

**HOTARAREA NR.26**

din 22.03.2023

privind : **aprobarea concesiunii prin licitatie a unor suprafete de teren apartinand domeniului privat al orasului Marasesti , in vederea construirii de locuinte**

Consiliul local al or. Marasesti, judetul Vrancea, intrunit in sedinta ordinara;

**Analizand :**

- referatul de initiere al Serviciului Arhitect sef, inregistrat la nr. 5713 din 21.03.2023 prin care se propune concesiunea prin licitatie publica a unor suprafete de teren apartinand domeniului privat al orasului Marasesti , in vederea construirii de locuinte;

-referatul de aprobare al Primarului orasului Marasesti si raportul Arhitectului sef inregistrat la nr. 5735 din 21.03.2023 prin care se propune aprobarea concesiunii prin licitatie a unor suprafete de teren apartinand domeniului privat al orasului Marasesti , in vederea construirii de locuinte;

- prevederile documentatiei de urbanism si amenajare a teritoriului PLAN URBANISTIC GENERAL - ORAS MARASESTI.

**Vazand :**

-incheierile si extrasele de carte funciara inregistrate la OCPI Vrancea - Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Panciu;

-Hotararea Consiliului local Marasesti nr.103/30.10.2014 privind aprobarea inventarului bunurilor imobile care alcatuiesc domeniul privat al orasului Marasesti.

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

**In conformitate** cu prevederile art.13, alin(1) si (3) , art. 16-23 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii , republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si ale art.362,alin.(3) din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ;

**În temeiul** art.129,alin.(2), lit."c" , art.196, alin.(1), lit."a", coroborat cu art.139, alin.(3), lit."g" din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ

**HOTARASTE:**

**Art.1.** - Se aproba concesiunea , prin licitatie publica , a terenurilor proprietate privata a orasului Marasesti, identificate conform **Anexei nr. 1** , care face parte integranta din prezenta hotarare, in scopul construirii de locuinte.

**Art.2** - Se aproba Studiul de oportunitate , **Anexa nr. 2** privind concesiunea prin licitatie publica a suprafetelor de teren situate in orasul Marasesti, avand datele de identificare prevazute in Anexa nr. 1 .

**Art.3** - Se insusesc rapoartele de evaluare nr. 1225/20.01.2023 si nr. 5680 din 21.03.2023 intocmite de evaluator ANEVAR Seciu Nicolae , conform **Anexei nr.3** , care face parte integranta din prezenta hotarare.

**Art.4.** - Redeventa valorica a concesiunii va fi stabilita in urma licitatiei organizata in conditiile legii Valoarea minima pe care trebuie sa o ofere participantii este de 17 lei /mp. Redeventa se poate modifica conform hotararilor de consiliu local sau legislatiei in domeniu (prin indexare cu indicele de inflatie). Pe perioada derularii relatiilor contractuale redeventa nu va fi mai mica decat valoarea acesteia , la data licitatiei publice.

**Art.5.** - Durata concesiunii va fi de 49 de ani, incepand cu data semnarii contractului de concesiune.

**Art.6** - Se aproba Documentatia de atribuire a contractului de concesiune , incluzand Caietul de sarcini si modelul contractului de concesiune , cuprinsa in **Anexa nr. 4**, care face partea integranta din prezenta hotarare, pentru concesiunea suprafetelor de teren identificate conform Anexei nr. 1.

**Art.7** - Se aproba comisia de licitatie, in urmatoarea componenta:

- Presedinte : Arhitect sef Pascaru Felician
- Secretar : inspector Stoica Clara- Otilia
- Membri: consilier juridic Filip Marius - Florentiu  
consilier local \_\_\_\_\_  
reprezentant al DGFP Vrancea
- Presedinte de rezerva : administrator public Irescu Stefan
- Secretar de rezerva : Inspector Galea Mircea -Cristian
- Membri de rezerva : consilier juridic Bragarus Anca -Roxana  
consilier local \_\_\_\_\_  
reprezentant al DGFP Vrancea .

**Art.8.** - Se imputerniceste Primarul orasului Marasesti sa semneze contractele de concesiune .

**Art.9.** - Dreptul de concesiune se inscrie in cartea funciara de concesionar.

**Art.10.** - Odata cu adoptarea prezentei hotarari se abroga orice dispozitie contrara.

**Art.11** - Prezenta hotarare va fi comunicata , conform legii, Primarului orasului Marasesti , care va asigura executarea acesteia prin grija Serviciului Arhitect Sef si Serviciului Buget – contabilitate.



Avizat,  
Secretar general UAT Marasesti,  
Dumitru Vasilica-Violeta

TABEL  
Privind datele de identificare a bunului imobil, concesiune teren intravilan  
Zona Cartierul Nou

Nr. crt.	Nr. inventar	Categoria de folosință	Suprafața mp	Valoarea lei	Sit juridică actuală Carte funciară
1	HCL nr.36/05.05.2022 99/403	teren curți construcții	298	5885	Domeniul privat 55270
2	HCL nr.36/05.05.2022 93/403	teren curți construcții	417	8234	Domeniul privat 55267
3	HCL nr.36/05.05.2022 92/403	teren curți construcții	449	8866	Domeniul privat 55672
4	HCL nr.36/05.05.2022 16/403	teren curți construcții	400	7933	Domeniul privat 55682
5	HCL nr.36/05.05.2022 15/403	teren curți construcții	266	5275	Domeniul privat 55681
6	HCL nr.36/05.05.2022 23/403	teren curți construcții	419	8309	Domeniul privat 54802
7	HCL nr.36/05.05.2022 24/403	teren curți construcții	419	8309	Domeniul privat 54813
8	HCL nr.36/05.05.2022 103/403	teren curți construcții	305	6023	Domeniul privat 55669
9	HCL nr.36/05.05.2022 22/403	teren curți construcții	397	7873	Domeniul privat 55293
10	HCL nr.36/05.05.2022 18/403	teren curți construcții	280	5553	Domeniul privat 55670
11	HCL nr.36/05.05.2022 102/403	teren curți construcții	307	6062	Domeniul privat 55236
12	HCL nr.36/05.05.2022 101/403	teren curți construcții	286	5648	Domeniul privat 55629

13	HCL nr.36/05.05.2022 95/403	teren curți construcții	344	6793	Domeniul privat 55470
14	HCL nr.36/05.05.2022 96/403	teren curți construcții	308	6082	Domeniul privat 55234
15	HCL nr.36/05.05.2022 97/403	teren curți construcții	437	8629	Domeniul privat 55335
16	HCL nr.36/05.05.2022 91/43	teren curți construcții	222	4384	Domeniul privat 55983
17	HCL nr.36/05.05.2022 14/403	teren curți construcții	321	6365	Domeniul privat 52009
18	HCL nr.36/05.05.2022 12/403	teren curți construcții	320	6346	Domeniul privat 52011
19	HCL nr.36/05.05.2022 13/403	teren curți construcții	319	6326	Domeniul privat 52008
20	HCL nr.36/05.05.2022 88/403	teren curți construcții	207	4088	Domeniul privat 55679
21	HCL nr.36/05.05.2022 11/403	teren curți construcții	388	7695	Domeniul privat 55906
22	HCL nr.36/05.05.2022 90/403	teren curți construcții	371	7326	Domeniul privat 56049
23	HCL nr.36/05.05.2022 89/403	teren curți construcții	438	8649	Domeniul privat 55726
24	HCL nr.36/05.05.2022 10/403	teren curți construcții	300	5950	Domeniul privat 53864
25	HCL nr.36/05.05.2022 9/403	teren curți construcții	456	9043	Domeniul privat 56048
26	HCL nr.36/05.05.2022 43/403	teren curți construcții	300	5950	Domeniul privat 53336
27	HCL nr.36/05.05.2022 51/403	teren curți construcții	300	5952	Domeniul privat 51632
28	HCL nr.36/05.05.2022 83/403	teren curți construcții	312	6161	Domeniul privat 54938
29	HCL nr.36/05.05.2022 106/403	teren curți construcții	402	7938	Domeniul privat 55336
30	HCL nr.36/05.05.2022 29/403	teren curți construcții	318	6306	Domeniul privat 53372

31	HCL nr.36/05.05.2022 33/403	teren curți construcții	352	6981	Domeniul privat 52450
32	HCL nr.36/05.05.2022 41/403	teren curți construcții	399	7913	Domeniul privat 53769
33	HCL nr.36/05.05.2022 30/403	teren curți construcții	420	8329	Domeniul privat 54831
34	HCL nr.36/05.05.2022 87/403	teren curți construcții	449	8866	Domeniul privat 55708
35	HCL nr.36/05.05.2022 46/403	teren curți construcții	351	6961	Domeniul privat 55792
36	HCL nr.36/05.05.2022 105/403	teren curți construcții	443	8748	Domeniul privat 55269
37	HCL nr.36/05.05.2022 31/403	teren curți construcții	419	8309	Domeniul privat 54830
38	HCL nr.36/05.05.2022 42/403	teren curți construcții	193	3828	Domeniul privat 54939
39	HCL nr.36/05.05.2022 40/403	teren curți construcții	315	6249	Domeniul privat 53776
40	HCL nr.36/05.05.2022 44/403	teren curți construcții	300	5950	Domeniul privat 52575
41	HCL nr.36/05.05.2022 34/403	teren curți construcții	349	6921	Domeniul privat 52418
42	HCL nr.36/05.05.2022 45/403	teren curți construcții	364	7219	Domeniul privat 55789
43	HCL nr.36/05.05.2022 37/403	teren curți construcții	329	6525	Domeniul privat 52527

Președinte de ședință  
Consilier Lupașcu Emilian

Contrasemnează  
Secretar general UAT Mărășești  
Dumitru Vasilica Violeta

Arhitect Șef,  
Ing.Pascaru Felician

## STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind aprobarea concesiunii prin licitație a unor suprafețe de teren aparținând domeniului privat al orașului Marășești, în vederea construirii de locuințe

### OBIECTIVELE STUDIULUI

Descrierea bunului ce urmează a fi concesionat, motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică concesiunea, nivelul minim al redevenței, durata estimativă a concesiunii, termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare, modalitatea de acordare a concesiunii.

### A. OBIECTUL CONCESIUNII ȘI DESCRIEREA BUNULUI

Obiectul concesiunii îl constituie suprafețe de teren din zona Cartierul Nou identificate pe loturi, în număr de 43, conform întocmirii cărților funciare astfel :

Nr. crt.	Nr. carte funciară	Suprafață /mp	NR. AVIZ ANRSP
1.	55270	298	19 din 12.01.2021
2.	55267	417	21 din 12.01.2021
3.	55672	449	22 din 12.01.2021
4.	55682	400	24 din 12.01.2021
5.	55681	266	25 din 12.01.2021
6.	54802	419	28 din 12.01.2021
7.	54813	419	29 din 12.01.2021
8.	55669	305	30 din 12.01.2021
9.	55293	397	31 din 12.01.2021
10.	55670	280	34 din 13.01.2021
11.	55236	307	36 din 13.01.2021
12.	55629	286	37 din 13.01.2021
13.	55470	344	38 din 13.01.2021
14.	55234	308	39 din 13.01.2021
15.	55335	437	40 din 13.01.2021
16.	55983	222	3874 din 14.12.2021
17.	52009	321	3875 din 14.12.2021
18.	52011	320	3876 din 14.12.2021
19.	52008	319	3886 din 14.12.2021
20.	55679	207	3877 din 14.12.2021
21.	55906	388	3878 din 14.12.2021
22.	56049	371	3879 din 14.12.2021
23.	55726	438	3880 din 14.12.2021

24.	53864	300	3884 din 14.12.2021
25.	56048	456	3885 din 14.12.2021
26.	53336	300	727 din 10.03.2023
27.	51632	300	728 din 10.03.2023
28.	54938	312	729 din 10.03.2023
29.	55336	402	730 din 10.03.2023
30.	53372	318	731 din 10.03.2023
31.	52450	352	732 din 10.03.2023
32.	53769	399	733 din 10.03.2023
33.	54831	420	734 din 10.03.2023
34.	55708	449	735 din 10.03.2023
35.	55792	351	736 din 10.03.2023
36.	55269	443	737 din 10.03.2023
37.	54830	419	738 din 10.03.2023
38.	54939	193	739 din 10.03.2023
39.	53776	315	740 din 10.03.2023
40.	52575	300	741 din 10.03.2023
41.	52418	349	742 din 10.03.2023
42.	55789	364	743 din 10.03.2023
43.	52527	329	744 din 10.03.2023

teren care va fi supus valorificării prin procedură de licitație publică conform prevederilor legale în vigoare.

Inițierea concesiunii a fost făcută în scopul valorificării terenului, în baza solicitărilor depuse în acest sens.

#### **B. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU CARE JUSTIFICA CONCESIONAREA**

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică acordarea concesiunii în vederea construirii de locuințe:

- a) Administrarea eficientă a domeniului privat al orașului Mărășești,
- b) Atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare atât ca urmare a concesiunii terenului, cât și a taxelor și impozitelor construcțiilor noi realizate;
- c) Concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea investiției executate și a terenului concesionat;
- d) Concesionarul va suporta pe toată perioada concesiunii contravaloarea taxei pe teren, în condiții similare impozitului pe teren, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare;
- e) Evitarea degradării terenului;
- f) Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte legislația în vigoare pe probleme de mediu astfel încât impactul cu mediul înconjurător să fie la limita minimă;
- g) Concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului.

#### **C. VALOAREA CONCESIONĂRII TERENULUI**

Prețul de pornire al licitației este de 19,83 lei/mp și a fost stabilit conform prevederilor OUG 57/2019, respectiv:

- valoarea de piață a terenului determinat conform raportului de evaluare întocmit de expert ANEVAR Seciu Nicolae la data de 20.01.2023 înregistrat la nr.1225 pentru loturile 1-25, raport de evaluare înregistrat la nr.5680 din 21.03.2023 pentru loturile 26-43 și este de 17,00 lei/mp



comparat cu valoarea de inventar a terenului, determinată conform reevaluării patrimoniului ce a avut loc în anul 2020 și înregistrată în contabilitate la 31.12.2020 care este de 19,83 lei/mp.

Se constată faptul că valoarea cea mai mare a prețului de pornire este valoarea determinată conform reevaluării patrimoniului, respectiv 19,831 lei/mp.

Redevența urmează a fi stabilită în urma licitației publice și nu poate fi mai mică decât prețul de pornire menționat mai sus;

#### **D. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII**

Ca modalitate de valorificare a terenului, s-a aprobat concesionarea prin procedură de licitație publică deschisă, în conformitate cu prevederile legale în vigoare potrivit O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ și cu respectarea HCL 92/28.11.2019 privind aprobarea regulamenului cadru de concesiune a bunurilor din domeniu privat al orașului Mărășești.

#### **E. DURATA ESTIMATIVA A CONCESIUNII**

Durata estimată a concesiunii va fi de 49 ani, cu recuperarea redevenței în 25 de ani

#### **F. COSTURILE NECESARE PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI**

Investițiile și lucrările se vor executa numai după obținerea autorizației de construire în condițiile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare. Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare realizării investiției cad în sarcina concesionarului.

#### **G. TERMENELE PREVĂZUTE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE**

Termenele previzibile de realizare a concesionării sunt menționate în anunțul publicitar al concesiunii, conform prevederilor din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ și cu respectarea HCL 92/28.11.2019 privind aprobarea regulamenului cadru de concesiune a bunurilor din domeniu privat al orașului Mărășești.

Procedura de concesionare se va realiza în 20 (douazeci) zile de la data publicării anunțului de participare care se va afișa pe site-ul primăriei orașului Mărășești și se va tipări într-un cotidian de circulație locală, într-un cotidian de circulație națională și în Monitorul Oficial. Subconcesionarea este interzisă.

Prezentul studiu de oportunitate va sta la baza aprobării documentației de atribuire a concesiunii de către Consiliul Local al orașului Mărășești. Detaliile privitoare la organizarea licitației și exploatarea concesiunii vor fi stabilite prin Caietul de sarcini și Contractul de concesionare.

Se anexează la prezentul Studiu de oportunitate următoarele:

- Raportul de evaluare;
- Extrasele de Carte funciară a terenurilor supuse procedurii de concesionare ;
- Avizul ANRSP

Președinte de ședință  
Consilier Lupașcu Emilian

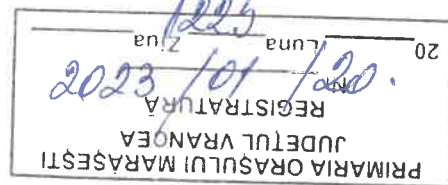
Contrasemnează  
Secretar general UAT Mărășești  
Dumitru Vasilica Violeta

Arhitect Șef,  
Ing.Pascașu Felician



Evaluator autorizat  
Ing. SECIU NICOLAE  
Legitimația Nr. 16024

Focșani, str. Mare a Unirii, nr. 24A  
e-mail: seciunicolae@yahoo.com



## RAPORT DE EVALUARE

Pentru Concesionare

Teren intravilan în Cartierul Nou, loc. Mărășești, jud. Vrancea, 25 loturi teren cu diferite suprafețe situate pe mai multe străzi – loturi destinate pentru construcții particulare (la licitație) conform Tabelului anexat.

ANEXA 1

Nr. crt.	Adresa lot Strada/nr	Nr. carte funciară	Suprafață /mp	NR. AVIZ ANRSP
1.	Cartierul Nou	55270	298	19 din 12.01.2021
2.	Cartierul Nou	55267	417	21 din 12.01.2021
3.	Cartierul Nou	55672	449	22 din 12.01.2021
4.	Cartierul Nou	55682	400	24 din 12.01.2021
5.	Cartierul Nou	55681	266	25 din 12.01.2021
6.	Petuniei	54802	419	28 din 12.01.2021
7.	Petuniei	54813	419	29 din 12.01.2021
8.	Câmpului	55669	305	30 din 12.01.2021
9.	Cartierul Nou	55293	397	31 din 12.01.2021
10.	Toporașilor	55670	280	34 din 13.01.2021
11.	Petuniei	55236	307	36 din 13.01.2021
12.	Câmpului	55629	286	37 din 13.01.2021
13.	Câmpului nr.3	55470	344	38 din 13.01.2021
14.	Petuniei	55234	308	39 din 13.01.2021
15.	Toporașilor	55335	437	40 din 13.01.2021
16.	Câmpului	55983	222	3874 din 14.12.2021
17.	Cartierul Nou 12	52009	321	3875 din 14.12.2021
18.	Cartierul Nou 12	52011	320	3876 din 14.12.2021
19.	Cartierul Nou 12	52008	319	3886 din 14.12.2021
20.	Cartierul Nou	55679	207	3877 din 14.12.2021
21.	Cartierul Nou	55906	388	3878 din 14.12.2021
22.	Câmpului	56049	371	3879 din 14.12.2021
23.	Cartierul Nou	55726	438	3880 din 14.12.2021
24.	Cartierul Nou/Toporașilor	53864	300	3884 din 14.12.2021
25.	Cartierul Nou	56048	456	3885 din 14.12.2021

Adresa proprietății : Loc. Mărășești, Cartierul Nou , jud. Vrancea (Anexă)  
Proprietar : - U.A.T. Mărășești , jud. Vrancea,

Estimare preț/unitatea de suprafață (mp) pentru concesionare către persoane juridice, fizice  
Concluzii:

Valoare de piață teren intravilan în zona - loc. Mărășești, Cartierul Nou este cuprins între  
(minim) 16,00 lei/mp - (maxim) 18,00 lei/mp

Valoarea de piață la data evaluării este: 17,00 lei/mp

Lot 1 – St = 298,00 mp, CF 55270

- Teren St = 298,00 mp x 17,00 lei/mp = 5.066,00 lei

Notă: Pentru toate Loturile valoarea de piață pe unitatea de suprafață (mp) este 17,00 lei.



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport de evaluare, 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 și al clientului.

## **CĂTRE, UAT Mărășești**

Referitor la:

Raportul de evaluare privind proprietatea imobiliară reprezentând : 25 loturi teren intravilan situate în loc. Mărășești, Cartierul Nou pentru concesionare:

**Notă: Pentru toate Loturile valoarea de piață pe unitatea de suprafață(mp) este 17,00lei.**

La cererea dumneavoastră, am inspectat și am evaluat proprietatea imobiliară, în scopul estimării valorii de piață adecvate pentru uzul și cunostința beneficiarului.

Raportul de evaluare care urmează, constând din 14 pagini, fișe tehnice de evaluare (anexe) și documente anexate, prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Rezumatul concluziilor prezintă succint datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului care, ianuarie 2023, indică **valoarea estimativă - de piață:**

Preț pe unitatea de suprafață- mp - teren intravilan - loc. Mărășești, Cartierul Nou, jud. Vrancea este cuprins între 16,00lei/mp-18,00lei/mp, funcție de zonă, mărime, formă, vecinătăți etc.

**Estimare preț/unitatea de suprafață(mp) pentru concesionare către persoane juridice, fizice**  
**Concluzii:**

**Valoare de piață teren intravilan în zona - loc. Mărășești, Cartierul Nou este cuprins între (minim) 16,00lei/mp- (maxim)18,00lei/mp**

**Valoarea de piață la data evaluării este:17,00lei/mp**

Valoarea de piață este dată de jocul cererei și al ofertei în zonă. Valoarea de piață este bazată pe valorile obținute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport, în condițiile caracteristicilor pieței actuale a bunurilor imobile. Inspekția, analiza pieței și întocmirea raportului de evaluare au avut loc în intervalul mai 2022.

EVALUATOR AUTORIZAT,  
Ing. SECIU NICOLAE

### **CAPITOLUL 1 Introducere**

#### **1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante**

Tipul proprietății:

**Teren poate fi valorificat prin vânzare la licitație, închiriere sau concesionare.**

Proprietarul bunului imobil – UAT Mărășești, jud. Vrancea.

Descrierea proprietății: **teren**, aflat întravilan, loc. Mărășești, jud. Vrancea



Scopul evaluării: **estimarea valorii de piață adecvate pentru unitatea de suprafață, pentru uzul și cunoștința beneficiarului, în vederea vânzării prin licitație publică, concesionare sau închiriere.**

Dreptul de proprietate evaluat : U.A.T. Mărășești, **drept de proprietate deplin asupra proprietății evaluate.**

Data evaluării : ianuarie 2023

Inspectarea proprietății: a fost făcută în ianuarie 2023.

Tipul valorii: **Valoarea de piață** așa cum rezultă din definiția dată de Standere.;

Valoarea recomandată : Rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare :

**folosind abordarea prin piață, metoda comparației directe:**

Raportul de evaluare privind proprietatea imobiliară reprezentând :

**Estimare preț/unitatea de suprafață(mp) pentru concesionare către persoane juridice, fizice**  
**Concluzii:**

**Valoare de piață teren intravilan în zona - loc. Mărășești, Cartierul Nou este cuprins între (minim) 16,00lei/mp- (maxim)18,00lei/mp**

**Valoarea de piață la data evaluării este:17,00lei/mp**

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;
- valoarea de piață nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate, de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- valoarea este considerată în condițiile de plată cash, integral la data tranzacției;

### **1.2. Certificarea evaluatorului. Semnătura**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport de evaluare sunt adevărate și corecte.

Evaluarea a fost realizată în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de evaluare recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadrul general)
- SEV 101- Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Implementare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)



SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)  
SEV 232 – Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri,  
Suport curs "Evaluarea proprietății imobiliare" ANEVAR 2020,  
SEV 400–Verificarea evaluării  
Ghid metodologic de evaluare - GME1- Evaluarea terenului

La întocmirea prezentului raport de evaluare nu am primit asistența semnificativă din partea nici unei alte persoane.

Proprietatea a fost inspectată personal, în prezența și cu acordul proprietarului, Primăria Mărășești.

Analizele, opiniile și concluziile prezentate în lucrare sunt valabile numai în ipotezele și condițiile limitative prezentate.

Au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii bunului supus evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

EVALUATOR AUTORIZAT,  
Ing. SECIU NICOLAE

## CAPITOLUL 2. Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare

### 2.1. Instrucțiunile evaluării. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării: Proprietate imobiliară reprezentând :

Estimarea valorii de concesiune, închiriere pe unitatea de suprafață ha - de UAT Mărășești către societăți comerciale sau persoane fizice.

Scopul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare** menționate.

Utilizarea evaluării: **pentru uzul și cunoștința beneficiarului,**

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă o sumă exactă, ci cel mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a tipului valorii.

Conceptul economic „valoare” reflectă optica participanților pe piață, existentă la data evaluării, asupra beneficiilor economice viitoare generabile de o anumită proprietate.

Din punct de vedere conceptual, valoarea este creată și susținută de interacțiunea a patru factori:

*Utilitatea*, respectiv capacitatea unui bun economic de a satisface o anumită nevoie, trebuință sau dorință;

*Raritatea*, care exprimă oferta prezentă sau anticipată a unui bun economic raportată la cererea pentru acel bun;

*Dorința* (preferința), exprimată de intensitatea satisfacției pe care un bun economic o produce celui care nu-l posedă, dar care are nevoie de acesta;

*Puterea de cumpărare*, exprimată de capacitatea unui individ sau grup de indivizi - participanți pe piață, de a cumpăra bunurile oferite prin plăta în numerar sau în echivalente de numerar.





Evaluarea, executată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este definită în Standardele de Evaluare SEV 100 - Cadru general). Conform acestui standard, valoarea de piață este definită astfel :

**Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat 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.**

„Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.”

Determinarea celei mai bune utilizări presupune că:

(a) utilizarea este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață,

(b) utilizarea este permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic,

(c) utilizarea este fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera un profit suficient pentru un participant tipic pe piață, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existentă.

Aceasta lucrare a fost întocmită ianuarie 2023, data evaluării, pe baza constatărilor făcute pe teren la data inspecției.

Moneda de referință utilizată în evaluare este euro, în condițiile în care la decembrie 2023, cursul valutar mediu B.N.R. / 1 euro = 4,95lei.

## 2.2. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este cel mai important drept real și reprezintă “dreptul pe care îl are cineva când se bucură și dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însa în limitele determinate de lege”. Dreptul de proprietate este reglementat atât în Constituție cât și în Codul Civil.

Dreptul de proprietate conferă titularului său trei atribute:

Posesia - de a stăpâni bunul - constă în prerogativa titularului de a stăpâni în fapt bunul. Se exprimă prin legătura materială între bunul respectiv și proprietar.

Folosința- de al folosi și de a-i culege fructele (foloasele materiale) -constă în prerogativa titularului de a întrebuința bunul în interesul său și de a culege fructele. Fructele sunt produse de bunuri frugifere cu anumită periodicitate, fără să le altereze substanța, în cazul nostru ar putea fi chiria lunară care ar putea fi încasată din închirierea bunului.

Dispoziția- de a dispune de bun - constă în prerogativa titularului de a dispune liber de bun sau prin acte juridice (de exemplu: de a-l înstrăina ori greva cu sarcini) sau prin acte materiale (de exemplu: de a-i distruge substanța)

Dreptul de proprietate are trei caractere esențiale: absolut, exclusiv și perpetuu.

Caracterul de drept absolut al dreptului de proprietate trebuie înțeles ca fiind dreptul cel mai complet ce poate exista asupra unui lucru în comparație cu celelalte drepturi reale care nu sunt decât dezmembrămintele acestuia.

Caracterul de drept exclusiv se manifestă ca, dreptul de proprietate este opozabil oricarei persoane ce intră în contact cu bunul respectiv și pentru faptul că titularul este singurul îndreptățit a exercita toate atributele pe care acesta le conferă.

Dreptul de proprietate este perpetuu în sensul că există atât timp cât există bunul ce formează obiectul de proprietate, nu se stinge prin neuz și este imprescriptibil și nu se stinge la moartea titularului, ci se transmite succesorilor acestuia.

Proprietatea de evaluat este proprietatea U.A.T. Mărășești, jud. Vrancea.

Dreptul de proprietate este înscris în Cartea Funciară a loc. Mărășești. Imobilul nu este închiriat, nu este ipotecat, este liber de sarcini, nu are nevoie și nu oferă nici un fel de servituți, în consecință dreptul de proprietate este deplin.

### **2.3. Sfera misiunii de evaluare. Identificarea tipului de raport**

Sfera raportului cuprinde toate studiile realizate de către evaluator, cercetarea și analiza necesară întocmirii raportului.

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general)
- SEV 101- Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Implementare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- SEV 232 – Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri,
- Suport curs " Evaluarea proprietății imobiliare " ANEVAR 2020,
- SEV 400–Verificarea evaluării
- Ghid metodologic de evaluare - GME1- Evaluarea terenului

Informații furnizate de agențiile imobiliare, cotidienele, site-urile și publicațiile de profil privind preturi de tranzacționare, chirii, tendințe pe piața imobiliară locală.

Pe baza informațiilor culese din materialul aratat evaluatorul a întocmit un **raport explicativ**. Acesta se bazează pe o cercetare amanunțită, pe o organizare logică și pe un raționament solid.

### **2.4. Data estimării valorii și inspectia proprietății**

Data estimării valorii și întocmirii raportului de evaluare: ianuarie 2023.

**Inspectia** proprietății imobiliare a fost făcută de evaluator în ianuarie în prezența UAT Mărășești, ocazie cu care s-au efectuat o serie de măsurători.

Evaluatorul nu a realizat o expertiză tehnică a proprietății imobiliare, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea funcțională și de randament a proprietății imobiliare. Inspectarea proprietății imobiliare nu se dorește a fi confundată cu o expertizare tehnică a acesteia.

### **2.5. Moneda raportului de evaluare și modalități de plată**

Moneda raportului de evaluare va fi în moneda națională LEU (RON) și va ține cont de cursul valutar la data întocmirii prezentului raport de evaluare.

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport de evaluare reprezintă suma care urmează a fi platită cash și integral la data tranzacției, fără a lua în calcul alte condiții de plată sau finanțări (rate, leasing, etc.)

## **2.6. Premisele evaluării. Ipoteze și condiții speciale**

Acest Raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții speciale:

Evaluatorul nu își asuma responsabilitatea asupra autenticității actelor puse la dispoziție de proprietari; presupunem o administrare competentă a proprietății imobiliare;

Presupunem proprietatea liberă de sarcini;

Toate documentele tehnice puse la dispoziție de beneficiar le considerăm corecte și autentice; elementele grafice folosite în Raportul de evaluare bazate pe aceste documente sunt pentru ca clientul să-și formeze o imagine corectă asupra proprietății imobiliare;

Presupunem că nu există aspecte ascunse ale solului ce ar avea efect asupra lucrării; nu ne asumăm răspunderea pentru asemenea situație sau pentru obținerea studiilor tehnice;

Afirmațiile cu privire la calitatea solului nu au la baza o expertiză, nu avem calitatea de a efectua astfel de expertize;

Se consideră că proprietatea imobiliară este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător cu excepția neconcordanțelor ce ar fi descrise și luate în considerare în cadrul prezentului Raport de evaluare;

Nu am constatat substanțe periculoase în solul proprietății imobiliare (nu avem calitatea de a determina existența acestora);

Presupunem că proprietatea imobiliară analizată este conformă cu urbanismul cu excepția neconcordanțelor ce sunt descrise, expuse și luate în considerare în cadrul acestui Raport de evaluare;

Ipotezele și prognozele se bazează pe condițiile actuale ale pieții. Schimbări semnificative în evoluția pieții pot modifica valoarea estimată;

Alte condiții speciale:

Estimarea valorii din acest Raport de evaluare se aplică întregii proprietăți și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va schimba această evaluare;

A fost inspectată vizual și identificată starea terenului;

Nu vom fi solicitați să depunem mărturie în instanță pentru actele și judecățile din Raportul de evaluare;

Raportul de evaluare în întregime, parțial sau în referințe nu poate fi inclus în nici un document public și nici nu poate fi publicat sub nici o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului cu privire la speța la care poate apărea;

Pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare, evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate.

## **2.7. Riscul evaluării**

Pentru beneficiarul raportului de evaluare sunt unele riscuri la evaluare ce constau în faptul că, evaluatorul nu a inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau sunt inaccesibile. Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății imobiliare; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare asupra mediului înconjurător sau a proprietății evaluate ce face obiectul prezentului raport de evaluare, acest fapt ar putea duce la diminuarea valorii raportate. Se presupune că proprietatea imobiliară este în deplină concordanță cu toate reglementările legale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când alte neconcordanțe vor apărea ulterior datei de întocmire a raportului de evaluare.

De asemenea, se poate aprecia că, inspecția proprietății imobiliare poate să asigure potențialul cumpărător, că evaluatorul a observat atent toate detaliile tehnice,



funcționale, economice ale proprietății imobiliare și a analizat cu acuratețe, corectitudine și profesionalism informațiile puse la dispoziție de către proprietarul proprietății imobiliare.

În concluzie, în urma inspecției proprietății imobiliare, evaluatorul a opinat propuneri justificate astfel încât proprietarul, respectiv beneficiarul raportului de evaluare să fie asigurat că valoarea de piață propusă de evaluator reprezintă un câștig justificat atât de vânzător cât și de cumpărător.

## **2.8. Clauza de nepublicare**

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

Acest raport este confidențial pentru cel ce a solicitat raportul (proprietarul proprietății imobiliare) cât și pentru consultanții acestuia și este numai pentru utilizarea stabilită în scopul prezentului raport de evaluare. Evaluatorul nu va accepta nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

## **CAPITOLUL 3. Prezentarea datelor**

### **3.1. Identificarea proprietății evaluate**

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare este situată întravilan, loc. Mărășești, jud. Vrancea.

Proprietatea de evaluat este proprietatea UAT Mărășești **drept de proprietate deplin asupra proprietății evaluate.**

### **3.2. Descrierea juridică a proprietății evaluate**

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

Conform declarațiilor proprietarilor, asupra proprietății evaluate nu grevează nici un fel de sarcini sau servituți și nu s-au constituit garanții bancare sau ipoteci, care să limiteze dreptul de proprietate.

În concluzie, așa cum reiese din documentele prezentate nu este ipotecat, este liber de sarcini deci dreptul de proprietate care trebuie evaluat este un **drept absolut** .

### **3.3 Analiza de piață**

#### ***Baze teoretice***

Analiza pieței reprezintă identificarea și studierea pieței pentru un anumit bun sau serviciu . În evaluare se folosește analiza pieței imobiliare pentru a se determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți, în funcție de criteriile fezabilității financiare și a productivității maxime, numai după ce s-a demonstrat ca există o confirmare corespunzătoare pe piață .

Caracteristicile unei piețe imobiliare sunt :

Existența unor bunuri fungibile, care pot fi înlocuite imediat

Existența unui număr mare de cumpărători și vânzatori, care creează o piață liberă și competitivă, fără o influență directă asupra prețurilor

Prețuri relativ uniforme și stabile

Autoreglementare cu puține restricții legislative  
Cererea și oferta se află întotdeauna în echilibru  
Cumpărătorii și vânzătorii sunt complet informați asupra condițiilor pieței  
Disponibilitatea informațiilor despre licitații, vânzări și cumpărări  
Existența unor catalizatori, cum ar fi bursa de valori, care permite vânzătorilor să  
intre pe piață rapid

*O piața imobiliară este constituită dintr-un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții, în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.*

**Natura zonei:** teren intravilan, loc. Mărășești, jud. Vrancea.

Din punct de vedere edilitar zona este caracterizată ca: zonă cu activitate.

Cererea - Cererea pentru terenuri libere a scăzut față de anii precedenți, dar există.  
Zonele preferate sunt în general zone linistite, retrase, cu acces facil și utilități minime.

### **Oferta competitivă**

Există oferte de proprietăți imobiliare, în diferite zone ale localității. Ofertele de proprietăți similare cu proprietatea de evaluat, prezente pe piață, au fost în continuare folosite la abordarea prin metoda comparației directe.

Ținând cont de estimările privind **cea mai bună utilizare**, piața se definește, în cazul proprietății în discuție, ca fiind **piața terenurilor**.

Având în vedere facilitățile pe care le oferă, zona este considerată o zonă bună a localității. Cu toate acestea, cererea dar și oferta pentru astfel de proprietăți este mai mică față de anii precedenți. Piața imobiliară este în stransă legătură cu evoluția generală a economiei atât la nivel național cât și la nivel internațional. Acest fapt se observă și din faptul că vânzările de astfel de proprietăți cresc în perioadele de concedii, respectiv de sărbători. În general piața imobiliară poate fi definită ca o piață în scădere.

### **Proprietăți asemănătoare oferite în piață:**

A - <http://www.tocmai.ro> –Vânzări terenuri intravilane și extravilane în zonă.

### **Echilibrul pieței**

Modificarea în cadrul cererii și a ofertei de fiecare dată duce la variații ale prețurilor: dacă costurile nu se modifică proporțional cu prețurile, reproducția proprietăților imobiliare va fi mai mult sau mai puțin profitabilă, iar valoarea proprietății imobiliare va crește sau descrește corespunzător.

Principiul echilibrului arată că, factorii de producție a diferitelor componente ale proprietății imobiliare trebuie să fie într-o proporție adecvată pentru a se obține sau păstra o valoare optimă. Orice exces sau deficiență în această proporție duce la o pierdere în valoare față de suma costurilor componentelor.

Se observă că piața imobiliară pentru tipul de proprietate, identic cu al celei de evaluat, se prezintă astfel: cererea este slabă dar totuși existentă iar oferta este mare.

Punctul de echilibru în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de atins, mai ales în condițiile în care veniturile populației sunt reduce și nesigure, iar condițiile de finanțare restrictive.

În concluzie, la data evaluării, piața este mai puțin activă față de anii precedenți, cererea fiind mai mică decât oferta, ceea ce a dus și la o diminuare a prețurilor.

### 3.4 Aspecte economico-sociale

**Industria:** În anii de după revoluție producția industrială a cunoscut profunde modificări structurale, astfel încât începând cu anul 2000 producția preponderentă o constituie confecțiile textile care față de anul 1990 a crescut cu 46 % , iar față de anul 1996 de circa 4 ori în detrimentul celorlalte ramuri ale industriei, respectiv producția vinului pentru consum, prelucrarea produselor agroalimentare, mobilier din lemn, tricotaje din lână și bumbac, etc. În anii de criză producția de confecții textile a înregistrat o scădere drastică ducând la falimentarea multor agenți comerciali și la concedieri de personal.

**Agricultura:** Agricultură este slab reprezentativă, fiind concretizată în creșterea animalelor și a culturilor mici.

**Comerț, servicii:** Comerțul și prestările de servicii dețin ponderea în activitatea localității.

**Activități bugetare** – învățământ, sănătate, primarie, administrațiile financiare, etc.

### 3.5 Taxe și impozite

Impozitul/țaxa pe teren se stabilește luând în calcul numărul de metri pătrați de teren, rangul localității în care este amplasat terenul și zona și/sau categoria de folosință a terenului, conform încadrării făcute de consiliul local.

### 3.6 Descrierea amplasamentului

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în intravilan zona Cartier Nou, loc. Mărășești, jud. Vrancea.

**Urbanism:** Nu au fost făcute cercetări asupra restricțiilor de urbanism și s-a considerat că dezvoltările ulterioare pot fi făcute în aceleași condiții cu cele actuale;

În absența unor informații contrare, evaluarea s-a făcut în ipoteza ca proprietatea nu este afectată de proiecte cum ar fi largirea strazilor sau expriere;

### 3.7 Descrierea terenului

**Caracteristici fizice** – Teren curți construcții, zona Cartier Noupășune extravilan - proprietate UAT Mărășești, jud. Vrancea.

## CAPITOLUL 4. Analiza datelor și concluziile

### 4.1. Cea mai bună utilizare

#### **Baze teoretice**

Conceptul de **cea mai bună utilizare** este esențial pentru procesul de evaluare al unei proprietăți, fiind fundamentat de piața imobiliară. Când scopul unei evaluări este determinarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.

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

- Posibilă fizic
- Permisibilă legal
- Fezabilă financiar
- Maxim productivă

**Posibilă fizic** - Se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastre naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare, considerată cea mai bună.

**Permisă legal** - Evaluatorul trebuie sa determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementarile privind zonarea, restricții de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, stilurile istorice și impactul asupra mediului.

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

**Maxim productivă** - Dintre utilizarile fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerut de piață pentru acea utilizare .

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

Cea mai buna utilizare a terenului liber

Cea mai buna utilizare a terenului construit

Pe langă cele patru condiții definitorii, trebuie urmărit întotdeauna dacă schimbarea utilizării prezente este și probabilă.

#### **4.2. Estimarea valorii proprietății evaluate**

Evaluarea unui teren liber( neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări sau construcții se poate face prin șase metode (sau tehnici) recunoscute de evaluare. Acestea sunt :

1. Comparație directă
2. Extracția de pe piață
3. Alocarea
4. Tehnica reziduală
5. Capitalizarea directă a rentei funciare (chiriei)
6. Analiza fluxului de numerar actualizat- analiza parcelarii și dezvoltarii

Toate aceste șase metode de evaluare a terenului sunt derivari ale celor trei abordari traditionale ale valorii oricarui tip de proprietate imobiliara, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

1. **Comparația directă** se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea de piață a terenului se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi obținută în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea.
2. **Extracția de pe piață** constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor.
3. **Alocarea** se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției, conform cărora există un raport procentual normal între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți, specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare, aflate în locații specifice. Acest raport procentual este aplicat apoi prețului de vânzare



efectiv, cerut sau oferit al proprietății construite, pentru a determina valoarea terenului

4. **Tehnica reziduală** sau tehnica capitalizării directe a venitului net din exploatare alocat terenului, ca marime reziduală, este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este generat atât de construcții cât și de teren.
5. **Capitalizarea directă a rentei funciare (chiriei)** se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, în schimbul unei rente sau chirii, deci a unui venit independent de veniturile generabile de construcțiile de pe terenul agricol (dacă există). Această metodă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu folosință agricolă, precum și pentru evaluarea terenurilor închiriate.
6. **Analiza fluxului de numerar actualizat – analiza parcelarii și dezvoltării** constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică a unui dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului. Aceasta analiză de evaluare este aplicabilă în cazul evaluării unor suprafețe mari de teren neamenajat, a căror cea mai bună utilizare o reprezintă parcelarea și amenajarea ca amplasamente sau eventual construirea de clădiri rezidențiale pe loturile parcelate.

Pentru evaluarea proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare se vor folosi două dintre metodele arătate mai sus: **comparația directă și capitalizarea directă a rentei funciare (chiriei)**.

#### **4.2.1. Metoda comparației directe**

Comparația vânzărilor este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și reprezintă metoda perfectă atunci când există informații suficiente despre vânzări de terenuri comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și corectate prețurile de vânzare și alte date pentru loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi. Evaluatorul analizează vânzările compatibile, pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată. Analiza a fost aplicată asupra unor perechi de date și informații extrase din tranzacțiile recente ale unor proprietăți imobiliare de tip teren liber, ale caror caracteristici principale au fost verificate de evaluator în teren. Interesul unui investitor în zona de amplasament a terenului este motivată în principal de caracteristicile sale, vecinătate, deschidere la stradă, suprafața și utilități.

Nu se cunosc restricții. Fiind o zonă intravilană-extravilană, există oferte de vânzare pentru terenuri din această zonă sau zone similare ca și așezare.

1. Dreptul de proprietate transmis – pentru toate dreptul de proprietate era deplin astfel că procentul aplicat e 0%.
2. Utilități – nu s-a realizat corecție,

În concluzie, în baza datelor rezultate prin abordarea prin piață, metodei comparației directe, s-a ajuns la următoarea valoare pentru terenul de analizat:

#### **4.2.2. Metoda capitalizării rentei funciare (chiriei)**

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății. Valoarea veniturilor aferente proprietății imobiliare de evaluat pedurata unui an de zile se poate determina din închirierea acesteia, la o valoare a chiriei practicate pe piața liberă.

#### 4.3. Reconcilierea valorilor – Valoare de piață

Obiectul evaluării: Proprietate imobiliară reprezentând :

**Estimare preț/unitatea de suprafață(mp) pentru concesionare către persoane juridice, fizice**

**Concluzii:**

**Valoare de piață teren intravilan în zona - loc. Mărășești, Cartierul Nou este cuprins între (minim) 16,00lei/mp- (maxim)18,00lei/mp**

**Valoarea de piață la data evaluării este:17,00lei/mp**

Scopul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare** menționate, în vederea concesionării, închirierii ulterioare.

Reconcilierea rezultatelor se face prin analiza unor rezultate obținute prin metode alternative utilizate pentru estimarea finală a valorii. Pentru a putea estima valoarea proprietății s-a urmat un proces de evaluare în cadrul căruia s-au parcurs mai multe etape:

identificarea, colectarea și analiza datelor generale și specificate;

determinarea celei mai bune utilizări a proprietății;

aplicarea metodelor de evaluare : abordarea prin piață - metoda comparației directe, abordarea prin venit - metoda capitalizării rentei funciare (chiriei).

Datele au fost revăzute pentru a avea siguranța că sunt autentice, pertinente și suficiente. Au fost examinate diferențele între rezultatele celor trei metode. În analiza rezultatelor și formularea concluziilor raportului de evaluare au fost respectate următoarele principii :

Valoarea este o predicție

Valoarea este subiectivă

Evaluarea este o comparare

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului

- evaluatorul a stabilit costul de înlocuire al unei proprietăți similare.
- evaluatorul a putut determina cu acuratețe deprecierea fizică (fiind un bun relativ nou), funcțională cât și cea economică.

#### **4.4. Valoarea estimată propusă, opinia și concluziile evaluatorului**

Raportul de evaluare privind proprietatea imobiliară reprezentând :

**Estimare preț/unitatea de suprafață(mp) pentru concesionare către persoane juridice, fizice**

**Concluzii:**

**Valoare de piață teren intravilan în zona - loc. Mărășești, Cartierul Nou este cuprins între (minim) 16,00lei/mp- (maxim)18,00lei/mp**

**Valoarea de piață la data evaluării este:17,00lei/mp**

S-a propus o estimare punctuală, care reprezintă în opinia evaluatorului cea mai bună estimare.

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

Valoarea a fost exprimată ținând cont exclusiv de condițiile limitative, ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice perioadei analizate.

Datele de piață nu pot fi considerate niciodată ca o supralicitare în estimarea finală a valorii.

În procesul de evaluare evaluatorul a folosit cantitatea de informații pe care participanții pe piață o consideră adecvată pentru rezolvarea problemei de evaluare.

În analiza finală evaluarea reflectă piața.

Valoarea nu ține seama de responsabilitățile față de mediu și de costurile aferente conformării la cerințele legale.

Estimarea data este o opinie asupra unei valori.

Valoarea este considerată în condițiile de plată integrală cash la data tranzacției.

### **Concluzii:**

Raportul de evaluare privind proprietatea imobiliară reprezentând :  
**Estimare preț/unitatea de suprafață(mp) pentru concesionare către persoane juridice, fizice**

### **Concluzii:**

Valoare de piață teren intravilan în zona - loc. Mărășești, Cartierul Nou este cuprins între  
(minim) 16,00lei/mp- (maxim)18,00lei/mp

Valoarea de piață la data evaluării este:17,00lei/mp

Notă: Pentru toate Loturile valoarea de piață pe unitatea de suprafață(mp) este 17,00lei.

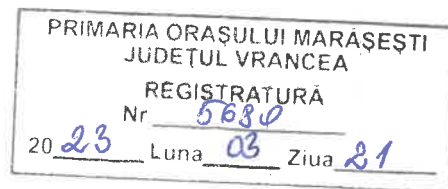
Ianuarie 2023,

EVALUATOR AUTORIZAT,  
Ing. SECIU NICOLAE





Evaluator autorizat  
Ing. SECIU NICOLAE  
Legitimația Nr. 16024  
Focșani, str. Mare a Unirii, nr. 24A  
e-mail: seciunicolae@yahoo.com



## RAPORT DE EVALUARE

Pentru Concesionare

Teren intravilan în Cartierul Nou, loc. Măreșești, T.80, Pc.426, T.82, Pc432, T.83, Pc433, jud. Vrancea, 18 loturi teren cu diferite suprafețe situate pe mai multe străzi – loturi destinate pentru construcții particulare (la licitație) conform Tabelului anexat.

ANEXA 1

Nr. crt.	Adresa lot Strada/nr	Nr.carte funciară	Suprafață /mp	NR. AVIZ STPPS
1.	Cartierul Nou	53336	300	727 din 10.03.2023
2.	Cartierul Nou	51632	300	728 din 10.03.2023
3.	Cartierul Nou	54938	312	729 din 10.03.2023
4.	Cartierul Nou	55336	402	730 din 10.03.2023
5.	Cartierul Nou	53372	318	731 din 10.03.2023
6.	Cartierul Nou	52450	352	732 din 10.03.2023
7.	Cartierul Nou	53769	399	733 din 10.03.2023
8.	Cartierul Nou	54831	420	734 din 10.03.2023
9.	Cartierul Nou	55708	449	735 din 10.03.2023
10.	Cartierul Nou	55792	351	736 din 10.03.2023
11.	Cartierul Nou	55269	443	737 din 10.03.2023
12.	Cartierul Nou	54830	419	738 din 10.03.2023
13.	Cartierul Nou	54939	193	739 din 10.03.2023
14.	Cartierul Nou	53776	315	740 din 10.03.2023
15.	Cartierul Nou	52575	300	741 din 10.03.2023
16.	Cartierul Nou	52418	349	742 din 10.03.2023
17.	Cartierul Nou	557789	364	743 din 10.03.2023
18.	Cartierul Nou	52527	329	744 din 10.03.2023

Adresa proprietății : Loc. Măreșești, Cartierul Nou, jud. Vrancea (Anexă)  
Proprietar : - U.A.T. Măreșești, jud. Vrancea,

Estimare preț/unitatea de suprafață (mp) pentru concesionare către persoane juridice, fizice  
Concluzii:

Valoarea de piață la data evaluării este: 17,00 lei/mp

Lot 1 – St = 300,00 mp, CF 53336

- Teren St = 300,00 mp x 17,00 lei/mp = 5.100,00 lei

Notă: Pentru toate Loturile valoarea de piață pe unitatea de suprafață (mp) este 17,00 lei.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport de evaluare, 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 și al clientului.



## **CĂTRE, UAT Mărășești**

Referitor la:

Raportul de evaluare privind proprietatea imobiliară reprezentând : 18 loturi teren intravilan situate în loc. Mărășești, Cartierul Nou pentru concesionare:

**Notă: Pentru toate Loturile valoarea de piață pe unitatea de suprafață(mp) este 17,00lei.**

La cererea dumneavoastră, am inspectat și am evaluat proprietatea imobiliară, în scopul estimării valorii de piață adecvate pentru uzul și cunoștința beneficiarului.

Raportul de evaluare care urmează, constând din 14 pagini, fișe tehnice de evaluare (anexe) și documente anexate, prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Rezumatul concluziilor prezintă succint datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului care, martie 2023, indică **valoarea estimativă - de piață:**

Preț pe unitatea de suprafață- mp - teren intravilan - loc. Mărășești, Cartierul Nou, jud. Vrancea este cuprins între 16,00lei/mp-18,00lei/mp, funcție de zonă, mărime, formă, vecinătăți etc.

**Estimare preț/unitatea de suprafață(mp) pentru concesionare către persoane juridice, fizice  
Concluzii:**

**Valoarea de piață la data evaluării este: 17,00lei/mp**

Valoarea de piață este dată de jocul cererii și al ofertei în zonă. Valoarea de piață este bazată pe valorile obținute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport, în condițiile caracteristicilor pieței actuale a bunurilor imobile. Inspecția, analiza pieței și întocmirea raportului de evaluare au avut loc în intervalul mai 2022.

EVALUATOR AUTORIZAT,  
Ing. SECIU NICOLAE

### **CAPITOLUL 1 Introducere**

#### **1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante**

Tipul proprietății:

**Teren poate fi valorificat prin vânzare la licitație, închiriere sau concesionare.**

Proprietarul bunului imobil – UAT Mărășești, jud. Vrancea.

Descrierea proprietății: **teren**, aflat întravilan, loc. Mărășești, jud. Vrancea.

Scopul evaluării: **estimarea valorii de piață adecvate pentru unitatea de suprafață, pentru uzul și cunoștința beneficiarului, în vederea vânzării prin licitație publică, concesionare sau închiriere.**



Dreptul de proprietate evaluat : U.A.T. Mărășești, **drept de proprietate deplin asupra proprietății evaluate.**

Data evaluării : martie 2023

Inspectarea proprietății: a fost făcută în martie 2023.

Tipul valorii: **Valoarea de piață** așa cum rezultă din definiția dată de Standere.;

Valoarea recomandată : Rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare :

**folosind abordarea prin piață, metoda comparației directe:**

Raportul de evaluare privind proprietatea imobiliară reprezentând :

**Estimare preț/unitatea de suprafață(mp) pentru concesiune către persoane juridice,fizice**  
**Concluzii:**

**Valoarea de piață la data evaluării este:17,00lei/mp**

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;
- valoarea de piață nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate, de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- valoarea este considerată în condițiile de plată cash, integral la data tranzacției;

### **1.2. Certificarea evaluatorului. Semnătura**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport de evaluare sunt adevărate și corecte.

Evaluarea a fost realizată în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de evaluare recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general)
- SEV 101- Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Implementare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- SEV 232 – Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri,
- Suport curs " Evaluarea proprietății imobiliare " ANEVAR 2020,
- SEV 400–Verificarea evaluării
- Ghid metodologic de evaluare - GME1- Evaluarea terenului



La întocmirea prezentului raport de evaluare nu am primit asistența semnificativă din partea nici unei alte persoane.

Proprietatea a fost inspectată personal, în prezența și cu acordul proprietarului, Primăria Mărășești.

Analizele, opiniile și concluziile prezentate în lucrare sunt valabile numai în ipotezele și condițiile limitative prezentate.

Au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii bunului supus evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

EVALUATOR AUTORIZAT,  
Ing. SECIU NICOLAE

## **CAPITOLUL 2. Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare**

### **2.1. Instrucțiunile evaluării. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării**

Obiectul evaluării: Proprietate imobiliară reprezentând :

Estimarea valorii de concesiune, închiriere pe unitatea de suprafață ha - de UAT Mărășești către societăți comerciale sau persoane fizice.

Scopul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare** menționate.

Utilizarea evaluării: **pentru uzul și cunoștința beneficiarului,**

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă o sumă exactă, ci cel mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a tipului valorii.

Conceptul economic „valoare” reflectă optica participanților pe piață, existentă la data evaluării, asupra beneficiilor economice viitoare generabile de o anumită proprietate.

Din punct de vedere conceptual, valoarea este creată și susținută de interacțiunea a patru factori:

*Utilitatea*, respectiv capacitatea unui bun economic de a satisface o anumită nevoie, trebuință sau dorință;

*Raritatea*, care exprimă oferta prezentă sau anticipată a unui bun economic raportată la cererea pentru acel bun;

*Dorința* (preferința), exprimată de intensitatea satisfacției pe care un bun economic o produce celui care nu-l posedă, dar care are nevoie de acesta;

*Puterea de cumpărare*, exprimată de capacitatea unui individ sau grup de indivizi - participanți pe piață, de a cumpăra bunurile oferite prin plata în numerar sau în echivalente de numerar.

Evaluarea, executată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este definită în Standardele de Evaluare SEV 100 - Cadru general ). Conform acestui standard, valoarea de piață este definite astfel :

**Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat 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.**



„Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.”

Determinarea celei mai bune utilizări presupune că:

(a) utilizarea este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață,

(b) utilizarea este permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic,

(c) utilizarea este fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera un profit suficient pentru un participant tipic pe piață, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existentă.

Aceasta lucrare a fost întocmită martie 2023, data evaluării, pe baza constatărilor făcute pe teren la data inspecției.

Moneda de referință utilizată în evaluare este euro, în condițiile în care la martie 2023, cursul valutar mediu B.N.R. / 1 euro = 4,95lei.

## **2.2. Drepturile de proprietate evaluate**

Dreptul de proprietate este cel mai important drept real și reprezintă “dreptul pe care îl are cineva când se bucură și dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege”. Dreptul de proprietate este reglementat atât în Constituție cât și în Codul Civil.

Dreptul de proprietate conferă titularului său trei atribute:

Posesia - de a stăpâni bunul - constă în prerogativa titularului de a stăpâni în fapt bunul. Se exprimă prin legătura materială între bunul respectiv și proprietar.

Folosința- de a folosi și de a-i culege fructele (foloasele materiale) -constă în prerogativa titularului de a întrebuița bunul în interesul său și de a culege fructele. Fructele sunt produse de bunuri frugifere cu anumită periodicitate, fără să le altereze substanța, în cazul nostru ar putea fi chiria lunară care ar putea fi încasată din închirierea bunului.

Dispoziția- de a dispune de bun - constă în prerogativa titularului de a dispune liber de bun sau prin acte juridice (de exemplu: de a-l înstrăina ori greva cu sarcini) sau prin acte materiale (de exemplu: de a-i distruge substanța)

Dreptul de proprietate are trei caractere esențiale: absolut, exclusiv și perpetuu.

Caracterul de drept absolut al dreptului de proprietate trebuie înțeles ca fiind dreptul cel mai complet ce poate exista asupra unui lucru în comparație cu celelalte drepturi reale care nu sunt decât dezmembrămintele acestuia.

Caracterul de drept exclusiv se manifestă ca, dreptul de proprietate este opozabil oricarei persoane ce intră în contact cu bunul respectiv și pentru faptul că titularul este singurul îndreptățit a exercita toate atributele pe care acesta le conferă.

Dreptul de proprietate este perpetuu în sensul că există atât timp cât există bunul ce formează obiectul de proprietate, nu se stinge prin neuz și este imprescriptibil și nu se stinge la moartea titularului, ci se transmite succesorilor acestuia.

Proprietatea de evaluat este proprietatea U.A.T. Mărășești, jud. Vrancea.

Dreptul de proprietate este înscris în Cartea Funciară a loc. Mărășești. Imobilul nu este închiriat, nu este ipotecat, este liber de sarcini, nu are nevoie și nu oferă nici un fel de servituți, în consecință dreptul de proprietate este deplin.

### **2.3. Sfera misiunii de evaluare. Identificarea tipului de raport**

Sfera raportului cuprinde toate studiile realizate de către evaluator, cercetarea și analiza necesară întocmirii raportului.

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

SEV 100 - Cadru general (IVS Cadrul general)  
SEV 101- Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)  
SEV 102 – Implementare (IVS 102)  
SEV 103 – Raportare (IVS 103)  
SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)  
SEV 232 – Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri,  
Suport curs " Evaluarea proprietății imobiliare " ANEVAR 2020,  
SEV 400–Verificarea evaluării  
Ghid metodologic de evaluare - GME1- Evaluarea terenului

Informații furnizate de agențiile imobiliare, cotidienele, site-urile și publicațiile de profil privind preturi de tranzacționare, chirii, tendințe pe piața imobiliară locală.

Pe baza informațiilor culese din materialul aratat evaluatorul a întocmit un **raport explicativ**. Acesta se bazează pe o cercetare amanunțită, pe o organizare logică și pe un raționament solid.

### **2.4. Data estimării valorii și inspecția proprietății**

Data estimării valorii și întocmirii raportului de evaluare: martie 2023.

**Inspecția** proprietății imobiliare a fost făcută de evaluator în ianuarie în prezența UAT Mărășești, ocazie cu care s-au efectuat o serie de măsurători.

Evaluatorul nu a realizat o expertiză tehnică a proprietății imobiliare, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea funcțională și de randament a proprietății imobiliare. Inspectarea proprietății imobiliare nu se dorește a fi confundată cu o expertizare tehnică a acesteia.

### **2.5. Moneda raportului de evaluare și modalități de plată**

Moneda raportului de evaluare va fi în moneda națională LEU (RON) și va ține cont de cursul valutar la data întocmirii prezentului raport de evaluare.

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport de evaluare reprezintă suma care urmează a fi plătită cash și integral la data tranzacției, fără a lua în calcul alte condiții de plată sau finanțări (rate, leasing; etc.)

### **2.6. Premisele evaluării. Ipoteze și condiții speciale**

Acest Raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții speciale:

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea asupra autenticității actelor puse la dispoziție de proprietari; presupunem o administrare competentă a proprietății imobiliare;  
Presupunem proprietatea liberă de sarcini;

Toate documentele tehnice puse la dispoziție de beneficiar le considerăm corecte și autentice; elementele grafice folosite în Raportul de evaluare bazate pe aceste documente sunt pentru ca clientul să-și formeze o imagine corectă asupra proprietății imobiliare;

Presupunem că nu există aspecte ascunse ale solului ce ar avea efect asupra lucrării; nu ne asumăm răspunderea pentru asemenea situație sau pentru obținerea studiilor tehnice;

Afirmațiile cu privire la calitatea solului nu au la baza o expertiză, nu avem calitatea de a efectua astfel de expertize;

Se consideră că proprietatea imobiliară este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător cu excepția neconcordanțelor ce ar fi descrise și luate în considerare în cadrul prezentului Raport de evaluare;

Nu am constatat substanțe periculoase în solul proprietății imobiliare (nu avem calitatea de a determina existența acestora);

Presupunem că proprietatea imobiliară analizată este conformă cu urbanismul cu excepția neconcordanțelor ce sunt descrise, expuse și luate în considerare în cadrul acestui Raport de evaluare;

Ipotezele și prognozele se bazează pe condițiile actuale ale pieții. Schimbări semnificative în evoluția pieții pot modifica valoarea estimată;

Alte condiții speciale:

Estimarea valorii din acest Raport de evaluare se aplică întregii proprietăți și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va schimba această evaluare;

A fost inspectată vizual și identificată starea terenului;

Nu vom fi solicitați să depunem mărturie în instanță pentru actele și judecățile din Raportul de evaluare;

Raportul de evaluare în întregime, parțial sau în referințe nu poate fi inclus în nici un document public și nici nu poate fi publicat sub nici o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului cu privire la speța la care poate apărea;

Pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare, evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate.

## **2.7. Riscul evaluării**

Pentru beneficiarul raportului de evaluare sunt unele riscuri la evaluare ce constau în faptul că, evaluatorul nu a inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau sunt inaccesibile. Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății imobiliare; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare asupra mediului înconjurător sau a proprietății evaluate ce face obiectul prezentului raport de evaluare, acest fapt ar putea duce la diminuarea valorii raportate. Se presupune că proprietatea imobiliară este în deplină concordanță cu toate reglementările legale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când alte neconcordanțe vor apărea ulterior datei de întocmire a raportului de evaluare.

De asemenea, se poate aprecia că, inspecția proprietății imobiliare poate să asigure potențialul cumpărător, că evaluatorul a observat atent toate detaliile tehnice, funcționale, economice ale proprietății imobiliare și a analizat cu acuratețe, corectitudine și profesionalism informațiile puse la dispoziție de către proprietarul proprietății imobiliare.

În concluzie, în urma inspecției proprietății imobiliare, evaluatorul a opinat propuneri justificate astfel încât proprietarul, respectiv beneficiarul raportului de evaluare să fie asigurat că valoarea de piață propusă de evaluator reprezintă un câștig justificat atât de vânzător cât și de cumpărător.



## **2.8. Clauza de nepublicare**

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

Acest raport este confidențial pentru cel ce a solicitat raportul (proprietarul proprietății imobiliare) cât și pentru consultanții acestuia și este numai pentru utilizarea stabilită în scopul prezentului raport de evaluare. Evaluatorul nu va accepta nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

## **CAPITOLUL 3. Prezentarea datelor**

### **3.1. Identificarea proprietății evaluate**

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare este situată întravilan, loc. Mărășești, jud. Vrancea.

Proprietatea de evaluat este proprietatea UAT Mărășești **drept de proprietate deplin asupra proprietății evaluate.**

### **3.2. Descrierea juridică a proprietății evaluate**

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

Conform declarațiilor proprietarilor, asupra proprietății evaluate nu grevează nici un fel de sarcini sau servituți și nu s-au constituit garanții bancare sau ipoteci, care să limiteze dreptul de proprietate.

În concluzie, așa cum reiese din documentele prezentate nu este ipotecat, este liber de sarcini deci dreptul de proprietate care trebuie evaluat este un **drept absolut** .

### **3.3 Analiza de piață**

#### ***Baze teoretice***

Analiza pieței reprezintă identificarea și studierea pieței pentru un anumit bun sau serviciu . În evaluare se folosește analiza pieței imobiliare pentru a se determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți, în funcție de criteriile fezabilității financiare și a productivității maxime, numai după ce s-a demonstrat ca există o confirmare corespunzătoare pe piață .

Caracteristicile unei piețe imobiliare sunt :

Existența unor bunuri fungibile, care pot fi înlocuite imediat

Existența unui număr mare de cumpărători și vânzatori, care creează o piață liberă și competitivă, fără o influență directă asupra prețurilor

Prețuri relativ uniforme și stabile

Autoreglementare cu puține restricții legislative

Cererea și oferta se află întotdeauna în echilibru

Cumpărătorii și vânzătorii sunt complet informați asupra condițiilor pieței

Disponibilitatea informațiilor despre licitații, vânzări și cumpărări

Existența unor catalizatori, cum ar fi bursa de valori, care permite vânzătorilor să intre pe piață rapid

O piața imobiliară este constituită dintr-un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții, în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

**Natura zonei:** teren intravilan, loc. Mărășești, jud. Vrancea.

Din punct de vedere edilitar zona este caracterizată ca: zonă cu activitate.

Cererea - Cererea pentru terenuri libere a scăzut față de anii precedenți, dar există. Zonele preferate sunt în general zone linistite, retrase, cu acces facil și utilități minime.

### **Oferta competitivă**

Există oferte de proprietăți imobiliare, în diferite zone ale localității. Ofertele de proprietăți similare cu proprietatea de evaluat, prezente pe piață, au fost în continuare folosite la abordarea prin metoda comparației directe.

Ținând cont de estimările privind **cea mai bună utilizare**, piața se definește, în cazul proprietății în discuție, ca fiind **piața terenurilor**.

Având în vedere facilitățile pe care le oferă, zona este considerată o zonă bună a localității. Cu toate acestea, cererea dar și oferta pentru astfel de proprietăți este mai mică față de anii precedenți. Piața imobiliară este în stransă legătură cu evoluția generală a economiei atât la nivel național cât și la nivel internațional. Acest fapt se observă și din faptul că vânzările de astfel de proprietăți cresc în perioadele de concedii, respectiv de sărbători. În general piața imobiliară poate fi definită ca o piață în scădere.

### **Proprietăți asemănătoare oferite în piață:**

A - <http://www.tocmai.ro> – Vânzări terenuri intravilane și extravilane în zonă.

### **Echilibrul pieței**

Modificarea în cadrul cererii și a ofertei de fiecare dată duce la variații ale prețurilor: dacă costurile nu se modifică proporțional cu prețurile, reproducția proprietăților imobiliare va fi mai mult sau mai puțin profitabilă, iar valoarea proprietății imobiliare va crește sau descrește corespunzător.

Principiul echilibrului arată că, factorii de producție a diferitelor componente ale proprietății imobiliare trebuie să fie într-o proporție adecvată pentru a se obține sau păstra o valoare optimă. Orice exces sau deficiență în această proporție duce la o pierdere în valoare față de suma costurilor componentelor.

Se observă că piața imobiliară pentru tipul de proprietate, identic cu al celei de evaluat, se prezintă astfel: cererea este slabă dar totuși existentă iar oferta este mare.

Punctul de echilibru în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de atins, mai ales în condițiile în care veniturile populației sunt reduse și nesigure, iar condițiile de finanțare restrictive.

În concluzie, **la data evaluării, piața este mai puțin activă față de anii precedenți, cererea fiind mai mică decât oferta, ceea ce a dus și la o diminuare a prețurilor.**

## **3.4 Aspecte economico-sociale**

**Industria:** În anii de după revoluție producția industrială a cunoscut profunde modificări structurale, astfel încât începând cu anul 2000 producția preponderentă o constituie confecțiile textile care față de anul 1990 a crescut cu 46 %, iar față de anul 1996 de circa 4 ori în detrimentul celorlalte ramuri ale industriei, respectiv producția vinului

pentru consum, prelucrarea produselor agroalimentare, mobilier din lemn, tricotaje din lâna și bumbac, etc. În anii de criză producția de confecții textile a înregistrat o scădere drastică ducând la falimentarea multor agenți comerciali și la concedieri de personal.

**Agricultura:** Agricultura este slab reprezentativă, fiind concretizată în creșterea animalelor și a culturilor mici.

**Comerț, servicii:** Comerțul și prestarile de servicii dețin ponderea în activitatea localității.

**Activități bugetare** – învățământ, sănătate, primarie, administrațiile financiare, etc.

### **3.5 Taxe și impozite**

Impozitul/țaxa pe teren se stabilește luând în calcul numărul de metri pătrați de teren, rangul localității în care este amplasat terenul și zona și/sau categoria de folosință a terenului, conform încadrării făcute de consiliul local.

### **3.6 Descrierea amplasamentului**

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în intravilan zona Cartier Nou, loc. Mărășești, jud. Vrancea.

**Urbanism:** Nu au fost făcute cercetări asupra restricțiilor de urbanism și s-a considerat că dezvoltările ulterioare pot fi făcute în aceleași condiții cu cele actuale;

În absența unor informații contrare, evaluarea s-a făcut în ipoteza ca proprietatea nu este afectată de proiecte cum ar fi largirea străzilor sau expropriere;

### **3.7 Descrierea terenului**

**Caracteristici fizice** – Teren curți construcții, zona Cartier Nou pășune extravilan - proprietate UAT Mărășești, jud. Vrancea.

## **CAPITOLUL 4. Analiza datelor și concluziile**

### **4.1. Cea mai bună utilizare**

#### **Baze teoretice**

Conceptul de **cea mai bună utilizare** este esențial pentru procesul de evaluare al unei proprietăți, fiind fundamentat de piața imobiliară. Când scopul unei evaluări este determinarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.

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

- Posibilă fizic
- Permisibilă legal
- Fezabilă financiar
- Maxim productivă

**Posibilă fizic** - Se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastre naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare, considerată cea mai bună.

**Permisă legal** - Evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, stilurile istorice și impactul asupra mediului.

**Fezabilă financiar** - Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea

capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

**Maxim productivă** - Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerut de piață pentru acea utilizare.

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

Cea mai buna utilizare a terenului liber

Cea mai buna utilizare a terenului construit

Pe langă cele patru condiții definitorii, trebuie urmărit întotdeauna dacă schimbarea utilizării prezente este și probabilă.

#### **4.2. Estimarea valorii proprietății evaluate**

Evaluarea unui teren liber ( neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări sau construcții se poate face prin șase metode (sau tehnici) recunoscute de evaluare. Acestea sunt :

1. Comparație directă
2. Extracția de pe piață
3. Alocarea
4. Tehnica reziduală
5. Capitalizarea directă a rentei funciare (chiriei)
6. Analiza fluxului de numerar actualizat- analiza parcelarii și dezvoltării

Toate aceste șase metode de evaluare a terenului sunt derivari ale celor trei abordari traditionale ale valorii oricarui tip de proprietate imobiliara, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

1. **Comparația directă** se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea de piață a terenului se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi obținută în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea.
2. **Extracția de pe piață** constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor.
3. **Alocarea** se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției, conform cărora există un raport procentual normal între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți, specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare, aflate în locații specifice. Acest raport procentual este aplicat apoi prețului de vânzare efectiv, cerut sau oferit al proprietății construite, pentru a determina valoarea terenului
4. **Tehnica reziduală** sau tehnica capitalizării directe a venitului net din exploatare alocat terenului, ca mărime reziduală, este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este generat atât de construcții cât și de teren.



5. **Capitalizarea directă a rentei funciare (chiriei)** se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, în schimbul unei rente sau chirii, deci a unui venit independent de veniturile generabile de construcțiile de pe terenul agricol (dacă există). Această metodă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu folosință agricolă, precum și pentru evaluarea terenurilor închiriate.

6. **Analiza fluxului de numerar actualizat – analiza parcelarii și dezvoltării** constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică a unui dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului. Această analiză de evaluare este aplicabilă în cazul evaluării unor suprafețe mari de teren neamenajat, a căror cea mai bună utilizare o reprezintă parcelarea și amenajarea ca amplasamente sau eventual construirea de clădiri rezidențiale pe loturile parcelate.

Pentru evaluarea proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare se vor folosi două dintre metodele arătate mai sus : **comparația directă și capitalizarea direct a rentei funciare(chiriei).**

#### **4.2.1. Metoda comparației directe**

Comparația vânzărilor este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și reprezintă metoda perfectă atunci când există informații suficiente despre vânzări de terenuri comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și corectate prețurile de vânzare și alte date pentru loturisimilare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi. Evaluatorul analizează vânzările compatibile, pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată. Analiza a fost aplicată asupra unor perechi de date și informații extrase din tranzacțiile recente ale unor proprietăți imobiliare de tip teren liber, ale caror caracteristici principale au fost verificate de evaluator în teren. Interesul unui investitor în zona de amplasament a terenului este motivată în principal de caracteristicile sale, vecinatate, deschidere la stradă, suprafața și utilități.

Nu se cunosc restricții. Fiind o zona intravilană- extravilană, există oferte de vânzare pentru terenuri din aceasta zona sau zone similare ca și așezare.

1. Dreptul de proprietate transmis – pentru toate dreptul de proprietate era deplin astfel că procentul aplicat e 0%.
2. Utilități –nu s-a realizat corecție,

În concluzie, în baza datelor rezultate prin abordarea prin piață, metodei comparației directe, s-a ajuns la următoarea valoare pentru terenul de analizat:

#### **4.2.2. Metoda capitalizării rentei funciare(chiriei)**

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății. Valoarea veniturilor aferente proprietății imobiliare de evaluat pedurată unui an de zile se poate determina din închirierea acesteia, la o valoare a chiriei practicate pe piața liberă.

4.3. Reconcilierea valorilor – Valoare de piață

Obiectul evaluării: Proprietate imobiliară reprezentând :

**Estimare preț/unitatea de suprafață(mp) pentru concesionare către persoane juridice, fizice**



**Concluzii:**  
**Valoarea de piață la data evaluării este:17,00lei/mp**

Scopul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare** menționate, în vederea concesiunii, închirierii ulterioare.

Reconcilierea rezultatelor se face prin analizarea unor rezultate obținute prin metode alternative utilizate pentru estimarea finală a valorii. Pentru a putea estima valoarea proprietății s-a urmat un proces de evaluare în cadrul căruia s-au parcurs mai multe etape:

identificarea, colectarea și analizarea datelor generale și specificate;  
determinarea celei mai bune utilizări a proprietății;  
aplicarea metodelor de evaluare : abordarea prin piață - metoda comparației directe, abordarea prin venit - metoda capitalizării rentei funciare (chiriei).

Datele au fost revăzute pentru a avea siguranța că sunt autentice, pertinente și suficiente. Au fost examinate diferențele între rezultatele celor trei metode. În analiza rezultatelor și formularea concluziilor raportului de evaluare au fost respectate următoarele principii :

Valoarea este o predicție  
Valoarea este subiectivă  
Evaluarea este o comparare  
Valoarea reprezintă opinia evaluatorului

- evaluatorul a stabilit costul de înlocuire al unei proprietăți similare.
- evaluatorul a putut determina cu acuratețe deprecierea fizică (fiind un bun relativ nou), funcțională cât și cea economică.

#### **4.4. Valoarea estimată propusă, opinia și concluziile evaluatorului**

Raportul de evaluare privind proprietatea imobiliară reprezentând :  
**Estimare preț/unitatea de suprafață(mp) pentru concesiune către persoane juridice, fizice**

**Concluzii:**  
**Valoarea de piață la data evaluării este:17,00lei/mp**

S-a propus o estimare punctuală, care reprezintă în opinia evaluatorului cea mai bună estimare.

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

Valoarea a fost exprimată ținând cont exclusiv de condițiile limitative, ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice perioadei analizate.

Datele de piață nu pot fi considerate niciodată ca o supralicitare în estimarea finală a valorii.

În procesul de evaluare evaluatorul a folosit cantitatea de informații pe care participanții pe piață o consideră adecvată pentru rezolvarea problemei de evaluare.

În analiza finală evaluarea reflectă piața.

Valoarea nu ține seama de responsabilitățile față de mediu și de costurile aferente conformării la cerințele legale.

Estimarea dată este o opinie asupra unei valori.

Valoarea este considerată în condițiile de plată integrală cash la data tranzacției.

### **Concluzii:**

Raportul de evaluare privind proprietatea imobiliară reprezentând :  
Estimare preț/unitatea de suprafață(mp) pentru concesiune către persoane juridice,fizice

#### **Concluzii:**

Valoarea de piață la data evaluării este:17,00lei/mp

Notă: Pentru toate Loturile valoarea de piață pe unitatea de suprafață(mp) este 17,00lei.

Martie 2023,

EVALUATOR AUTORIZAT,  
Ing. SECIU NICOLAE



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, cursive letters, located at the bottom right of the page.

## DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

privind aprobarea concesiunii prin licitație a unor suprafețe de teren aparținând domeniului privat al orașului Marasesti, în vederea construirii de locuințe

Documentația de atribuire conține:

I. Fișa de date a procedurii;

II. Caietul de sarcini;

III. Formulare:

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

## FIȘA DE DATE A PROCEDURII

### 1. Informații generale privind concidentul:

- Primăria Mărășești, cu sediul în str. Siret nr.1, oraș Mărășești, județul Vrancea
- Cod fiscal-4410623
- Nr. telefon/fax: 0237260550
- e-mail : [primaria@primariamarasesti.ro](mailto:primaria@primariamarasesti.ro)
- Persoană de contact- Pascaru Felician- arhitect șef

### 1.1. Obiectul licitației

Obiectul licitației îl constituie concesiunea unui număr de 43 loturi de teren zona Cartierul Nou, terenuri situate în intravilanul orașului Mărășești, aparținând domeniului privat al acestuia, identificate în cărți funciare după cum urmează:

Nr. crt.	Nr.carte funciară	Suprafață /mp	NR. AVIZ ANRSP
1.	55270	298	19 din 12.01.2021
2.	55267	417	21 din 12.01.2021
3.	55672	449	22 din 12.01.2021
4.	55682	400	24 din 12.01.2021
5.	55681	266	25 din 12.01.2021
6.	54802	419	28 din 12.01.2021
7.	54813	419	29 din 12.01.2021
8.	55669	305	30 din 12.01.2021
9.	55293	397	31 din 12.01.2021
10.	55670	280	34 din 13.01.2021
11.	55236	307	36 din 13.01.2021
12.	55629	286	37 din 13.01.2021
13.	55470	344	38 din 13.01.2021
14.	55234	308	39 din 13.01.2021
15.	55335	437	40 din 13.01.2021
16.	55983	222	3874 din 14.12.2021
17.	52009	321	3875 din 14.12.2021
18.	52011	320	3876 din 14.12.2021
19.	52008	319	3886 din 14.12.2021
20.	55679	207	3877 din 14.12.2021
21.	55906	388	3878 din 14.12.2021
22.	56049	371	3879 din 14.12.2021
23.	55726	438	3880 din 14.12.2021
24.	53864	300	3884 din 14.12.2021
25.	56048	456	3885 din 14.12.2021
26.	53336	300	727 din 10.03.2023
27.	51632	300	728 din 10.03.2023
28.	54938	312	729 din 10.03.2023
29.	55336	402	730 din 10.03.2023
30.	53372	318	731 din 10.03.2023
31.	52450	352	732 din 10.03.2023
32.	53769	399	733 din 10.03.2023
33.	54831	420	734 din 10.03.2023
34.	55708	449	735 din 10.03.2023
35.	55792	351	736 din 10.03.2023
36.	55269	443	737 din 10.03.2023
37.	54830	419	738 din 10.03.2023
38.	54939	193	739 din 10.03.2023
39.	53776	315	740 din 10.03.2023
40.	52575	300	741 din 10.03.2023
41.	52418	349	742 din 10.03.2023
42.	55789	364	743 din 10.03.2023
43.	52527	329	744 din 10.03.2023



**1.2.Scopul aplicării procedurii-** concesionare terenuri în vederea construirii de locuințe.

**1.2.1. Durata concesiunii:** 49 de ani, cu recuperarea redevenței în 25 de ani.

**1.3.Procedura aplicată:**

Atribuirea contractului de concesiune se va face prin procedură de licitație publică deschisă, cu ofertă la plic, închis și sigilat, cu respectarea prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, secțiunea a 3 a și a prevederilor HCL nr.92 din 28.11.2019 privind aprobarea Regulamentului cadru de concesionare/închiriere a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Mărășești aflate în administrarea Consiliului Local al orașului Mărășești-anexa 1.

**1.4.Valoarea contractului:**

1.4.1. Prețul de pornire al licitației este de 19,83 lei/mp și a fost stabilit conform prevederilor OUG 57/2019, respectiv: valoarea de piață a terenului determinat conform raportului de evaluare întocmit de expert ANEVAR Seciu Nicolae la data de 20.01.2023, înregistrat la nr.1225, raport de evaluare nr.5680 din 21.03.2024 și este de 17,00lei/mp comparat cu valoarea de inventar a terenului, determinată conform reevaluării patrimoniului ce a avut loc în anul 2020 și înregistrată în contabilitate la 31.12.2020 care este de 19,83 lei/mp. Se constată faptul că valoarea cea mai mare a prețului de pornire este valoarea determinată conform reevaluării patrimoniului, respectiv 19,831 lei/mp.

1.4.2. Redevența urmează a fi stabilită în urma licitației publice și nu poate fi mai mică decât prețul de pornire menționat mai sus;

**1.5.Garanția de participare:**

1.5.1.Garanția de participare la licitație de 5% din valoarea de pornire a licitației, respectiv:

- pentru loturile cu suprafețe cuprinse între 193-300 mp- 297 lei
- pentru loturile cu suprafețe cuprinse între 301-400 mp - 395 lei
- pentru loturile cu suprafețe cuprinse între 401-456 mp -452 lei

1.5.2.Garanția de participare la licitație se va constitui venit la bugetul local prin virarea sumei în contul Primăriei Mărășești, Trezoreria Adjud, în contul RO32TREZ6925006XXX000616 sau numerar la casieria unității.

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

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

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

1.5.6.Concendentul este obligat să restituie ofertanților necâștigători garanția de participare în termen de 10 zile calendaristice de la desemnarea ofertantului câștigător.

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

1.6.1atribuirea contractului de concesiune se va face prin procedură de licitație publică, cu respectarea prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Secțiunea a 3 a și a prevederilor HCL nr.92 din 28.11.2019 privind aprobarea

Regulamentului cadru de concesiune/închiriere a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Mărășești, aflate în administrarea Consiliului Local al orașului Mărășești-anexa 1.

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

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

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

- taxa pentru obținerea documentației de atribuire în sumă de 50 lei (nereturnabilă);
- taxa de participare, în sumă de 150 lei (nereturnabilă);
- garanția de participare, conform prevederilor alin.1.5.1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1.8.1.Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire;
- 1.8.2.Ofertele se redactează în limba română;
- 1.8.3.Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă;
- 1.8.4.Ofertele se depun la registratura Primăriei orașului Mărășești la data prevăzută în anunțul publicitar, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior;
- 1.8.5.Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise;
- 1.8.6.Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate;
- 1.8.7.Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație;
- 1.8.8.Organizatorul licitației are dreptul, prin comisia de evaluare, să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației;
- 1.8.9.Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de concesiune a bunului licitat;
- 1.8.10.Revocarea ofertei de către ofertant în perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anunțului, atrage după sine pierderea garanției de participare;
- 1.8.11.Conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, în cadrul licitației, comisia de evaluare urmând a lua cunoștință de aceasta numai la data stabilită pentru deschiderea ofertei;
- 1.8.12.Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada derulării procedurii, până la încheierea contractului de concesiune;
- 1.8.13.Procedura de licitație se poate organiza numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse două oferte valabile, în caz contrar procedura se va anula și se va organiza o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzută în OUG nr.57 /2019 și a prevederilor HCL nr.92 din 28.11.2019 privind aprobarea Regulamentului cadru de concesiune/închiriere a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Mărășești aflate în administrarea Consiliului Local al orașului Mărășești-anexa 1.

## **II. CAIET DE SARCINI privind concesiunea prin licitație publică a loturilor de teren din zona Cartierul Nou**

### **2.1.Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat.**

2.1.1.Obiectul licitației îl constituie concesiunea unui număr de 43 loturi de teren zona Cartierul Nou, terenuri situate în intravilanul orașului Mărășești, aparținând domeniului privat al acestuia, identificate în cărți funciare după cum urmează:

Nr. crt.	Nr.carte funciară	Suprafață /mp	NR. AVIZ ANRSP
1.	55270	298	19 din 12.01.2021
2.	55267	417	21 din 12.01.2021
3.	55672	449	22 din 12.01.2021
4.	55682	400	24 din 12.01.2021

5.	55681	266	25 din 12.01.2021
6.	54802	419	28 din 12.01.2021
7.	54813	419	29 din 12.01.2021
8.	55669	305	30 din 12.01.2021
9.	55293	397	31 din 12.01.2021
10.	55670	280	34 din 13.01.2021
11.	55236	307	36 din 13.01.2021
12.	55629	286	37 din 13.01.2021
13.	55470	344	38 din 13.01.2021
14.	55234	308	39 din 13.01.2021
15.	55335	437	40 din 13.01.2021
16.	55983	222	3874 din 14.12.2021
17.	52009	321	3875 din 14.12.2021
18.	52011	320	3876 din 14.12.2021
19.	52008	319	3886 din 14.12.2021
20.	55679	207	3877 din 14.12.2021
21.	55906	388	3878 din 14.12.2021
22.	56049	371	3879 din 14.12.2021
23.	55726	438	3880 din 14.12.2021
24.	53864	300	3884 din 14.12.2021
25.	56048	456	3885 din 14.12.2021
26.	53336	300	727 din 10.03.2023
27.	51632	300	728 din 10.03.2023
28.	54938	312	729 din 10.03.2023
29.	55336	402	730 din 10.03.2023
30.	53372	318	731 din 10.03.2023
31.	52450	352	732 din 10.03.2023
32.	53769	399	733 din 10.03.2023
33.	54831	420	734 din 10.03.2023
34.	55708	449	735 din 10.03.2023
35.	55792	351	736 din 10.03.2023
36.	55269	443	737 din 10.03.2023
37.	54830	419	738 din 10.03.2023
38.	54939	193	739 din 10.03.2023
39.	53776	315	740 din 10.03.2023
40.	52575	300	741 din 10.03.2023
41.	52418	349	742 din 10.03.2023
42.	55789	364	743 din 10.03.2023
43.	52527	329	744 din 10.03.2023

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

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

2.1.5. Scopul aplicării procedurii:concesionare terenuri în vederea construirii de locuințe.

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



#### 2.1.6.1. Motivația pentru componenta economică:

- necesitatea unei administrări eficiente pe termen lung a domeniului privat al orașului Mărășești;

#### 2.1.6.2. Motivația pentru componenta financiară:

- concesionarea loturilor de teren constituie, prin redevența stabilită prin contract, o sursă sigură, permanentă și garantată de venituri la bugetul orașului Mărășești.
- totodată, concesionarul va suporta integral costurile legate de conservarea, întreținerea și exploatarea bunului concesionat;
- realizarea investițiilor necesare administrării bunului concesionat revin în sarcina concesionarului;
- beneficiarul contractului va plăti inclusiv impozitele și taxele aferente terenului concesionat, precum și a investiției realizate, conform prevederilor legale în vigoare

#### 2.1.6.3. Motivația pentru componenta de mediu:

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

2.1.6.4. Durata concesiunii 49 de ani, cu recuperarea redevenței în 25 de ani.

2.1.6.5. Subconcesionarea este interzisă;

2.1.6.6. Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară.

## 2.2. Nivelul minim al redevenței

2.2.1. Prețul de pornire al licitației este de 19,83 lei/mp și a fost stabilit conform prevederilor OUG 57/2019, respectiv:

- valoarea de piață a terenului determinat conform raportului de evaluare întocmit de expert ANEVAR Seciu Nicolae la data de 20.01.2023, înregistrat cu nr.1225, raport evaluare nr.5680 din 21.03.2023 și este de 17,00 lei/mp comparat cu valoarea de inventar a terenului, determinată conform reevaluării patrimoniului ce a avut loc în anul 2020 și înregistrată în contabilitate la 31.12.2020 care este de 19,83 lei/mp.

Se constată faptul că valoarea cea mai mare a prețului de pornire este valoarea determinată conform reevaluării patrimoniului, respectiv 19,831 lei/mp.

2.2.2. Redevența urmează a fi stabilită în urma licitației publice și nu poate fi mai mică decât prețul de pornire menționat mai sus;

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

2.2.4. Terenul, se concesionează pe o perioadă de 49 de ani de la data semnării contractului de concesiune, cu recuperarea redevenței în 25 de ani.

## 2.3. Taxe și garanții

2.3.1. Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică plătesc o taxă de participare în sumă de 150 lei, sumă care nu se restituie, o taxă privind documentația de atribuire în sumă de 50 lei, sumă care nu se restituie;

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

2.3.3. Garanția de participare la licitație se achită anticipat și reprezintă 5% din valoarea de pornire a licitației, respectiv:

- pentru loturile cu suprafețe cuprinse între 193-300 mp - 297 lei

- pentru loturile cu suprafețe cuprinse între 301-400 mp - 395 lei

- pentru loturile cu suprafețe cuprinse între 401-456 mp - 452 lei

2.3.4. Garanția de participare la licitație se va constitui venit la bugetul local prin virarea sumei în contul Primăriei Mărășești, la Trezoreria Adjud, cod fiscal 4410623, în contul RO32TREZ6925006XXX000616 sau numerar la casieria unității;

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

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

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

2.3.8. Concendentul este obligat să restituie ofertanților necâștigători garanția de participare în termen de 10 zile calendaristice de la desemnarea ofertantului câștigător pe baza unei solicitări din partea acestora.

#### **2.4. Condiții generale ale concesiunii bunului:**

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

2.4.2. Legislația aplicată: Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, secțiunea a 3 a- și a prevederilor HCL nr.92 din 28.11.2019 privind aprobarea Regulamentului cadru de concesiune/închiriere a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Mărășești aflate în administrarea Consiliului Local al orașului Mărășești-anexa 1.

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

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

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

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

2.4.3.4. nu este în stare de insolvență, faliment, sau lichidare, în cazul persoanelor juridice;

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

2.4.4. Orice persoană interesată, cu excepția celor prevăzute la art. 2.4.3.5. are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire;

2.4.5. Documentele de înscriere la licitație împreună cu taxele de participare vor fi depuse până în data de ....., între orele 08:00 - 16:00 (dată ce va fi prevăzută în anunțul de licitație) la registratura Primăriei orașului Mărășești.

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

- 2.4.7. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, concendentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație;
- 2.4.8. În cazul în care în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație;
- 2.4.9. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație;
- 2.4.10. Participarea la licitație echivalează cu acceptarea documentației de atribuire;
- 2.4.11. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

## **2.5. Documentele de înscriere la licitație:**

- 2.5.1. Documentele de înscriere la licitație împreună cu taxele de participare vor fi depuse până în data de....., (data prevăzută în anunțul de licitație) între orele 08:00 - 16:00 la registratura Primăriei orașului Mărășești.
- 2.5.2. Documentația de atribuire se va procura de la sediul Primăriei Mărășești-serviciul Arhitect Șef.
- 2.5.3. Contravaloarea documentației de atribuire (caietul de sarcini) este de 50 lei-nereturnabilă taxa de participare 150 lei-nereturnabilă și garanția de participare, sume ce se vor achita la casieria unității sau cu O.P în contul RO32TREZ6925006XXX000616

## **2.6. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare al ofertei:**

- 2.6.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Lipsa unui document duce la respingerea ofertei;
- 2.6.2. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concendent. Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 de zile, calculată de la data deschiderii ofertelor;
- 2.6.3. Ofertele se depun la registratura Primăriei orașului Mărășești, până la data limită precizată în anunțul de licitație;
- 2.6.4. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate;
- 2.6.5. Oferta depusă la o altă adresă a concendentului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă;
- 2.6.6. Ofertele se redactează în limba română;
- 2.6.7. Oferta se transmite în 2 (două) plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii ofertelor, în registrul primăriei, precizându-se data și ora;
- 2.6.8. Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta „CONCESIONARE TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE ....., TEREN SITUAT ÎN INTRAVILAN ORAȘ MĂRĂȘEȘTI-ZONA CARTIERUL NOU ;
- 2.6.9. Plicul exterior va trebui să conțină documentele solicitate prin caietul de sarcini;
- 2.6.10. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscrie numele sau denumirea ofertantului precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz;
- 2.6.11. Oferta înscrisă în plicul interior nu poate avea valoarea mai mică decât prețul minim de concesiune stabilit prin Hotărârea Consiliului Local a orașului Mărășești prin care s-a aprobat concesiunea bunului;
- 2.6.12. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, care trebuie să fie semnată de către ofertant.
- 2.6.13. Fiecare participant are dreptul să depună o singură ofertă;
- 2.6.14. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise;

- 2.6.15.Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate;
- 2.6.16.Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație;
- 2.6.17.Organizatorul licitației are dreptul, prin comisia de evaluare, să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației;
- 2.6.18.Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de concesiune a bunului licitat;
- 2.6.19.Revocarea ofertei de către ofertant în perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anunțului, atrage după sine pierderea garanției de participare;
- 2.6.20.Conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, în cadrul licitației, comisia de evaluare urmând a lua cunoștință de aceasta numai după această dată.

## **2.7. Plicul exterior va conține:**

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

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

- o fișă cu informații generale privind ofertantul-(formular tipizat pus la dispoziție de către organizator)- formular F3;
- procură de reprezentare și copie a actului de identitate a reprezentantului societății/persoanei juridice fără scop patrimonial, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia;
- declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări-(formular tipizat pus la dispoziție de către organizator-formular F2);
- actul constitutiv al societății și statutul-copie conform cu originalul;
- certificat de înregistrare CUI – copie conform cu originalul;
- acte doveditoare privind garanția de participare la licitație – copie de pe chitanță sau ordinul de plată vizat de bancă;
- actele doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire -copie de pe chitanța sau ordin de plată vizat de bancă, reprezentând contravaloarea caietului de sarcini, în sumă de 50 lei);
- acte doveditoare privind taxa de participare la licitație –copie de pe chitanță sau ordinul de plată vizat de bancă, în sumă de 150 lei ;
- extras de cont-ofertanții trebuie să facă dovada că dețin în cont o sumă cel puțin egală cu echivalentul redevenței pe un an;
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare/dizolvare/lichidare/insolvență/faliment, activitatea nu este suspendată și că nu a fost condamnat în ultimii 3 ani printr-o hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești( formular tipizat pus la dispoziție de către organizator- formular F4 ;
- certificat de atestare fiscală valabil la data licitației emis de către Direcția Generală a Finanțelor Publice, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul consolidat al statului;
- certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Biroul de Impozite și Taxe Locale Mărășești, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local al orașului;
- ultimul bilanț contabil și contul de profit și pierderi depus și înregistrat la Direcția Generală a Finanțelor Publice;



- declarație pe proprie răspundere că nu a participat la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani unde a fost desemnată câștigătoare dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie ( formular tipizat pus la dispoziție de către organizator- formular F5 ;
- declarație privind respectarea obligațiilor în domniul protecției mediului-F6;
- declarație privind respectarea obligațiilor în perioada concesiunii bunului-F7;

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

- copia cărții de identitate;
- procură notarială în cazul în care nu este prezentă persoana care a depus solicitarea de participare la licitație ;
- declarația de participare la licitația publică – Formularul 2 al documentației de atribuire, fără îngroșări, ștersături sau modificări
- o fișă cu informații generale privind ofertantul-(formular tipizat pus la dispoziție de către organizator)- formular F3;
- actele doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire -copie de pe chitanța reprezentând contravaloarea caietului de sarcini, în sumă de 50 lei);
- acte doveditoare privind garanția de participare la licitație – copie de pe chitanță ;
- acte doveditoare privind taxa de participare la licitație –150 lei copie de pe chitanță ;
- certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Biroul de Impozite și Taxe Locale Mărășești, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local al orașului;
- certificat de atestare fiscală valabil la data licitației emis de către Direcția Generală a Finanțelor Publice, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul consolidat al statului;
- declarație pe proprie răspundere că nu a participat la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani unde a fost desemnată câștigătoare dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie ( formular tipizat pus la dispoziție de către organizator- formular F5 ;
- declarație privind respectarea obligațiilor în domniul protecției mediului-F6;
- declarație privind respectarea obligațiilor în perioada concesiunii bunului-F7;
- adeverință venit -ofertanții vor face dovada existenței veniturilor pe ultimele 3 luni, pentru derularea în bune condiții a încheierii contractului de concesiune, dovadă care va contribui la calcularea punctajului privind capacitatea economico- financiară.

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

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

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

**2.9 -Modul de adjudecare al ofertei-**Conform prevederilor din OUG 57/2019 privind Codul administrativ și a HCL nr.92 din 28.11.2019 privind aprobarea Regulamentului cadru de concesiune/închiriere a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Mărășești aflate în administrarea Consiliului Local al orașului Mărășești-anexa 1, ponderea fiecăruia dintre criteriile precizate este de până la 40 %, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

2.9.1 Criteriile de atribuire al contractului de concesiune sunt:

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

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

- a) prețul cel mai mare/mp-40%;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților -15%
- c) protecția mediului înconjurător -20 %;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului licitat -25%.

2.9.3. **Prețul cel mai mare -40%**

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

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

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

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

2.9.4 **Capacitatea economico financiară-15%**

- **persoane juridice** : cea mai mare cifră de afaceri din bilanțul contabil al exercițiului financiar pe ultimul an-pentru acest factor se alocă 15%, adică 15 de puncte din totalul de 100 de puncte.
- **Persoane fizice** : cel mai mare venit net familial pe ultimele 3 luni - pentru acest factor se alocă 15%, adică 15 puncte din totalul de 100 de puncte(persoane fizice).

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

**personae juridice**

- cea mai mare cifră de afaceri din contul de profit și pierderi pe ul pe ultimul an- 15 puncte;
- pentru celelalte cifre de afaceri punctajul se acordă astfel:

**Cifră de afaceri prezentată/cea mai mare cifră de afaceri x punctaj alocat.**

**persoane fizice**

- Pentru cel mai mare venit net familiar se acordă punctajul maxim alocat -15 puncte
- Pentru celelalte venituri familiare prezentate, se acordă astfel: 15 x venit familiar prezentat pe ultimele 3 luni /cel mai mare venit prezentat pe ultimele 3 luni

### **2.9.5. Protecția mediului înconjurător- 20%**

Punctajul se acordă astfel:

- ofertanții vor prezenta o declarație pe proprie răspundere că vor fi luate toate măsurile privind protecția mediului înconjurător pe toată perioada exploatării bunului-20 puncte din totalul de 100 de puncte;

### **2.9.6. Condiții specifice impuse de natura bunului licitat- 25 %**

Punctajul se acordă astfel:

- ofertanții vor prezenta o declarație pe proprie răspundere privind condițiile impuse de natura bunului licitat -25 puncte din totalul de 100 de puncte;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

cu respectarea procedurii prevăzute în OUG.57/2019 și a prevederilor din HCL nr.92 din 28.11.2019 privind aprobarea Regulamentului cadru de concesiune/închiriere a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Mărășești aflate în administrarea Consiliului Local al orașului Mărășești-anexa 1;

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

2.10.14. Ședința de deschidere a plicurilor este publică;

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

2.10.16. Comisia de evaluare va fi compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5. Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

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

2.10.18. Președintele comisiei de evaluare dă citire încunoștiințării și publicațiilor, condițiilor concesiunii, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.11.3. Contestațiile vor fi soluționate de o comisie de 5 membri numiți de autoritatea publică. Din comisie nu pot face parte persoane care au fost membri ai comisiei de evaluare.

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

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

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

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

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

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ;

b) concendentul se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ.

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

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

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

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

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

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



## **2.14. Încheierea contractului**

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

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

2.14.3. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de 10 zile lucrătoare de la încheierea contractului de concesiune;

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

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

2.14.6. Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată va cuprinde drepturile și obligațiile concesionarului și ale concendentului. 2.14.7. În contractul de concesiune de bunuri proprietate privată trebuie precizate în mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, respectiv:

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

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

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

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

### **2.15.1. Concesionarul are următoarele drepturi:**

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

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

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

2.15.1.4. Subconcesionarea este interzisă.

2.15.1.5. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract.

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

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

2.15.1.8. Concesionarul este obligat să nu schimbe destinația imobilului;

2.15.1.9. Concesionarul este obligat să îl înștiințeze pe proprietar despre orice atingere adusă dreptului de proprietate al concendentului;

2.15.1.10. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concendent stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concendentului de către concesionar în baza contractului de concesiune;

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

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

2.15.1.13. În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către un alt concendent;

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

### **2.15.2. Drepturile și obligațiile concendentului:**

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

2.15.2.2. Verificarea prevăzută la punctul 2.15.2.1. se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune;

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

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

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

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

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

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

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

### **2.16. Răspunderea părților**

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

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

## 2.17. Dispoziții finale

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

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

Președinte de ședință,  
Consilier Lupașcu Emilian

Contrasemnează,  
Secretar general UAT Mărășești  
Dumitru Vasilica Violeta

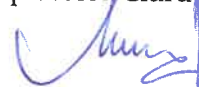
Consilier Juridic,  
Filip Marius Florențiu



Arhitect Șef,  
Ing. Pascaru Felician



Întocmit,  
Insp. Stoica Clara Otilia



**FORMULAR 1**

**CERERE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE**

**Către,**

\_\_\_\_\_

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Subsemnatul(a) \_\_\_\_\_, în calitate de reprezentant al societății \_\_\_\_\_ -cusediul/domiciliul în localitatea \_\_\_\_\_ Str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ cod unic de înregistrare la Registrul Comerțului nr. \_\_\_\_\_ CNP \_\_\_\_\_, prin prezenta solicit înscrierea pentru participarea la licitația publică organizată în data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, pentru concesiune teren, situat în intravilanul orașului Mărășești în suprafață de \_\_\_\_\_ mp,

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

(numele și prenumele)

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

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

\_\_\_\_\_  
(semnătura/ștampila)

## FORMULAR 2

### DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Către,

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

1.Examinând documentația de atribuire și condițiile de participare la licitație, subsemnatul/subsemnații \_\_\_\_\_ reprezentant/reprezentanți legali al/ai \_\_\_\_\_ în conformitate cu cerințele cuprinse în documentația de atribuire, ne manifestăm intenția de a participa la licitația publică din data de \_\_\_\_\_, pentru concesionarea bunului imobil-teren situat în intravilan oraș Mărășești, având suprafața de \_\_\_\_\_ mp.

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

3.Ne angajăm ca în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să respectăm condițiile din documentația de atribuire și să ne prezentăm în termenul stabilit pentru achitarea prețului și încheierea contractului de concesiune.

4.Deasemenea menționăm următoarele:

- oferta prezentată a fost concepută și formulată în mod independent față de oricare concurent, fără a exista consultări, comunicări, înțelegeri sau aranjamente cu aceștia;
- detaliile prezentate în ofertă nu au fost comunicate, direct sau indirect, nici unui concurent înainte de momentul oficial al deschiderii publice, anunțată de concendent.

5. Sub rezerva sancțiunilor prevăzute de legislația în vigoare, declar/declaram că cele consemnate în prezenta declarație sunt adevărate și întrutotul conforme cu realitatea.

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

\_\_\_\_\_  
(numele și prenumele)  
In calitate de reprezentant legal autorizat să semnez oferta pentru  
și în numele

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

\_\_\_\_\_  
(semnătura/ștampila)



### FORMULAR 3.

#### INFORMAȚII generale privind ofertantul

- 1.Denumirea/Nume/prenume.....
- 2.Sediul central/Adresa.....
- 3.Telefon: -----/fax.....email:.....
- 4.Reprezentant legal/reprezentați legali...../procura nr.(pers.fizice).....
- 5.Cod de identificare fiscală/Cod unic de înregistrare/pers.juridice)/.....  
CNP(persoane fizice) .....
- 6.Certificat de înmatriculare/înregistrare(pers.juridice).....  
(numărul,data și locul de înregistrare)
- 7.Nr.cont.....
- 8.Obiectul principal de activitate(pers.juridice).....  
(în conformitate cu prevederile din statutul propriu)

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

\_\_\_\_\_  
(numele și prenumele)

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

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

\_\_\_\_\_  
(semnătura/ștampila)

**DECLARAȚIE**

**privind faptul că societatea nu se află în reorganizare/dizolvare/lichidare/insolvență/faliment, activitatea nu este suspendată și administratorul/reprezentantul legal/ nu a fost condamnat în baza unei instanțe judecătorești**

Subsemnatul (a) \_\_\_\_\_  
(se înserează numele persoanei juridice), în calitate de participant la procedura de licitație publică pentru concesionarea imobilului- teren situat în intravilanul orașului Mărășești, în suprafață de \_\_\_\_\_ mp, licitație din data de \_\_\_\_\_ ora \_\_\_\_\_ organizată de Primaria orașului Mărășești

**Declar pe propria răspundere că:**

- nu sunt în stare de dizolvare/lichidare/insolvență/faliment, activitățile nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;
- nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prezentate);
- mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;
- nu am fost condamnat, în ultimii 3 ani, prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională.

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

Înțeleg că în cazul în care aceasta declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

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

\_\_\_\_\_  
(numele și prenumele)

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

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

\_\_\_\_\_  
(semnătura/ștampila)

**FORMULAR NR.5**

**D E C L A R A T I E**

**privind participarea la o licitație publică anterioară a bunurilor statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani unde a fost desemnat/ă câștigător/câștigătoare dar nu a fost încheiat contractul din culpă proprie**

Subsemnatul (a) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (se înserează numele persoanei juridice/fizice/ și sediul/domiciliul ), în calitate de participant la procedura de licitație publică pentru concesiunea imobilului- teren situat în intravilanul orașului Mărășești, în suprafață de \_\_\_\_\_ mp, organizată de Primaria orașului Mărășești, în data de \_\_\_\_\_ ora \_\_\_\_\_

**Declar pe propria răspundere că:**

-nu am participat la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani unde să fi fost desemnat (ă )câștigător (e ) și nu am încheiat contractul din culpă proprie.

-nu am avut litigii cu autoritatea contractantă având ca obiect nerespectarea obligațiilor asumate prin contract , litigiul soluționându-se de către instanța de judecată prin sentință civilă definitivă în ultimii 3 ani.

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

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

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

\_\_\_\_\_  
(numele și prenumele)

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

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

\_\_\_\_\_  
(semnătura/ștampila)

## FORMULAR 6

### DECLARAȚIE, privind respectarea obligațiilor în domeniul protecției mediului

Subsemnatul/a \_\_\_\_\_ reprezentant/împuternicit al  
S.C. ...., cu sediul( adresa ofertantului) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals și  
uz de fals în declarații în acte publice, că vom respecta legislația și normele în vigoare privind  
protecția mediului, atât în perioada lucrărilor de construcții ce se vor realiza, cât și în perioada  
de exploatare a obiectivului realizat.

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

\_\_\_\_\_  
(numele și prenumele)

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

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

**FORMULAR 7.**

**DECLARAȚIE,  
privind respectarea obligațiilor în perioada concesiunii bunului**

Subsemnatul/a \_\_\_\_\_ reprezentant/împuternicit  
al S.C....., cu sediul( adresa ofertantului) \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals și  
uz de fals în declarații în acte publice, că, că vom respecta legislația și normele în vigoare privind  
construcția de locuințe ce vor fi executate numai după obținerea Autorizației de construcție în  
baza prevederilor legale, precum și achitarea taxelor și impozitelor locale stabilite urmare a  
realizării obiectivelor.

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

\_\_\_\_\_  
(numele și prenumele)

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

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



**FORMULAR NR. 8**

**FORMULAR DE OFERTA**

Către .....  
(denumirea autorității contractante și adresa completa)

Subsemnatul \_\_\_\_\_, reprezentant al ofertantului \_\_\_\_\_, în conformitate cu prevederile și cerințele documentației de atribuire a contractului de concesiune pentru teren situat în intravilanul orașului Mărășești, în suprafață de \_\_\_\_\_ oferim suma de \_\_\_\_\_ lei/mp

Oferta noastră este valabilă pe toată perioada derulării procedurii de licitație, până la data încheierii contractului de concesiune cu ofertantul declarat câștigător

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

\_\_\_\_\_  
(numele și prenumele)

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

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

## CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. .... din .....

### I.Părțile contractante

**Art. 1. Primăria orașului Mărășești**, cu sediul în strada Siret, nr.1, tel.0237.260.550, fax. reprezentat legal prin domnul **CHITIC VALERICĂ DOREL**, în calitate de concedent, pe de o parte, și

și dl/dna ..... cu domiciliul în orașul ....., strada ..... nr.....persoană fizică, identificat prin C.I. seria.....nr.....CNP... .., pe de altă parte,

În temeiul prevederilor art.129, alin (2) lit b și c, art.129 alin (4), lit e și f, art.129 alin (6) lit a și b din OUG nr.57/2019 privind codul administrativ, a prevederilor HCL nr.92 din 28.11.2019 privind aprobarea Regulamentului cadru de concesionare/închiriere a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Mărășești aflate în administrarea Consiliului Local al orașului Mărășești-anexa 1 și a HCL nr..... din..... privind scoaterea la licitație publică deschisă în vederea concesionării terenului amplasat în intravilan, aparținând domeniului privat al orașului Mărășești

Părțile contractante au convenit încheierea prezentului contract de concesionare.

### II. Obiectul contractului de concesionare

**Art. 2. (1)** Obiectul contractului de concesionare este cedarea de către concedent și preluarea în scopul exploatării de către concesionar a terenului în suprafață de \_\_\_\_\_ mp, identificat în cartea funciară nr \_\_\_\_\_ tarla nr. \_\_\_\_\_ parcela nr. \_\_\_\_\_, nr.cadastral \_\_\_\_\_ intravilan oraș Mărășești, județul Vrancea.

(2) Din punct de vedere al amplasamentului, terenul concesionat, în suprafață de ..... Mp, se învecinează cu:

La Nord \_\_\_\_\_

La Sud \_\_\_\_\_

La Est \_\_\_\_\_

La Vest \_\_\_\_\_

(3) În derularea contractului de concesionare, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur-care revin de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini concedentului, la expirarea contractului de concesionare, respectiv terenul;

b) bunurile proprii- bunuri care au aparținut concesionarului și au fost concesionate de către acesta pe durata concesionării;

c) bunurile proprii de investiții-pot fi cedate concedentului prin acordul părților după o justă și prealabilă despăgubire.

(4) Concesionarea se face în condițiile stabilite prin caietul de sarcini, anexat la prezentul contract care face parte integrantă din acesta.

(5) Predarea-primirea terenului ce face obiectul concesiunii se va efectua în termen de 10 zile de la încheierea contractului și va fi consemnată într-un proces-verbal încheiat între părți, prin grija serviciului arhitect șef.

### **III. Termenul**

**Art. 3.** (1) Durata concesiunii este de **49 de ani**, începând cu data semnării contractului de concesiune.

### **IV. Redevența**

#### **Art. 4.1**

Redevența concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile legii. Valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participanții este de..... Redevența se poate modifica conform HCL sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicele de inflație). Redevența este de .....lei/mp, adică .....lei pentru întreaga suprafață și va fi plătită semestrial, până pe data de 15 a ultimei luni din fiecare semestru. Plata redevenței se va face semestrial în decurs de 25 de ani. Redevența va fi indexată anual cu rata inflației. Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia la data licitației publice.

#### **Art.4.2.**

Garanția - Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să depună cu titlu de garanție, suma de..... lei, reprezentând 100% din redevența datorată în primul an de exploatare;

### **V. Plata redevenței**

**Art.5.** (1) Plata redevenței se face de către concesionar semestrial, în contul nr. RO18TREZ 69221A300530XXXX deschis la Trezoreria municipiului Adjud, sau la casieria unității ;

(2) Neplata redevenței îl obligă pe concesionar la plata de majorări de întârziere calculate potrivit Codului de procedură fiscală în vigoare.

(3) Concesionarul rămâne obligat la plata redevenței datorată până la retragerea concesiunii și a majorărilor de întârziere calculate .

(4) Pentru terenul concesionat se stabilește taxa pe teren, care se datorează de concesionar, în condiții similare impozitului pe teren.

### **VI. Drepturile si obligațiile părților:**

#### **Drepturile concesionarului:**

**Art. 6.**(1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile ce fac obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite prin caietul de sarcini.

## **Drepturile concedentului:**

**Art.7.(1)** Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în prezența reprezentantului acestuia, cu excepția cazurilor când concesionarul își dă acordul, în scris, cu privire la verificarea în absența sa sau când aceasta are rolul de a constata situații de fapt reclamate, în scris, de concesionar.

(3) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local, notificând acest fapt concesionarului.

## **VII. Obligațiile părților**

### **Obligațiile concesionarului:**

**Art. 8. (1)** Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și de permanență, a bunului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent prin caietul de sarcini.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct terenul care face obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona, sau ceda, sub orice altă formă juridică, folosința bunului care face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența și taxa pe teren la termenele prevăzute în prezentul contract.

(5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de protecția mediului.

(6) La încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen sau din alte cauze prevăzute în prezentul contract, concesionarul este obligat să restituie concedentului, pe bază de proces-verbal de predare-primire, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(7) La data încheierii contractului de concesiune, garanția de participare la licitație reprezintă parte din valoarea redevenței corespunzătoare unui an de activitate, constituindu-se drept garanție din care vor fi prelevate penalități și sume datorate concedentului de către concesionar în baza contractului de concesiune.

(8) Concesionarul, este obligat să folosească bunul concesionat, conform destinației stabilite prin contract și să obțină toate avizele necesare prevăzute de lege și de actele normative în vigoare (dacă este cazul). În caz de încălcare a obligației prevăzute la alin. (8) concesionarea își pierde valabilitatea.

(9) În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea de exploatare a terenului, va notifica acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării terenului.

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

(11) Concesionarul este obligat să nu deterioreze sau distrugă construcțiile sau amenajările aflate pe terenul concesionat.

(12) Concesionarul are obligația să demareze investițiile pentru care s-a concesionat terenul, în termen de 12 luni de la obținerea Autorizației de construire.

### **Obligațiile concedentului**

**Art. 9.**(1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

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

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

### **VIII. Încetarea contractului de concesiune**

**Art. 10** (1) Prezentul contract de concesiune încetează prin :

1. Înțelegerea părților, pentru motive întemeiate verificate și acceptate de concedent, sub condiția achitării de către concesionar, a redevenței și a altor obligații izvorâte din contract.

2. În cazul în care interesul național sau local o impune, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului, întocmindu-se o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație nu se percep daune;

3. Rezilierea contractului intervine :

a) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri (plata redevenței datorată pe perioada de timp rămasă până la finalizarea contractului) în sarcina concesionarului;

b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;

c) în cazul în care concesionarul nu exploatează terenul în scopul pentru care a fost concesionat.

d) în cazul în care legea sau interesul public o impun, după o prealabilă notificare a concesionarului.

e) nerespectarea termenului de cel mult un an de la data semnării contractului de concesionare a terenului de a demara procedura de autorizare a construcției.

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

a) bunurile de retur, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, se vor întoarce în posesia concedentului, gratuit și libere de orice sarcini;

b) bunurile de preluare, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini vor fi dobândite de concedent de la concesionar contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părți și însușită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent;

c) bunurile proprii, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, vor rămâne în proprietatea și posesia concesionarului.

### **IX. Clauze contractuale referitoare la obligațiile de mediu între concedent și concesionar**

**Art. 11.** Concesionarul trebuie să exploateze terenul în conformitate cu normele de mediu impuse de legislația în vigoare, acesta fiind singurul responsabil pentru orice daună produsă terților sau pentru nerespectarea normelor în această materie. Nu se vor desfășura activități în zonă susceptibile a polua aerul, apa și solul.



## **X. Răspunderea contractuală**

**Art. 12.** (1) Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

(2) Pentru nerespectarea obligației impusă de art.5 alin.1 și art.5 alin.4 din prezentul contract, concesionarul va plăti majorări de întârziere, în conformitate cu prevederile Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

## **XI. Forța majoră**

**Art. 13.** (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înțelege ca fiind un eveniment care nu poate fi prevăzut și nici împiedicat de către cel care ar fi fost chemat să răspundă dacă evenimentul nu s-ar fi produs.

(3) Forța majoră exonerază de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract. Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maximum 5 (cinci) zile de la apariție, iar dovada forței majore, împreună cu avertizarea asupra efectelor și întinderii posibile a acesteia, precum și încetarea cauzei de forță majoră, se va comunica în maximum 15 (cincisprezece) zile de la apariție, respectiv încetare. Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 6 (șase) luni, fiecare parte poate renunța la contractul de concesiune, fără plata vreunei despăgubiri, dar cu obligația de a se executa obligațiile contractuale până la aceea dată.

## **XII. Litigii**

**Art. 14.**(1) Litigiile de orice fel ce decurg din încheierea, interpretarea și executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

## **XIII. Alte clauze**

**Art. 15.** În situația în care legislația în materie se modifică, eventualele clauze din prezentul contract incompatibile cu noile reglementări se modifică prin încheierea unui act adițional.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 2 exemplare, unul pentru concesionar și unul pentru concedent.

Concedent,

Concesionar,

Președinte de ședință,  
Consilier local,

Avizat,  
Secretar general or.Mărășești,  
Dumitru Vasilica Violeta

ROMÂNIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
PRIMĂRIA ORAȘ MĂRĂȘEȘTI  
Str. Siret nr.1 Mărășești, Jud. Vrancea Telefon Secretariat / Fax:+40-0237-260550  
e-mail: primaria@primariamarasesti.ro  
Arhitect Șef

Nr. 5735 /21.03.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotarare de Consiliu local privind aprobarea concesiunii prin licitație a unor suprafețe de teren aparținând domeniului privat al orașului Marasesti , in vederea construirii de locuinte

Văzând proiectul de hotărâre și referatul de aprobare al Primarului orașului Mărășești, înregistrat sub nr. 5716 din 21.03.2023 se propune concesiunea prin licitație publică a unui număr de 43 loturi teren în zona Cartierul Nou, urmare a solicitărilor populației din zonă. Loturile de teren au fost identificate în cărți funciare astfel:

Nr. crt.	Nr.carte funciară	Suprafață /mp	NR. AVIZ ANRSP
1.	55270	298	19 din 12.01.2021
2.	55267	417	21 din 12.01.2021
3.	55672	449	22 din 12.01.2021
4.	55682	400	24 din 12.01.2021
5.	55681	266	25 din 12.01.2021
6.	54802	419	28 din 12.01.2021
7.	54813	419	29 din 12.01.2021
8.	55669	305	30 din 12.01.2021
9.	55293	397	31 din 12.01.2021
10.	55670	280	34 din 13.01.2021
11.	55236	307	36 din 13.01.2021
12.	55629	286	37 din 13.01.2021
13.	55470	344	38 din 13.01.2021
14.	55234	308	39 din 13.01.2021
15.	55335	437	40 din 13.01.2021
16.	55983	222	3874 din 14.12.2021
17.	52009	321	3875 din 14.12.2021
18.	52011	320	3876 din 14.12.2021
19.	52008	319	3886 din 14.12.2021
20.	55679	207	3877 din 14.12.2021
21.	55906	388	3878 din 14.12.2021
22.	56049	371	3879 din 14.12.2021
23.	55726	438	3880 din 14.12.2021
24.	53864	300	3884 din 14.12.2021
25.	56048	456	3885 din 14.12.2021
26.	53336	300	727 din 10.03.2023
27.	51632	300	728 din 10.03.2023
28.	54938	312	729 din 10.03.2023
29.	55336	402	730 din 10.03.2023

30.	53372	318	731 din 10.03.2023
31.	52450	352	732 din 10.03.2023
32.	53769	399	733 din 10.03.2023
33.	54831	420	734 din 10.03.2023
34.	55708	449	735 din 10.03.2023
35.	55792	351	736 din 10.03.2023
36.	55269	443	737 din 10.03.2023
37.	54830	419	738 din 10.03.2023
38.	54939	193	739 din 10.03.2023
39.	53776	315	740 din 10.03.2023
40.	52575	300	741 din 10.03.2023
41.	52418	349	742 din 10.03.2023
42.	55789	364	743 din 10.03.2023
43.	52527	329	744 din 10.03.2023

Terenurile propuse concesionării, aparțin domeniului privat al orașului, identificate în cărțile funciare prezentate, terenuri libere de sarcini sau ipoteci. Durata concesionării va fi de 49 ani, cu recuperarea redevenței în 25 de ani. Prețul este stabilit conform raportului de evaluare întocmit de expert ANEVAR, comparat cu valoarea de inventar a terenului, determinată conform reevaluării patrimoniului. Redevența urmează a fi stabilită în urma licitației publice, conform OUG nr. 57/2019, cu respectarea HCL 92/28.11.2019 privind aprobarea regulamenului cadru de concesiune a bunurilor din domeniu privat al orașului Mărășești.

Concesionarea terenului sus menționat este indicată de următoarele motive de ordin economic, financiar și social:

- necesitatea unei administrări eficiente pe termen lung a domeniului privat al orașului Mărășești;
- concesionarea terenului, constituie, prin redevența stabilită prin contract, o sursă sigură, permanentă și garantată de venituri la bugetul orașului Mărășești.
- beneficiarul contractului va plăti inclusiv impozitele și taxele aferente terenului concesionat, conform prevederilor legale în vigoare, precum și impozitele stabilite pentru investiția ce va fi realizată
- din punct de vedere social-în zona menționată populația predominantă sunt familiile de etnie romi cu mulți copii care au mare nevoie de o suprafață de teren în vederea construirii de locuințe.

Având în vedere cele prezentate, în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019, cu respectarea HCL 92/28.11.2019 privind aprobarea regulamenului cadru de concesiune a bunurilor din domeniu privat al orașului Mărășești, s-a întocmit prezentul raport de specialitate cu privire la concesionarea prin licitație publică a loturilor de teren aparținând domeniului privat de interes local a orașului Mărășești.

Arhitect șef  
Pascașu Felician

Vizat,  
Consilier juridic  
Filip Marius Florentiu

Nr. 5716/21.03.2023

### REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotarare de Consiliu local privind aprobarea concesiunii prin licitație a unor suprafețe de teren aparținând domeniului privat al orașului Marasesti, în vederea construirii de locuințe

Având în vedere:

- referatul de inițiere al Serviciului Arhitect Șef înregistrat la nr.5713 din 21.03.2023 prin care se propune concesiunea unui număr de 43 loturi de teren zona Cartierul Nou, terenuri situate în intravilanul orașului Mărășești, aparținând domeniului privat al acestuia ce au fost identificate în cărți funciare după cum urmează:

Nr. crt.	Nr.carte funciară	Suprafață /mp	NR. AVIZ ANRSP
1.	55270	298	19 din 12.01.2021
2.	55267	417	21 din 12.01.2021
3.	55672	449	22 din 12.01.2021
4.	55682	400	24 din 12.01.2021
5.	55681	266	25 din 12.01.2021
6.	54802	419	28 din 12.01.2021
7.	54813	419	29 din 12.01.2021
8.	55669	305	30 din 12.01.2021
9.	55293	397	31 din 12.01.2021
10.	55670	280	34 din 13.01.2021
11.	55236	307	36 din 13.01.2021
12.	55629	286	37 din 13.01.2021
13.	55470	344	38 din 13.01.2021
14.	55234	308	39 din 13.01.2021
15.	55335	437	40 din 13.01.2021
16.	55983	222	3874 din 14.12.2021
17.	52009	321	3875 din 14.12.2021
18.	52011	320	3876 din 14.12.2021
19.	52008	319	3886 din 14.12.2021
20.	55679	207	3877 din 14.12.2021
21.	55906	388	3878 din 14.12.2021
22.	56049	371	3879 din 14.12.2021
23.	55726	438	3880 din 14.12.2021
24.	53864	300	3884 din 14.12.2021
25.	56048	456	3885 din 14.12.2021
26.	53336	300	727 din

27.	51632	300	728 din 10.03.2023
28.	54938	312	729 din 10.03.2023
29.	55336	402	730 din 10.03.2023
30.	53372	318	731 din 10.03.2023
31.	52450	352	732 din 10.03.2023
32.	53769	399	733 din 10.03.2023
33.	54831	420	734 din 10.03.2023
34.	55708	449	735 din 10.03.2023
35.	55792	351	736 din 10.03.2023
36.	55269	443	737 din 10.03.2023
37.	54830	419	738 din 10.03.2023
38.	54939	193	739 din 10.03.2023
39.	53776	315	740 din 10.03.2023
40.	52575	300	741 din 10.03.2023
41.	52418	349	742 din 10.03.2023
42.	55789	364	743 din 10.03.2023
43.	52527	329	744 din 10.03.2023

**Necesitatea concesiunii** – urmare a solicitărilor înregistrate de la cetățenii din zona menționată în vederea construirii de locuințe familiale și pentru o mai bună administrare a terenurilor aflate în domeniul privat al orașului. După concesiunea acestor terenuri, bugetul local va primi un impozit pentru terenuri cât și pentru construcțiile care se vor edifica pe acestea.

De asemenea consider că proiectul de hotărâre se încadrează în spiritul legilor în vigoare și poate fi supus aprobării plenului consiliului local.

Față de cele prezentate și pentru a respecta legile în vigoare vă rugăm să adoptați hotărârea conform proiectului de hotărâre alăturat .

**PRIMAR,**  
**Chitic Valerica Dorel**



Nr. 5713/21.03.2023

Aprobat,  
Primar Chitic Valerică Dorel



### REFERAT DE INIȚIERE

la proiectul de hotarare de Consiliu local privind aprobarea concesiunii prin licitație a unor suprafețe de teren aparținând domeniului privat al orașului Marasesti, în vederea construirii de locuințe

Prin HCL nr.25/1995 a fost introdus în intravilanul orașului Mărășești suprafața de 14 ha teren situat în prelungirea Cartierului Siret-Modruzeni (actual zona Cartierul Nou). Prin HCL nr.34 din 05.09.1996 a fost aprobată concesiunea suprafeței de 60000 mp (6ha) în vederea construirii de locuințe, rămânând disponibilă o suprafață pentru care concesiunea a fost realizată funcție de solicitările comunității din zona respectivă. Propunem spre concesiune suprafața rămasă disponibilă cu respectarea OUG nr. 57/2019, și a HCL 92/28.11.2019 privind aprobarea regulamenului cadru de concesiune /închiriere a bunurilor din domeniu privat al orașului Mărășești, anexa 1.Terenurile, identificate în cărți funciare în nr.de 43 loturi, prezentate în tabel.

Nr. crt.	Nr.carte funciară	Suprafață /mp	NR. AVIZ ANRSP
1.	55270	298	19 din 12.01.2021
2.	55267	417	21 din 12.01.2021
3.	55672	449	22 din 12.01.2021
4.	55682	400	24 din 12.01.2021
5.	55681	266	25 din 12.01.2021
6.	54802	419	28 din 12.01.2021
7.	54813	419	29 din 12.01.2021
8.	55669	305	30 din 12.01.2021
9.	55293	397	31 din 12.01.2021
10.	55670	280	34 din 13.01.2021
11.	55236	307	36 din 13.01.2021
12.	55629	286	37 din 13.01.2021
13.	55470	344	38 din 13.01.2021
14.	55234	308	39 din 13.01.2021
15.	55335	437	40 din 13.01.2021
16.	55983	222	3874 din 14.12.2021
17.	52009	321	3875 din 14.12.2021
18.	52011	320	3876 din 14.12.2021
19.	52008	319	3886 din 14.12.2021
20.	55679	207	3877 din 14.12.2021
21.	55906	388	3878 din 14.12.2021



22.	56049	371	3879 din 14.12.2021
23.	55726	438	3880 din 14.12.2021
24.	53864	300	3884 din 14.12.2021
25.	56048	456	3885 din 14.12.2021
26.	53336	300	727 din 10.03.2023
27.	51632	300	728 din 10.03.2023
28.	54938	312	729 din 10.03.2023
29.	55336	402	730 din 10.03.2023
30.	53372	318	731 din 10.03.2023
31.	52450	352	732 din 10.03.2023
32.	53769	399	733 din 10.03.2023
33.	54831	420	734 din 10.03.2023
34.	55708	449	735 din 10.03.2023
35.	55792	351	736 din 10.03.2023
36.	55269	443	737 din 10.03.2023
37.	54830	419	738 din 10.03.2023
38.	54939	193	739 din 10.03.2023
39.	53776	315	740 din 10.03.2023
40.	52575	300	741 din 10.03.2023
41.	52418	349	742 din 10.03.2023
42.	55789	364	743 din 10.03.2023
43.	52527	329	744 din 10.03.2023

În vederea concesiunii loturilor prezentate au fost respectate prevederile art. 308 alin4, lit.g din OUG 57/2019, fiind obținut avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General, privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare.

Investițiile ce urmează a fi realizate pe terenul propus concesiunii va avea ca destinație construcție locuință și se încadrează în relementările Planului Urbanistic General al orașului.

Stuația existentă a echipării cu utilități:

- alimentare cu apă-rețea existentă;
- canalizare-rețea existentă;
- alimentare cu energie electrică-rețea existentă;
- alimentare cu gaze naturale-nu există;

Construcțiile ce vor fi realizate pe terenurile concesionate vor respecta legislația în vigoare, Legea 50/1991 cu completările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și legislația privind protecția mediului. Concesionarul va respecta toate condițiile de mediu atât pentru faza de autorizare a viitoarei construcții, cât și pe perioada de existență a contractului de concesiune.

Din punct de vedere financiar, concesiunea va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței aferente bunului imobil (inclusiv taxele și impozitele către bugetul local, conform prevederilor legale în vigoare).

Concesiunea terenului reprezintă un dublu interes, atât pentru oraș, prin valorificarea superioară a suprafețelor de teren proprietate privată, cât și pentru nevoile comunității din zona menționată și anume familiile de etnie romă cu mulți copii care au nevoie de o locuință.

Arhitect Șef,  
Ing. Pascariu Felician

Întocmit,  
Insp.Stoica Clara Otilia