorul, pe baza măsurărilor realizate a estimat suprafața proprietății, consemnând în raportul de evaluare neconcordanțele dintre documente și realitate;

- Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
- Nici prezentul raport, nici părțile 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 întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Identificarea proprietății s-a făcut în prezența reprezentantului beneficiarului, pe baza adresei și a documentelor puse la dispoziție de beneficiarul lucrării;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

2. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE (STUDIU DE VANDABILITATE)

2.1. DEFINIREA PIEȚEI IMOBILIARE

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători.

Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

O serie de caracteristici special deosebesc piețele imobiliare de piețele de bunuri și servicii:

- Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix;
- Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează, este relativ mic; Proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată;
- Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară, nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru; cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub piețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară în speță este una variată, care cuprinde practic toate tipurile de bunuri imobiliare; evoluțiile prețurilor de tranzacționare a diferitelor tipuri de proprietăți imobiliare vor fi influențate în continuare în principal de marile investiții în curs sau anunțate – construcția autostrăzii, investițiile unor mari companii transnaționale, construcția unor micro-cartiere rezidențiale și a altor obiective industriale din zonele urbane și conexe acestora; pe piața imobiliară în speță este de așteptat ca trendul de reducere a prețurilor de tranzacționare să se păstreze și în perioada următoare.

2.2. OFERTA COMPETITIVĂ

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment dat, la un anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Bunul imobil subiect al prezentului raport de evaluare este amplasat în localitatea Unirea, județul Călărași.

2.3 ANALIZA CERERII

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață și într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze în mod direct cu schimbările de cerere fiind astfel influențate de cererea curentă. Cerere ce poate fi analizată sub cele două aspecte ale sale: cantitativ și calitativ. În general cererea proprietăților imobiliare a avut un curs ascendent până la finalul anului 2008.

De la finalul anului 2008, odată cu instaurarea crizei economice și a înăsprii condițiilor de finanțare, cererea a suferit o scădere continuă, aceasta fiind cea mai abruptă în perioada 2008 – 2010, când scăderile au fost semnificative.

Din 2011 până în prezent scăderea a continuat, însă într-un ritm mai lent, chiar cu o tendință de stabilizare.

Tendința pentru următoarea perioadă tinde către o stabilizare a cererii și menținerea în continuare a acesteia la un nivel scăzut, potențialii cumpărători preferând să mai aștepte în speranța că prețurile vor mai suferi o scădere.

2.4. ECHILIBRUL PIEȚII

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde în general la cerere. Trebuie remarcat faptul că piața este mai puțin activă, existând o cerere scăzută, iar dacă economia locală va asigura o utilizare stabilă a forței de muncă, populația existentă va rămâne în zonă și vor veni alții din afara zonei. În ultima perioadă de timp s-a constatat o evoluție spre un relativ echilibru între cerere și ofertă, raportul acestora fiind diferit funcție de zonă, tipul proprietății imobiliare și starea acesteia; se menține un interes relativ ridicat al investitorilor în ceea ce privește proprietățile imobiliare din zonele urbane și zonele limitrofe ale acestora – pentru construirea de facilități de producție și logistice, dar și pentru achiziționarea unor facilități vechi pentru modernizare și repunere în circuitul industrial, agricol sau comercial; de asemenea, se constată un anumit nivel de interes și pentru zonele cu potențial turistic, atât pentru construirea de baze turistice (hoteluri, pensiuni, baze de agrement etc.), cât și pentru construirea de case de vacanță; raportul cerere-ofertă este într-un relativ echilibru (cu tendința ofertei de a depăși numeric cererea) în zona localității Unirea, județul Călărași.

2.5. CLIENTUL

Evaluarea s-a realizat la solicitarea **CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI UNIREA, județul Călărași.**

2.6. DREPTUL DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare supuse evaluării este considerat ca fiind deplin.

Evaluatorul a ținut cont de înscrisurile din documentele de proprietate anexate și de informațiile beneficiarului lucrării.

Documentele și schițelor puse la dispoziție de beneficiar sunt anexate prezentului raport de evaluare.

3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maxim productivă.

Este posibil ca CMBU a terenului considerat ca fiind liber și CMBU a terenului, considerat ca fiind construit, să fie diferită. Este cazul în care demolarea construcțiilor poate fi ilegală, chiar dacă este posibilă o utilizare mult mai profitabilă, sau de situații în care demolarea și curățirea amplasamentului (prin costurile implicate cu acestea) pot face ca noile construcții să nu fie fezabile economic. CMBU a unei proprietăți ca fiind construită poate fi continuarea utilizării existente. În acest caz, nu este necesar să analizeze cheltuielile sau ratele de rentabilitate pentru utilizările alternative, ci doar să testeze și să sprijine concluzia asupra CMBU. Totuși, analiza trebuie extinsă pentru că imobilul poate necesita renovare sau reabilitare, extindere, adaptare sau conversie la o altă utilizare, demolare parțială sau totală, ori o combinație a acestor alternative.

Analiza efectuată de evaluator a presupus culegerea unor informații de pe piața locuințelor și a spațiilor comerciale, precum și studierea alternativelor posibile de folosire a acestora. De asemenea, evaluatorul a ținut cont și de realizarea obiectivului de investiție propus. Practic, ținând cont de tipul proprietății evaluate și de amplasarea acestora, cea mai bună alternativă posibilă pentru activele analizate este de proprietăți rezidențiale respectiv teren curți construcții.

Practic, ținând cont de tipul proprietății evaluate și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat este cea actuală. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare este:

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maxim productivă, se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

4. EVALUAREA BUNULUI IMOBIL

4.1 DATE PRIVIND MODUL DE REALIZARE A EVALUĂRII

Baza evaluării realizate în prezentul raport este estimarea valorii de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de interacțiunea dintre cerere și ofertă, dar utilizarea economică a unei parcele de teren determină valoarea acesteia pe o numită piață. În cazul de față majoritatea terenurilor sunt situate în zone cu concentrare de construcții.

Abordările conform standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018 sunt:

Abordarea prin piață

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

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui active cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Pentru evaluare s-a ales abordarea prin piață pentru teren și abordarea prin cost pentru construcții. Evaluatorul a considerat informațiile selectate de pe piață relevante.

4.2 DESCRIEREA BUNULUI IMOBIL

Prezentul raport de evaluare se referă la teren intravilan – 1.660 mp.

Utilități: la estimarea valorilor de piață a bunul imobil mai sus amintit a fost luat în considerare faptul că bunul nu beneficiază de utilități.

4.3. METODE DE EVALUARE. SITUAȚIA REZULTATĂ ÎN URMA EVALUĂRII

Din estimările efectuate au fost excluse datele rezultate în urma unor tranzacții imobiliare în care au existat interese specifice (includerea acestora ar fi dus la denaturarea trendului real al pieței imobiliare specifice).

De asemenea, au fost analizate cu atenție și cu unele rezerve datele obținute din consultarea unor acte de vânzare-cumpărare proprietăți imobiliare, întrucât uneori părțile implicate nu declară oficial și real prețul tranzacției, iar acest fapt ar fi putut influența acuratețea datelor și concluziilor din prezentul raport.

Abordările în evaluare au fost aplicate diferențiat și specific zonei și tipului de proprietate imobiliară evaluată. Dintre abordările în evaluare cunoscute s-au ales cele care se bazează pe comparația având ca elemente de comparație și expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici. Estimarea valorii de piață prin metoda comparației se bazează pe faptul că participanții pe piață recunosc o relație directă între valoarea proprietății de evaluat și valorile altor proprietăți similare și competitive tranzacționate sau oferite recent.

Metoda se utilizează când există date comparabile privind tranzacția de terenuri similare sau asemănătoare cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate.

Din analiza pieței specifice locale cu raportare directă la localitatea Fundulea în care este localizat terenul de evaluat și proprietatea nerezidențială subiect, rezultând disponibilitatea de tranzacționare.

Evaluarea terenului

Valoarea de piață a terenului a fost estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similar pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

În procesul de comparare evaluatorul a luat în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

4.3.1. Abordarea prin piață

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, poate fi util să se ia în considerare și prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie ajustat pentru a reflecta orice diferențe între tranzacția reală și tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții față de cele ale activului evaluat.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date;
 - analiza datelor secundare;
 - analiza statistică;
 - analiza costurilor;
- b) tehnicile calitative:
- analiza comparațiilor relative;
 - analiza tendințelor;
 - analiza clasamentului;
 - interviuri.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății. Redevența, reprezintă orice sumă ce trebuie plătită în bani sau în natură pentru folosirea sau dreptul de folosință a unor active. Pentru stabilirea valorii se aplică aceeași metodă ca în cazul stabilirii redevenței pentru terenuri concesionate, respectiv, valoarea totală se consideră că se achită în 25 de ani.

La data evaluării exista câteva oferte de terenuri care sunt sintetizate mai jos:

- Teren Unirea, S = 2.250 mp, 15,5556 euro / mp.
- Teren Iezeru, S = 1.000 mp, 16,7297 euro / mp.
- Teren Roseți, S = 2.200 mp, 19,7714 euro / mp.

METODA COMPARATIEI DIRECTE - CALCUL TABELAR

	Elemente de comparație	UM	De evaluat	COMPAR. A	COMPAR. B	COMPAR. C
	Preț unitar de ofertă / tranzacție	LEI/mp		15.56	16.73	19.77
	<i>Tip preț (ofertă / tranzacție)</i>			ofertă	ofertă	ofertă
	<i>Marja de negociere</i>	%		0%	0%	0%
1	Preț obținabil la vânzare	LEI/mp		15.56	16.73	19.77
	<i>Drepturi de proprietate transmise</i>		deplin	deplin	deplin	deplin
	Corecție pentru tipul tranzacției			0	0	0
2	Preț corectat			15.56	16.73	19.77
	<i>Condiții de finanțare</i>			la piață	la piață	la piață
	Corecție pentru condiții de finanțare			0	0	0
3	Preț corectat			15.56	16.73	19.77
	<i>Condiții de vânzare</i>		normale	normale	normale	normale
	Corecție pentru condiții de vânzare			0	0	0
4	Preț corectat			16	17	20

Condițiile pieței		Ian 20	Ian 20	Ian 20	Ian 20
	Corecție pentru condițiile pieței (procentual)	%			
	Corecție pentru condițiile pieței (valoric)	LEI	0%	0%	0%
5	Preț corectat	LEI	0.00	0.00	0.00
			15.56	16.73	19.77
	Tip / Localizare / Zonare	-	intravilan	intravilan	intravilan
	Corecție pentru localizare (procentual)		Unirea	Unirea	Iezeru
	Corecție pentru localizare (valoric)	LEI	0%	-10%	-10%
6	Preț corectat	LEI	0.00	-1.67	-1.98
	Utilități	LEI	15.56	15.06	17.79
	Corecție pentru utilități (procentual)	%	partial	partial	partial
	Corecție pentru utilități (valoric)	LEI	0.00%	0.00%	0.00%
7	Preț corectat	LEI	0.00	0.00	0.00
			15.56	15.06	17.79
	Acces (tip de drum)		Pietruit	Pietruit	Pietruit
	Corecție pentru acces (procentual)	%			
	Corecție pentru acces (valoric)	LEI	0%	0%	0%
8	Preț corectat	LEI	0.00	0.00	0.00
			15.56	15.06	17.79
	Topografie		teren plan	teren plan	teren plan
	Corecție pentru formă (procentual)	%			
	Corecție pentru formă (valoric)	LEI	0%	0%	0%
9	Preț corectat	LEI	0.00	0.00	0.00
			15.56	15.06	17.79
	Teren liber sau construit		liber	liber	liber
	Corecție pentru teren construit (procentual)	%			
	Corecție pentru teren liber/constr. (valoric)	LEI	0%	0%	0%
10	Preț corectat	LEI	0.00	0.00	0.00
			15.56	15.06	17.79
	Mărimea terenului		1660	2250	1000
	Corecție pentru mărime (procentual)	%			
	Corecție pentru mărime (valoric)	LEI	-2%	2%	-2%
11	Preț corectat	LEI	-0.31	0.30	-0.36
	Corecție totală netă	LEI	15.24	15.36	17.44
	Corecție tot. netă (% preț vânzare)	%	0	-1	-2
	Corecție totală brută	LEI	-2.0	-8.2	-11.8
	Corecție tot. brută (% preț vânzare)	%	0.31	1.97	2.33
			2.0	11.8	11.8

VALOAREA UNITARĂ A TERENULUI ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN COMPARAȚIE ESTE DE (LEI)

15.24

VALOAREA TOTALĂ A TERENULUI ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN COMPARAȚIE ESTE DE (LEI)

25,300

REDEVENȚA MINIMĂ CONCESIONARE TEREN:

1.000 lei / an; 211 euro / an

83 lei / lună; 17,50 euro / lună

5. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Raportul de evaluare determină valoarea terenului ce este destinat pentru stabilirea chiriei.

Valorile propuse sunt valabile la data evaluării și sunt valabile la data evaluării în urma calculelor efectuate și din analiza comparativă a datelor deținute de evaluator.

În contextul celor menționate anterior, rezultă :

Determinarea redevenței minime pentru situația concesionării bunului imobil situat în satul Unirea, str. Alunului, nr. 5 J, com. Unirea, jud. Călărași; se va estima redevența minimă pentru concesionarea pe o perioadă de 25 de ani.

- teren intravilan – 1.660 mp, conform CF 22818.

VALOAREA DE PIAȚĂ:

25.300 lei; 5.298 euro

REDEVENȚA MINIMĂ CONCESIONARE TEREN:

1.000 lei / an; 211 euro / an

83 lei / lună; 17,50 euro / lună

La cursul valutar de 4, 7750 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării 07.01.2020.

Referitor la rezultatele obținute se precizează următoarele:

- Valorile estimate au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valorile estimate nu țin seama de responsabilitățile de mediu aferente bunului imobil în speță și nici de eventualele costuri rezultate din conformarea cu cerințele legale din acest punct de vedere;
- Valorile estimate sunt prezentate sub forma unor predicții.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Evaluarea este valabilă doar pentru destinația precizată în raport;
- Valorile estimate sunt considerate în condiții de plată integrală la data tranzacției;
- Valorile estimate nu conțin TVA ;
- Alegerea valorilor finale s-a făcut ținând cont de credibilitatea surselor de informare, de gradul de precizie a metodelor folosite pentru evaluare și de condițiile de piață existente la data evaluării.

ing. Titu TOMA

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



ANEXE



Comparabila 1:

obx.ro/oferta/teren-intravilan-ID7IIMP.html#4d0dd28ca8




35 000 lei

Trimite mesaj

0726 606 552

Unirea, Judet Calarasi
Vezi pe harta


David Ionut
Pe site din mai 2015

Anunturile utilizatorului

Reporteaza

Teren intravilan

Unirea, Judet Calarasi Adaugat de pe telefon La 13:08, 19 decembrie 2019, Numar anunt: 114092947

imi place 58 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Ofert de	Proprietar	Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata utila	2 250 m ²		

(P)McDonalds: Descarca aplicatia Mec si intra in Oferte

Teren intravilan, in apropierea Brafului Borcea, la aproximativ 100 metri. Dețin toate actele : Carte funciara . Suprafata 2250 m².

#cumparafara griji

PANASONIC

CUMPĂRĂ PANASONIC FĂRĂ GRIJI

Comparabila 2:

obx.ro/oferta/vand-teren-pt-casa-IDbeWcF.html#9028d79364




3 500 €

Negociabil

Trimite mesaj

0722 285 297

Iezeru, Judet Calarasi
Vezi pe harta


Bogdan
Pe site din mai 2013

Anunturile utilizatorului

Reporteaza

Vand teren pt casa

Iezeru, Judet Calarasi Adaugat de pe telefon La 10:05, 8 decembrie 2019, Numar anunt: 166096181

imi place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Ofert de	Proprietar	Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata utila	1000 m ²		

(P)McDonalds: Descarca aplicatia Mec si intra in Oferte

Vand 1000m2 intravilan in sat Iezeru, comuna Jegalia, Jud. Calarasi !



Comparabila 3:

obx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-2200mp-comuna-roseti-jud-calarasi-IDcbh7Y.html#c9ae14a4fe



9 100 €

 Trimite mesaj

 0762 259 318

 Roseti, judet Calarasi
Vezi pe harta


Stefan
Pe site din feb 2015

Anunturile utilizatorului

Raportarea

#cumparamaradilii



Vand teren intravilan 2200mp comuna Roseti,jud.Calarasi
Roseti, Judet Calarasi Adaugat La 08:00, 16 decembrie 2019, Numar anunt: 180003482
 Inii plase 0  Distribuie

 Promoveaza anuntul  Actualizeaza anuntul

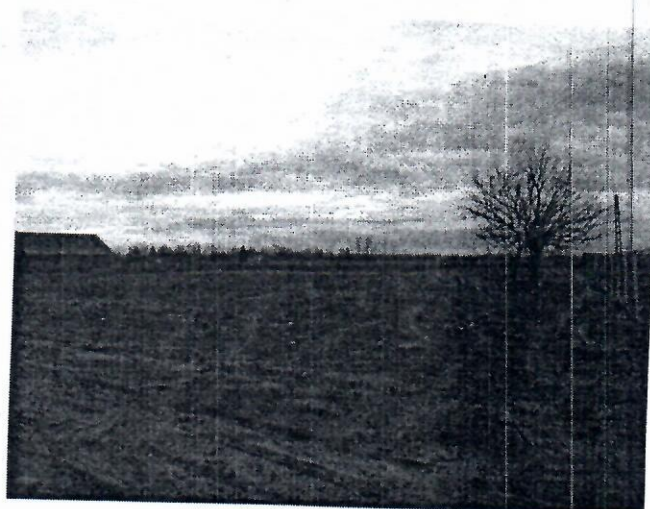
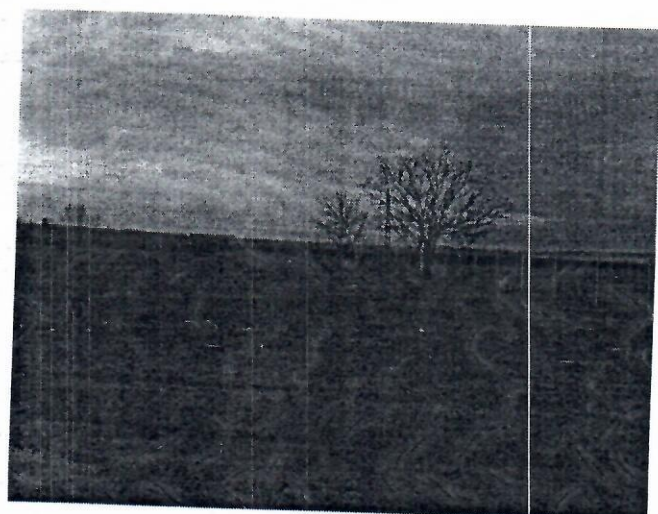
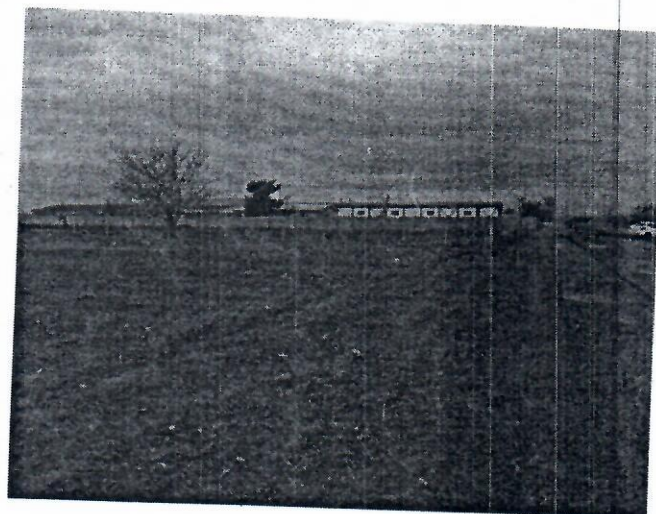
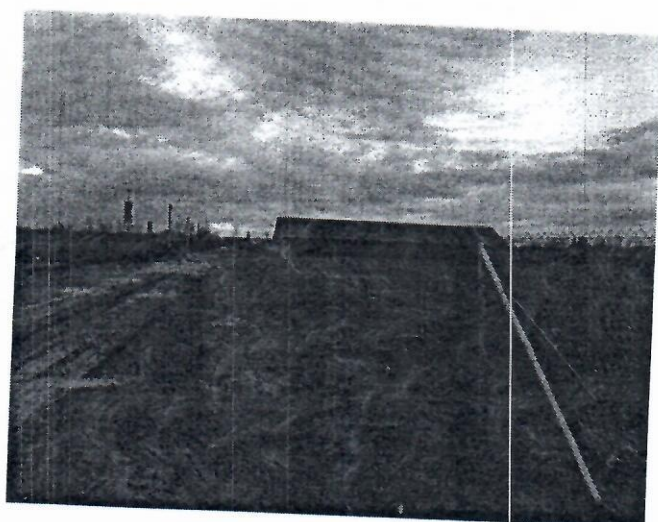
Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	2 200 m²		

(P)McDonalds: [Descarca aplicatia Mec si intra in Oferte](#)

Vand teren intravilan 2200mp comuna Roseti,jud.Calarasi
Tel.:762259318



Poze bun imobil evaluat





100076041871



Incheiere Nr. 57627 / 29-10-2019

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CALARASI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Calarasi

Dosarul nr. 57627 / 29-10-2019
INCHEIERE Nr. 57627

Registrator: DANIELA DRAGOMIR

Asistent: CORNELIA ROSU

Asupra cererii introduse de COMUNA UNIREA domiciliat în Loc. Unirea, Jud. Calarasi privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:
- Act Administrativ nr. 4055/01-10-2019 emis de PRIMARIA COM UNIREA;
- Act Administrativ nr. 27/27-06-2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL COM UNIREA;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 22818

- se întabulează dreptul de PROPRIETATE - PRIVATA mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea COMUNA UNIREA, - domeniu privat, sub B.1 din cartea funciara 22818 UAT Unirea;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA UNIREA

CRISTIAN EUGEN

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Calarasi, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-se?

Data soluționării,

21-11-2019

Registrator,

DANIELA DRAGOMIR

(parafa și semnătură)

Asistent Registrator,

CORNELIA ROSU

(parafa și semnătură)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CALARASI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Calarasi

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 22818 Unirea

Nr. cerere : 57627
Ziua : 29
Luna : 10
Anul : 2019



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Unirea, Str Alunului, Nr. 5J, Jud. Calarasi, CVARTAL(SOLA) 1; PARCELA 31/1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	22818	1.660	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
57627 / 29/10/2019 Act Administrativ nr. 27, din 27/06/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL COM UNIREA; Act Administrativ nr. 4055, din 01/10/2019 emis de PRIMARIA COM UNIREA;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE- PRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA UNIREA, CIF:3796772, - domeniu privat	A1

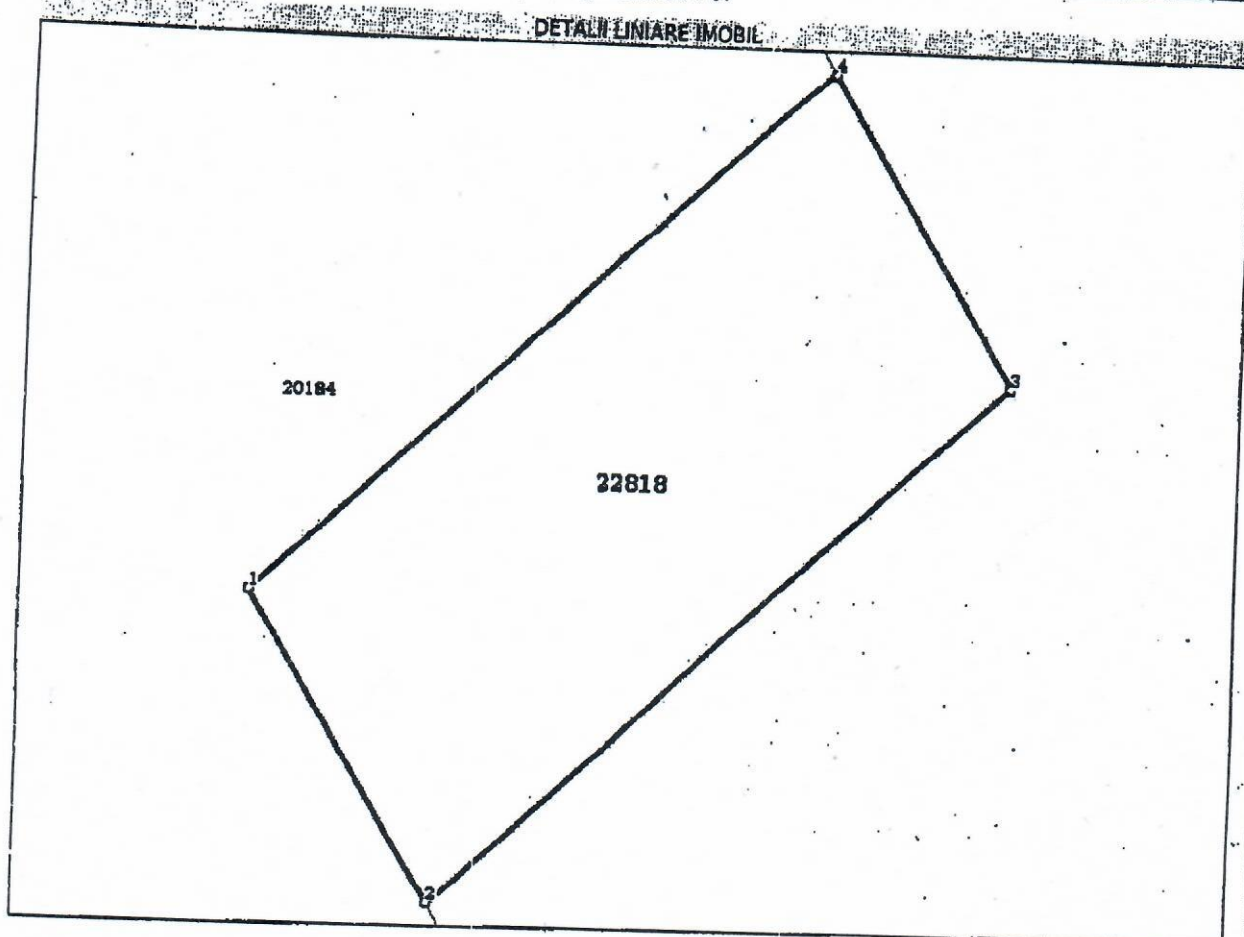
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
22818	1.660	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.660	1	31/1	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	28.0
2	3	60.489
3	4	28.017
4	1	60.498

** 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.

ANEVAR

VALOAREA ORIGINII ESTE EA ASOCIATA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA



CERTIFICAT

D-1/D-na TOMA TITU nascut(ă) în
ziua 2 luna DECEMBRIE anul 1956 în localitatea CALARASI având
CNP 1561202510023 de profesie INGINER a absolvit cursul de formare
profesională pentru

EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE

cod curs F 192, în perioada 29.09 - 05.12.2008 cu nota 7.81.

Nr. 5189

Data eliberării: anul 2009 luna aprilie ziua 10

PREȘEDINTE ANEVAR,
ing.ec. ADRIAN VASCU, MAA



CAIET DE SARCINI

privind aprobarea concesiunii unui imobil – teren arabil intravilan proprietate privată a comunei Unirea, județul Călărași, situat în Cv. 1, P. 31/1, strada Alunului nr. 5, categoria de folosință arabil, în suprafață de 1660 mp

1. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1 Teren arabil intravilan proprietate privată a comunei Unirea, județul Călărași, situat în Cv. 1, P. 31/1, strada Alunului nr. 5, categoria de folosință arabil, în suprafață de 1660 mp.

1.2 Terenul situat la adresa de mai sus aparține domeniului privat al comunei Unirea.

1.3 Investiția ce se va realiza va avea destinația corespunzătoare cu prevederile planului urbanistic zonal.

1.4 Terenul dispune de utilități edilitare după cum urmează:

- Drumuri de acces DA
- Posibilități de racord la rețeaua de energie electrică DA
- Posibilități de racord la rețeaua de alimentare cu apă DA
- Posibilități de racord la rețeaua de alimentare cu gaz NU

2. DURATA CONCESIUNII

2.1 Terenul situat în satul Unirea, comuna Unirea, strada Alunului nr. 5, județul Călărași se concesiunează pe o durată de 25 ani, în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local al comunei Unirea nr. 17/23.03.2020.

3. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

3.1 Investiția se va realiza în conformitate cu prevederile planului urbanistic general.

3.2 Tratarea arhitecturală va fi în concordanță cu ambientul arhitectural al zonei.

3.3 Amplasarea în teren a aleilor de acces, vor fi proiectate astfel încât să asigure circulația în zonă.

3.4 Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate, precum și protecția mediului.

3.5 Se pot prevedea soluții alternative de asigurare colectării apelor uzate și alimentării cu apă, în care sens se vor obține avizele necesare.

Dotările se vor suporta în totalitate de concesionar.

4. ELEMENTE DE PREȚ

4.1 Prețul minim al concesiunii, pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este de 1000 lei/an și a fost determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul estimativ de vânzare la cursul pieței, zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, facilitățile

de transport, amplasamentul în cadrul localității, etc. pe baza metodei de calcul a prețului pentru terenurile destinate concesionării, preț aprobat de Consiliul Local al comunei Unirea, prin Hotărârea nr. 17/23.03.2020.

4.2 Prețul licitat al concesiunii, care va fi cel puțin egal cu cel înscris la punctul 4.1 de mai sus, va fi indexat anual cu rata inflației.

4.3 Modul de achitare a prețului concesiunii și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată se vor stabili prin contractul de concesiune.

5. ÎNCETAREA CONCESIUNII

5.1 Încetarea concesiunii prin expirarea duratei

5.1.1 La termenul de încetare a concesiunii, concesionarul are obligația de a preda bunul ce a făcut obiectul contractului de concesiune, precum și cele ce au rezultat în urma eventualelor investiții făcute de acesta, gratuit și libere de orice sarcini.

5.1.2 Concesionarul va prezenta dovada eliberării de orice sarcini a bunului concesiionat, după care între Consiliul Local al comunei Unirea și concesionar se va întocmi proces verbal de predare – primire a bunului și a eventualelor bunuri dobândite pe perioada concesiunii și destinate concesiunii.

5.1.3 Eventualele materiale aprovizionate, obiecte de mobilier, instalații ce nu sunt pentru uzul exclusiv al concesiunii, sau alte bunuri ce se vor conveni între părți, se vor putea prelua de către Consiliul Local al comunei Unirea pe bază de contract, la data expirării concesiunii.

5.2 Încetarea concesiunii prin răscumpărare

5.2.1 Pentru cazurile de interes public, concesiunea poate fi răscumpărată, concedentul asigurând despăgubirea corespunzătoare valorii investiției, care trebuie să fie primită, adecvată și efectivă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea administrației publice locale sau prin Hotărâri de Guvern.

5.2.2 Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării, urmează a se adresa instanței de judecată sau de arbitraj, covenite conform contractului de concesiune.

5.3 Încetarea contractului prin retragere

5.3.1 Concesiunea se retrage și contractul se reziliază, în situația în care concesionarul nu respectă obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

5.3.2 Concesiunea se retrage și în cazul în care concesionarul nu a început execuția la obiectivul de investiții în termen de un an de la data semnării contractului de concesiune.

5.3.3 Consiliul Local al comunei Unirea va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale concesionarului, cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Rezilierea va opera deplin dreptul, la expirarea unei perioade de 30 zile de la notificare, dacă concesionarul nu își îndeplinește obligațiile în acest interval.

5.4 Încetarea concesiunii prin renunțare

5.4.1 Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul în care motivele obiective, justificative, fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea acesteia, chiar și după punerea în funcțiune, la verificarea celor semnalate de concesionar de către o comisie formată din reprezentanți ai concedentului, respectiv Consiliul Local al comunei Unirea și care împreună cu reprezentanții concesionarului vor hotărâ asupra continuării sau încetării contractului de concesiune.

5.4.2 Forța majoră exonerează de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce revin părților, cu mențiunea că prin forța majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și/sau inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

5.4.3 Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente române, în prezența părților.

5.4.4 În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărâ asupra executării în viitor a clauzei introduse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunurilor concesionate, situație verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

6. CONTROL

Controlul general al respectării de către concesionar a caietului de sarcini și a obligațiilor asumate prin contractul de concesionare se efectuează în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

7. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în decursul derulării contractului de concesiune, sunt de competența instanțelor judecătorești.

Pentru soluționarea lor părțile pot apela și la arbitraj.

8. DISPOZIȚII FINALE

8.1 Prezentul caiet de sarcini va fi aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei Unirea.

8.2 Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.

8.3 După concesionare, realizarea obiectivului de investiții se face numai pe baza unui proiect avizat și aprobat, și a autorizației de construire emisă în conformitate cu prevederile legii.

Soluțiile prezentate odată cu depunerea opțiunilor, în cazul adjudecării, nu reprezintă aprobarea acestora și nu exonerează pe câștigător de obținerea avizelor și acordurilor legale, din partea organismelor abilitate în eliberarea acestora.

8.4 Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive, pentru realizarea și funcționarea investiției, privesc pe concesionar.

8.5 Toate lucrările aferente avizelor tehnice definitive, pentru realizarea și funcționarea investiției, privesc pe concesionar.

8.6 Concesionarul este obligat ca prin împuterniciții săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții în vederea asigurării calității și stabilității construcției și încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin actul de concesiune.

8.7 Concedentul are dreptul ca prin împuterniciții săi să urmărească derularea lucrărilor de construcții în vederea asigurării calității și stabilității construcției, precum și al încadrării în termenul de punere în funcțiune stabilit prin actul de concesiune.

8.8 Cumpărătorul caietului de sarcini a cărui ofertă nu a fost selectată, care nu a prezentat oferta pentru selectare sau care nu a participat la licitația publică, precum și

participantul la licitația publică, căruia nu i-a fost adjudecat terenul deși a fost selectat, va suporta integral contravaloarea caietului de sarcini.

8.9 Cumpărătorul caietului de sarcini, câștigător al licitației publice, va suporta integral contravaloarea caietului de sarcini.

Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune.

Caietul de sarcini, inclusiv documentele necesare licitației, se pun la dispoziția solicitantului, contra cost, prețul fiind de 100 lei.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CALARASI
PRIMĂRIA COMUNEI UNIREA
Cod postal 917270
Telefon 0242343028, fax 0242343448
E-mail primariaunireacalarasi@yahoo.com

DOCUMENTATIE ATRIBUIRE

ÎN VEDEREA CONCESIONĂRII DE CĂTRE CONSILIUL
LOCAL AL COMUNEI UNIREA A UNUI TEREN ÎN
SUPRAFAȚĂ DE 1660 MP

OFERTĂ

Către,
Consiliul Local al comunei Unirea
Județul Călărași

Nr. _____
Data _____

STIMATE ORGANIZATOR

Urmare anunțului dumneavoastră publicitar, prin care ați lansat invitația de participare la licitația pentru concesionarea terenurilor în vederea înființării unui spațiu comercial, avem plăcerea să vă prezentăm oferta noastră, întocmită pe baza "Instrucțiunilor pentru ofertanți" pe care ați avut amabilitatea să le puneți la dispoziție, în termenii și condițiile alăturate privind:

I. OBIECTUL:

Terenul situat în comuna Unirea, Cvartal 1, Parcela 31/1 – strada Alunului nr. 5, în suprafață de 1660 mp.

1. Prețul concesionării oferit este de _____ lei/an.

2. Ne angajam sa menținem aceasta oferta valabila pentru o durata de _____ zile, respectiv pana la data de _____

Domiciliul (sediul social) actual este în _____ , str. _____ , nr. _____ , bl. _____ , sc. _____ , et. _____ , ap. _____ , jud. _____

Declar că am luat act, că în cazul nerespectării prețului concesionării oferit, sunt de acord cu anularea concesionării, urmând să suport toate consecințele ce derivă din condițiile contractului de concesionare.

OFERTANT,

Numele și prenumele _____

Semnătura _____

**CRITERIILE ȘI PUNCTAJUL AFERENT, UTILIZATE
PENTRU EVALUAREA ȘI DEPARTAJAREA OFERTELOR**

1. Prețul cel mai mare - 100 puncte

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI
privind licitația publică deschisă pentru
concesionarea terenurilor din intravilanul comunei Unirea

Ofertanții interesați în a participa la licitația publică pentru concesionarea de terenuri, licitație organizată în conformitate cu prevederile art. 302-331 și art. 362 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, vor depune la sediul Consiliului Local al comunei Unirea în perioada prevăzută în anunțul care se va publica opțiunea pentru terenul nominalizat, care urmează a fi supus licitației publice în vederea concesionării.

I. OPTIUNI – CONDIȚII DE ELIGIBILITATE

1. Pentru persoanele juridice opțiunile vor cuprinde următoarele:

- a) Documentul care să ateste forma juridică a solicitantului.
- b) Acte doveditoare stării materiale și financiare, care să ateste capacitatea de preluare a concesiunii.
- c) Scrisori de recomandare a unor bănci privind bonitatea ofertantului.
- d) Situația debitelor față de bugetul de stat sau local.
- e) Cazier fiscal emis de către ANAF
- f) Dovada achitării la casieria Consiliului Local al comunei Unirea a taxei de 100 lei pentru participarea la licitație.

2. Pentru persoanele fizice opțiunile vor cuprinde următoarele:

- a) Act de identitate.
- b) Acte doveditoare stării materiale și financiare, care să ateste capacitatea de preluare a concesiunii.
- c) Situația debitelor față de bugetul de stat sau local.
- d) Dovada achitării la casieria Consiliului Local al comunei Unirea a taxei de 100 lei pentru participarea la licitație.

3. Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice opțiune care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile de eligibilitate.

4. Taxa de participare la selecție se pierde dacă opțiunea este respinsă datorită neîndeplinirii condițiilor de eligibilitate.

Lista cu ofertanții acceptați pentru participarea la licitație se va afișa la sediul Consiliului Local Unirea în ziua de _____.

II. PREZENTAREA OFERTELOR

Licitația publică va avea loc în ziua de _____, ora _____, la sediul Consiliului Local Unirea. Ora până la care se vor depune ofertele de către ofertanți sau de reprezentanții acestora, în care caz se va prezenta documentul de împuternicire, este ora 9:00.

1. Oferta va cuprinde:

- a) Scrisoarea de transmitere a ofertei;
- b) Formularul de ofertă;

c) Dovada depunerii garanției de participare în valoare de 100 lei, care este egală cu 10% din prețul anual al concesiunii și care se va depune la Consiliul Local al comunei Unirea;

d) Dovada achitării la casierie a taxei de participare de 100 lei;

e) Termenul de valabilitate al ofertei.

2. Ofertele pentru licitație se vor depune într-un exemplar original.

3. Ofertantul va introduce oferta în două plicuri, astfel:

* plicul exterior pe care va fi scrisă adresa organizatorului licitației, identificarea (nominalizarea) terenului solicitat;

* plicul interior care va conține oferta pe care va fi scris numele și adresa ofertantului, acest plic urmând a fi restituit ofertantului, nedeschis, în cazul în care nu a fost depus la data și ora limită depunerii ofertei.

4. În cazul în care sunt oferte pentru mai multe terenuri, acestea se vor depune distinct pentru fiecare teren.

5. Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborării și prezentării ofertei sale.

6. În procesul de clasificare și evaluare de detaliu a ofertelor, se va cere participanților confirmarea acestora sau modificarea lor.

7. Dacă oferta nu răspunde cerințelor licitației, aceasta va fi respinsă de către comisia de licitație.

8. Hotărârea comisiei de licitație înscrisă în raportul comisiei privind adjudecarea este valabilă, numai după avizarea acesteia de către verificator, care este obligat să transmită hotărârea finală într-un termen de 7 zile calendaristice.

9. Pe baza hotărârii finale a verificatorului se poate comunica rezultatul oficial al licitației, organizatorul urmând a comunica ofertantului câștigător acceptarea ofertei, comunicându-i-se data la care trebuie să se prezinte pentru perfectarea contractului.

10. În legătură cu ofertele, se precizează următoarele:

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

Oferta trebuie să fie fermă.

Oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc.

Organizatorul licitației are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației și/sau din instrucțiunile pentru ofertanți.

Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de concesiune a terenului, pentru utilizarea acestuia în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism.

Revocarea ofertei de către ofertant, după deschiderea acesteia și înainte de adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare.

Revocarea de către ofertant a ofertei, după adjudecare, atrage **PIERDEREA GARANȚIEI** de participare, precum și suportarea de către ofertant a altor despăgubiri ce pot decurge din aceasta.

Ofertanții care sunt dovediți că dețin informații despre valoarea altor oferte din cadrul de desfășurare al licitației, sau care au stabilit cu alți ofertanți înțelegeri pentru falsificarea rezultatului licitației spre a obține prețuri de concesiune mai mici, vor fi excluși automat de la licitație.

Valoarea totală a concesiunii înscrisă de ofertant în formularul de ofertă, poate fi majorată prin strigare directă, la deschiderea ofertelor.

Ofertele aflate sub valoarea prețului minim anual de concesiune vor fi excluse de la licitație.

Ofertele pentru care s-au transmis notificări de retragere sau ofertele întârziate, se vor restitui nedeschise.

III. GARANȚII

În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la sediul organizatorului, taxele de participare precum și garanțiile de participare.

Ofertanților declarați necâștigători li se va restitui garanția de participare în termen de maximum 5 zile de la data adjudecării ofertei.

Garanția de participare la licitație SE PIERDE în următoarele condiții:

- a) Dacă ofertantul retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia;
- b) În cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data prevăzută de comisia pentru licitații în vederea perfectării contractului de concesiune.

c) În cazul respingerii (excluderii) de la licitație de către comisia de licitație;
Taxa de participare la selecție, precum și garanția de participare la licitație, se pot depune la casieria Consiliului Local al comunei Unirea.

IV. CONDIȚII FINALE

Pe baza dosarului licitației, comisia de licitație va emite acordul concesiunii după care se va încheia contractul de concesiune între Consiliul Local al comunei Unirea și câștigătorul confirmat al licitației, comunicând data la care acesta trebuie să se prezinte pentru perfectarea contractului.

Concomitent, se va comunica în scris și celorlalți ofertanți că ofertele lor au fost declarate necâștigătoare, precizându-se data la care se pot prezenta pentru ridicarea garanțiilor.

În cazul în care licitanții aflați la egalitate nu vor să-și modifice ofertele, licitația se repetă.

În cazul de infirmare, licitația se repetă, organizatorul comunicând hotărârea în scris tuturor ofertanților participanți, înapoind garanțiile integrale.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
MARIAN POPA

CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR GENERAL
AL UAT UNIREA
OVIDIU MORARU